



**P U T U S A N**

**No 345 PK / Pdt / 2003**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa permohonan peninjauan kembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

**HERMAN NAGA SAPUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Yakin No.7 Bandung, Pemohon Peninjauankembali, dahulu Termohon Kasasi-I / Tergugat-I dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi – Terbanding ;

m e l a w a n :

1. **Dr. AGUS HERMAWAN**,
2. **TJETJEP HERAWAN, SH.** keduanya bertempat tinggal di Jalan Laksamana Muda Udara Nurtanio No.109 Bandung, Para Termohon Peninjauan kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi / Para Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi – Para Pembanding ;

d a n :

1. **OEY SIOE LAN**, bertempat tinggal di Jalan Siti Munigar No.50 Bandung,
2. **NOTARIS CHRISTIANA HEPPIE DJAYAPRABHA, SH.**, beralamat di Lalsamana Laut.RE.Martadinata No.88 A Bandung,
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan Soekarno Hatta Bandung, Para Turut Termohon Peninjauan kembali, dahulu Para Turut Termohon Kasasi / Para Turut Tergugat – Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi I telah -----  
mengajukan.....



mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Januari 2001 No.806 K / Pdt / 1997 yang telah berkekuatan hukum yang tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan kembali dahulu Para Pemohon Kasasi yang pada pokoknya dengan dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa pada bulan Oktober 1993 Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I dengan perantara Tergugat II sejumlah Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah Sertifikat Hak Milik No.1701 / Kecamatan Cicendo berikut bangunan pabrik karet PT. Tampomas Putra, dengan persyaratan Penggugat harus menandatangani perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan surat kuasa untuk menjual tanah tersebut yang akan dibuat dihadapan turut Tergugat I, perjanjian ini hanya sebagai jaminan untuk Tergugat I apabila Penggugat tidak dapat membayar dalam jangka waktu 3 bulan, maka tanah dan bangunan tersebut dapat dijual oleh Tergugat I, akan tetapi Penggugat dapat membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dalam jangka waktu 3 bulan selambatnya tanggal 15 Januari 1994 harus mengembalikan uang berupa utang pokok sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan bunganya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) jadi berjumlah Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan Tergugat I menjanjikan akan membuat surat pernyataan ;

Bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat dihadapan Cristina Hyppie Djayaprabha, SH. Notaris di Bandung pada tanggal 2 Oktober 1993 Akta No.2 dan Surat Kuasa Akta No.3 tetapi ternyata setelah ditanda tangani kedua akta tersebut Tergugat I tidak mau membuat pernyataan bahwa tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai jaminan dapat membeli kembali selambatnya tanggal 15 Januari 1994, dengan alasan cukup lisan saja Tergugat I tidak akan mengingkari janjinya ;

Bahwa Penggugat sebelum ditanda tangannya perjanjian tersebut, telah menerima uang pinjaman Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang terdiri dari cek Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Giro Bilyet sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebanyak 5 lembar terinci sebagai berikut :

a. Giro Bilyet BNI 46 No.526681 sebesar Rp.10.000.000,-

b.....



- b. Giro Bilyet BNI 46 No.526682 sebesar Rp.10.000.000,-
- c. Giro Bilyet BNI 46 No.526683 sebesar Rp.10.000.000,-
- d. Giro Bilyet BNI 46 No.526684 sebesar Rp.10.000.000,-
- e. Giro Bilyet BNI 46 No.526685 sebesar Rp.10.000.000,- akan tetapi ternyata 5 lembar Giro Bilyet tersebut hanya 1 lembar yang dapat dicairkan, sedangkan yang lainnya tidak ada dananya, sehingga pinjaman yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah), sedangkan 4 lembar Giro Bilyet sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sampai sekarang belum dibayar oleh Tergugat I ;

bahwa ternyata Tergugat I ingkar janji karena berdasarkan akta pengikatan jual beli tanggal 2 Oktober 1993 No.2, Tergugat I telah melaksanakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sendiri akan sebagai kuasa dari Penggugat akta jual beli tersebut dibuat dihadapan turut Tergugat I kemudian setelah dibuat akta jual beli, Tergugat I mengajukan permohonan balik nama kepada turut Tergugat II yang semula Sertifikat Hak Milik No.1701 / Kecamatan Cicendo tanggal 17 September 1976 atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik No.259 / Kecamatan Cicendo tanggal 24 Desember 1993 atas nama Tergugat I sedangkan jangka waktu pengembalian uang kepada Tergugat I selambat-lambatnya tanggal 15 Januari 1994. Atas perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat benar-benar merasa dirugikan dan perbuatan tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum ;

bahwa sebelum berakhirnya batas waktu yang ditentukan, Penggugat telah menemui Tergugat I untuk membayar utang tersebut pada waktunya, akan tetapi Tergugat I menolak untuk menerima pembayaran oleh karena telah dibuat akta jual beli dan sertifikat utang karena telah dibalik nama kepada Tergugat I, atas kejadian tersebut Penggugat merasa tertipu dan dirugikan baik materil maupun imateril oleh Tergugat I dan II ;

bahwa pada tanggal 20 September 1994 Penggugat telah menerima surat dari Kepala Dinas Perumahan Kotamadya bandung perihal peringatan pengosongan rumah Jalan Aruna No.31 Bandung. Terhadap peringatan tersebut Penggugat menyatakan keberatan, karena Penggugat tidak merasa menjual tanah dan bangunan pabrik tersebut kepada Tergugat I, akan tetapi telah meminjam ---

uang.....



uang kepada Tergugat I berjumlah Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) bukan Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat bersedia membayar utang tersebut berupa utang pokok Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dan bunganya Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sehingga menjadi Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

bahwa walaupun bangunan pabrik PT. Tampomas Putra dijadikan jaminan utang kepada Tergugat akan tetapi bangunan pabrik karet tersebut bukan milik Penggugat sendiri melainkan sebagai asset dari PT. Tampomas Putra yang sampai sekarang masih berjalan ;

bahwa gugatan Penggugat didasarkan kepada bukti-bukti otentik, sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam pasal 180 ayat 1 HIR sehingga oleh karenanya dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;

bahwa Penggugat merasa khawatir rumah dan tanah akan dijual atau dijadikan jaminan utang kepada pihak ketiga dan akan lepas dari penguasaan Tergugat I, sehingga akan menjadikan gugatan Penggugat illusoir, karenanya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Bandung agar melakukan penyisitaan jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah berikut bangunan pabrik tersebut ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat asli mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**Primair :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung atas tanah dan bangunan sengketa tersebut ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan utang Penggugat kepada Tergugat I berjumlah sebesar Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) ditambah dengan bunga Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sehingga utang pokok berikut bunganya menjadi sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

5.....



5. Membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 2 Oktober 1993 No.2 dan surat kuasa tanggal 2 Oktober 1993 No.3 yang keduanya dibuat dihadapan turut Tergugat I ;
6. Membatalkan akta jual beli No.151 / I / 06 / 01 / JB / 1993 yang dibuat dihadapan turut Tergugat I ;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.259 / Kecamatan Cicendo tanggal 24 Desember 1993 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Memerintahkan kepada turut Tergugat II untuk mengembalikan seperti dalam keadaan semula Sertifikat Hak Milik No.259 / Kecamatan Cicendo tanggal 24 Desember 1993 tercatat atas nama Tergugat I, kepada Sertifikat Hak Milik No.1701 / Kecamatan Cicendo tanggal 17 September 1976 atas nama Penggugat ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berjumlah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, permohonan banding, permohonan kasasi atau upaya hukum lainnya ;
11. Menghukum turut Tergugat I, turut Tergugat II dan turut Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini ;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya-biaya dalam perkara ini ;

**Subsidiar :**

- Mohon agar Pengadilan memberikan keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 29 Januari 2001 No.806 K / Pdt / 1997 yang telah berkekuatan tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1.Dr. AGUS HERMAWAN dan 2. TJETJEP HERAWAN, SH. tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Juni 1996 No.159 / PDT / 1996 / PT.Bdg. jo putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 13 Juli 1995 No.36 / Pdt / G / 1995 / PN.Bdg.

MENGADILI.....



**MENGADILI SENDIRI :**

**Dalam Kompensi :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi para Tergugat dan turut Tergugat I dan II ;

**Dalam Pokok Pekara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Membatalkan perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Oktober 1993 No.2 dan surat kuasa tanggal 2 Oktober 1993 No.3 yang keduanya dibuat dihadapan turut Tergugat I ;
4. Membatalkan Akta Jual Beli No.15 / 1 / 06 / 01 / JB / 1993 yang dibuat dihadapan turut Tergugat I ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.259 / Kecamatan Cicendo tanggal 24 Desember 1993 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Memerintahkan kepada turut Tergugat II untuk mengembalikan seperti dalam keadaan semula Sertifikat Hak Milik No.259 / Kecamatan Cicendo tanggal 24 Desember 1993 tercatat atas nama Tergugat I, kepada Sertifikat Hak Milik No.1701 / Kecamatan Cicendo tanggal 17 September 1976 atas nama Penggugat ;
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

**Dalam Rekonpensi :**

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatan peradilan, baik dalam tingkat pertama, tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Juni 1996 No.159 / PDT / 1996 / PT.Bdg. tersebut adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi tersebut diatas ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 13 Juli 1995 No.36 / Pdt.G / 1995 / PN.Bdg. yang dimohonkan banding, sehingga amar selengkapny menjadi :

Tentang.....





**Tentang Eksepsi :**

- Menolak eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

**Dalam Pokok Perkara :**

**Dalam Kompensi :**

- Menolak gugatan Penggugat dalam Kompensi untuk seluruhnya ;

**Dalam Rekonpensi :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Kompensi untuk segera mengosongkan tanah berikut bangunan yang terletak setempat dikenal Jalan Aruna No.31 Bandung ;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 2 Oktober 1993, Akta Surat Kuasa No.03 tanggal 2 Oktober 1993 serta Akta Jual Beli No.15 / 1 / 06 / 01 / JB / 1993 Kelurahan Husein Sastranegara, Kecamatan Cicendo, Kodya Bandung, GS. No.8773 / 1993 tanggal 14 Nopember 1993 adalah sah ;
4. Menyatakan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.259 / Kelurahan Husein Sastranegara, Kecamatan Cicendo, Kotamadya Bandung, GS. No.8773 / 1993 tanggal 4 Desember 1993 atas nama Herman Naga Saputra adalah sah ;
5. Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Kompensi telah ingkar janji (wanprestasi) dan telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) yang sangat merugikan Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat dalam Kompensi ;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Kompensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 16 Januari 1994 sampai dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Aruna No.31 Bandung dikosongkan ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum kasasi ;
8. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

**Dalam Kompensi dan dalam Rekonpensi :**

- Menghukum Pembanding, semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah).....



rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 13 Juli 1995 No.36 / Pdt / G / 1995 / PN.Bdg. tersebut adalah sebagai berikut :

**Tentang Eksepsi :**

- Menolak eksepsi para Tergugat dan Turut tergugat I dan Turut Tergugat II ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat Konpensasi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Konpensasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sampai saat ini berjumlah Rp.125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah) ;

**Dalam Rekonpensasi :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk sebagian ;
2. Menghukum Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi untuk segera mengosongkan tanah berikut bangunan yang terletak setempat di Jalan Aruna No.31 Bandung ;
3. Menyatakan akta perjanjian pengikatan jual beli No.02, tanggal 02 Oktober 1993, akta surat kuasa No.03, tanggal 02 Oktober 1993 serta akta jual beli No.15 / 1 / 06 / CI / JB / 1993 tanggal 15 Nopember 1993 adalah sah ;
4. Menyatakan balik nama atas sertifikat hak milik No.259 / Kelurahan Husein Sastranegara, Kecamatan Cicendo Kodya Bandung, GS No.8773 / 1993 tanggal 04 Desember 1993 atas nama Herman Naga Saputra adalah sah ;
5. Menyatakan Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi telah ingkar janji (wanprestasi) dan telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang sangat merugikan Tergugat dalam Konpensasi / Penggugat dalam Rekonpensasi ;
6. Menghukum Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.50.000,- setiap hari terhitung sejak tanggal 16 Januari 1994 sampai dengan tanah dan bangunan dikosongkan yang terletak di Jalan Aruna No.31 Bandung ;
7. Menghukum Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Nihil ;
8. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk selebihnya ;

Menimbang.....





Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap i.c. putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 29 Januari 2001 No.806 K / Pdt / 1997 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan kembali dahulu Termohon Kasasi I pada tanggal 4 Maret 2002 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan kembali dahulu Termohon Kasasi I, diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Mei 2002 kemudian disusul dengan memori alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal dan hari itu ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-undang No.14 tahun 1985 yo Undang-Undang No.5 tahun 2004 yo Undang-Undang No.4 tahun 2004 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan Undang-undang, maka oleh karena itu formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

A. Alasan yang pertama adalah Hakim Agung / judex factie telah melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata dalam pertimbangan hukum putusannya dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa, didalam pertimbangan hukumnya judex factie pada halaman 12 bagian Menimbang alinea kedua menyatakan : “bahwa keberatan-keberatan (keberatan 1,2,3,4,5,6 dan 7 dari Pemohon Kasasi / sekarang Termohon Peninjauan kembali-red) ini tidak dapat dibenarkan karena judex factie tidak salah menerapkan hukum”, keberatan dimaksud salah satunya sebagai contoh adalah keberatan No.2 yang didalilkan Termohon Peninjauan kembali / Pemohon Kasasi bahwa akte jual beli No.15 / I / 06 / 01 / JB / 1993 tanggal 15 Nopember 1993 adalah merupakan suatu akte jual beli yang dibuat atas dasar surat kuasa mutlak, lihat dalam halaman 1) alinea kesatu No.2, dengan penolakan tersebut Hakim Agung Kasasi telah menolak keberatan dengan alasan dan mengakui bahwa judex factie tidak salah menerapkan hukum ;

Akan tetapi didalam halaman 12 bagian Menimbang alinea ke 6 judex factie Hakim Agung menyatakan sebagai berikut : “menimbang bahwa ternyata akta No.3 tanggal 2 Oktober 1993 tersebut merupakan surat ----

kuasa.....



kuasa mutlak, dimana Tergugat I telah melaksanakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sekaligus sebagai kuasa dari Penggugat dihadapan turut Tergugat I (Notaris PPST), kemudian mengajukan balik nama pada turut Tergugat II” ;

Dapatlah disimpulkan Hakim Agung Kasasi selaku judex factie telah tidak berpendirian yang tetap bahkan telah secara keliru menerapkan fungsinya selaku judex juris yang seharusnya tidak melakukan “mementahkan” pemeriksaan mengenai fakta dan hukum yang sudah diakuinya sendiri sebagaimana uraian dalam bagian Menimbang alinea kedua dihalaman 12 tersebut ;

2. Bahwa kekeliruan Hakim Agung Kasasi jelas terbukti dan nyata jika dikaitkan pula dengan pertimbangan hukum judex factie dalam pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam putusannya halaman 74 alinea kedua menyatakan secara tegas sebagai pertimbangan hukum tingkat pertama sebagai berikut : “menimbang, bahwa mengenai tuntutan No.3.2 yaitu menyatakan sah akta kuasa untuk menjual No.3 tertanggal 2 Oktober 1993 Majelis beralasan hukum untuk mengabulkan oleh karena surat kuasa No.3 tanggal 2 Oktober 1993 adalah merupakan suatu kesatuan dengan akta perjanjian pengikatan jual beli No.2 tanggal 2 Oktober 1993, hal tersebut dapat dilihat pada pasal 5 dari akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka dengan demikian engan telah dinyatakan bahwa akta No.2 tersebut adalah sah maka surat kuasa dengan akta No.3 pun adalah sah dan lagi pula bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam hal ini tidak termasuk adalah penggunaan kuasa mutlak seperti yang dikehendaki Intruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982, hal tersebut dapat dilihat surat atas nama Menteri Dalam Negeri – Direktur Jenderal Agraria kepada semua Gubernur Kepala Daerah Tk.I dan semua Bupati / Walikotamadya Daerah Tk.II diseluruh Indonesia No.594 / 1493 / AGR pada point 2” ;

Pernyataan tersebut adalah merupakan suatu hasil pemeriksaan atas fakta dan hukum judex factie yang secara nyata didasarkan kepada Bukti autentik yang ada dan sesuai dengan dasar hukum yang berlaku -----

sebagaimana.....



sebagaimana diuraikan tersebut sebagai dasar pemeriksaan dan penilaiannya, dan pernyataan ini telah diakui oleh judex juis Hakim Agung dalam pertimbangan hukumnya dalam halaman 12 bagian Menimbang, alinea kedua tersebut sebagaimana terurai pada point 1 diatas, akan tetapi sangat aneh pernyataannya dianulirnya sendiri dengan cara memberikan penilaian lagi atas bukti yang merupakan fakta dan telah menjadi hukum (sebagai hasil dari pemeriksaan dalam pembuktian oleh judex factie) sebagaimana diuraikan judex juris Hakim Agung dalam pertimbangan hukumnya di bagian Menimbang halaman 12 alinea ke enam. Hal ini secara tegas menunjukkan kekeliruan Hakim Agung didalam memberikan suatu pertimbangan hukum dalam putusannya, sedangkan dasar hukum yang dijadikan pedomannya juga adalah sama yaitu instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982, yang justru telah disempurkan oleh judex factie mengenai peraturan yang lebih teknisnya yaitu surat dari atas nama Menteri Dalam Negeri – Direktorat Jenderal Agraria kepada semua Gubernur Kepala Daerah Tk.I dan semua Bupati / Walikota/madya Daerah Tk.II diseluruh Indonesia No.594 / 1493 /AGR-pada point 2 yang berdasarkan hasil analisa dari pemeriksaan judex factie ternyata surat kuasa No.3 tanggal 2 Oktober 1993 bukan termasuk kategori surat kuasa mutlak sebagaimana diatur dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri dan peraturan pelaksanaan teknisnya tersebut;

Dari uraian tersebut dapatlah disimpulkan judex juris Hakim Agung telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan dalam menilai kekuatan alat-alat bukti yang diperoleh selama persidangan Pengadilan Negeri. Penilaian alat bukti menurut hukum acara perdata adalah merupakan tugas dan wewenang judex factie, sehingga hal tersebut mengakibatkan timbulnya putusan Mahkamah Agung yang keliru ;

3. Bahwa pertimbangan hukum judex juris dalam halaman 12 bagian menimbang alinea kedua sampai dengan delapan secara keseluruhan adalah merupakan suatu bentuk pelanggaran terhadap kewenangan Hakim Agung Kasasi, karena pertimbangan judex juris tersebut bukanlah mengenai pemeriksaan dan penelitian tentang bertentangan ----  
atau.....



atau tidaknya putusan dan penetapan judex factie dengan hukum acara yang berlaku, ataupun dianggap melanggar hukum, melainkan pertimbangan judex juris tersebut justru mengenai pembuktian yaitu mengenai segi fakta-faktanya dari perkara tersebut, yang nota bene bukanlah merupakan masalah yang diperiksa dalam tingkat kasasi karena judex juris bukanlah peradilan tingkat ketiga (lihat “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan praktek”, Retno Bulan Sutanti, SH dan Iskandar Oeripkartaprawira, SH, halaman 159) ;

4. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya judex juris Hakim Agung juga telah melakukan kesalahan lain yaitu memberikan amar putusan yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dimana dalam amar putusannya No.4 dinyatakan “membatalkan akta jual beli No.15 / I / 06 / 01 / JB / 1993 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I”, hal ini jelas keliru karena akta tersebut bukanlah produk atau dibuat oleh Turut Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan kembali-2, akan tetapi dibuat oleh dan dihadapan dan merupakan produk dari Notaris / PPAT Sugianto, SH, sehingga kesalahan amar putusan judex juis menandakan kelalaian dan kekhilafan yang sangat berakibat fatal terhadap suatu putusan yang mempunyai akibat hukum bagi pihak ketiga, kekhilafan judex juris tersebut memperlihatkan pula kecerobohnya dalam memberikan pertimbangan hukum yang memang dilakukan secara serampangan tanpa berpedoman kepada hukum acara yang berlaku, sehingga jelas putusan judex juris tersebut menjadi suatu cacat hukum yang kalau tidak dibatalkan akan menimbulkan ketidak pastian hukum dalam pelaksanaannya dan akan menimbulkan kerugian dan pencemaran nama baik kepada pihak ketiga / atau pihak lainnya ;
5. Bahwa berdasarkan kepada uraian tersebut dapat disimpulkan Majelis Kasasi Mahkamah Agung telah khilaf dan terdapat kekeliruan nyata dalam pertimbangan hukum dan putusannya, karena selain telah salah menyatakan amar putusan juga telah memeriksa dan menilai penghargaan pembuktian terhadap unsur bertentangan dengan hukum yaitu menyatakan akta kuasa No.3 tanggal 2 Oktober 1993 adalah sebagai surat kuasa mutlak yang bertentangan dengan Intruksi Menteri --

Dalam.....



Dalam Negeri No.14 tahun 1982, sebagai sesuatu yang dinilainya seolah-olah telah terbukti dan pasti demikian, padahal unsur dan peraturan tersebut telah dipertimbangkan oleh judex factie sebagai sesuatu yang tidak termasuk dalam katagori peraturan tersebut dan tidak terbukti bertentangan adanya ;

B. Alasan yang kedua adalah Pemohon Peninjauan kembali telah menemukan adanya bukti baru yang antara lain berupa :

1. Novum-1 : Surat pernyataan bersama tanggal 5 Juli 1995 dibubuhkan oleh Notaris Christianto Hyappie Dj., SH. No.174 / 1995 tertanggal 5 Juli 1995 tentang adanya kesepakatan antara keluarga ahliwaris almarhumah Ny. Yus Rustasih yang merupakan pemilik Hak Gono Gini obyek sengketa dari almarhum suaminya H. Harma almarhum. Sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No.1658 K / Pdt / 1984 tanggal 30 September 1985 (lihat bukti Penggugat (Termohon Peninjauankembali) P-9) dengan pihak Tergugat I (Herman Naga Saputra) untuk tidak saling menuntut dengan adanya pembayaran senilai Rp.100.000.000,- sebagai pembayaran hak waris mereka atas sebagian dari tanah dan bangunan sengketa yang terletak di Jalan Aruna No.31 Bandung ;
2. Novum-2 : Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juli 1994 dari ahliwaris Ny. Yus Rustasih almarhumah kepada Toto Sumiarsa, dibukukan oleh Notaris Christiana Hyappie Dj., SH. No.172 / 1995 tertanggal 5 Juli 1995 ;
3. Novum-3 : Surat Keterangan ahliwaris dari Walikota Bandung No.474.3 / 1226-Pem.Um. tertanggal 30 Agustus 1994 menerangkan tentang keberadaan ahliwaris dari almarhumah Ny. Yus Rustasih almarhumah ;
4. Novum-4 : Surat perjanjian diatas materai tertanggal 14 Juli 1994 antara Toto Sumiarsa dengan Herman Naga Saputra (Pemohon Peninjauankembali) ;
5. Novum-5 : Surat penetapan penghentian penyidikan perkara No.Pol.SP.3 / 008 / IX / 1995 / Reta tertanggal 30 September 1995 ;

Bahwa pada intinya sengketa yang terjadi antara Pemohon Peninjauan kembali selaku Tergugat I dengan Termohon Peninjauan kembali selaku ----

Penggugat.....





Penggugat adalah mengenai sengketa jual beli dimana sebagaimana dalil Penguat / Termohon Peninjauan kembali sendiri yang menyatakan bahwa obyek jual beli tersebut, adalah merupakan barang gono gini antara Ny. Yus Rustiah dengan Harma almarhum (ayah Penguat / Pemohon Kasasi / Termohon Peninjauan kembali), lihat halaman 11 pertimbangan hukum putusan Mahkamah Agung RI No.806 K / Pdt / 1997 angka dan nomor 3 (yang merupakan kutipan dari keberatan dan dalil Pemohon Kasasi dari Termohon Peninjauan kembali / Penguat) ;

Bahwa fakta-fakta inilah yang diantaranya akan terbukti dengan diajukan bukti baru tersebut dimana sesuai dengan Novum 3, dapatlah diketahui siapa saja ahliwaris dari Ny. Yus Rustasih yang berhak untuk menggantikan kedudukannya selaku penerima hak gono gini dari almarhum Harma (orang tua Penguat / Termohon Peninjauan kembali) sebagaimana diatur dalam putusan Mahkamah Agung RIO No.1658 K / Pdt / 1984 tanggal 30 September 1985 (lihat bukti Penguat / Termohon Peninjauan kembali) P.9) dan keberatan obyek sengketa dalam perkara ini didalilkan sebagai barang gono gini yang belum dibagikan kepada yang berhak tersebut, justru oleh Penguat sendiri diakui dan didalilkan sebagai bagian dari pembelaannya ;

Bahwa akan tetapi karena Tergugat I / Pemohon Peninjauan kembali kemudian mengetahui hal tersebut, maka dengan itikad baik Pemohon Peninjauan kembali memberikan hak dari sebagian ahliwaris tersebut terhadap hak gono gininya yang melekat pada obyek sengketa ini berdasarkan dan dituangkan dalam perjanjian yang diikuti dengan pernyataan-pernyataan sebagaimana diuraikan dalam kisi dari Novum -4, Novum-1 dan Novum-2, tidak lain adalah untuk mencegah terjadinya tuntutan mereka atas hak yang belum diterimanya ;

Bahwa demikian pula dengan adanya Novum-5 yang merupakan suatu ketetapan yang bersifat final dari suatu penyidikan perkara tidak terbukti suatu perbuatan pidana yang dipersangkakan kepada Pemohon Peninjauan kembali dalam hal pembayaran atas jual beli tersebut, sebagaimana secara perdata telah terbukti dengan adanya bukti Tergugat I / Pemohon Peninjauan kembali yang ditandai dengan T-I.1 berupa adanya kuitansi penerimaan -----

uang.....





uang penjualan sebesar Rp.350.000.000,- dan keberaaan kuitansi T-I.1 tersebut juga dibenarkan oleh saksi Sugianto, SH. sebagai PPAT yang membuat akta jual beli No.15 / I / 06 / 01 / JB / 1993 tanggal 15 Nopember 1993 ;

Bahwa dengan diajukannya 5 bukti tersebut, maka semakin jelaslah itikad baik Pemohon Peninjauan kembali selaku pembeli atas obyek sengketa dimaksud dan sekiranya terbukti pula bahwa segala ketidakwajaran harga sebagaimana didalilkan berkali-kali oleh ermohon Peninjauan kembali / Penggugat adalah tidak terbukti, karena proses penjualannya oleh Penggugat / Termohon Peninjauan kembali sendiri ternyata hampir mengelabui keberadaan pihak lain yang ternyata mempunyai cukup alas hak yang sah untuk menerima bagiannya sebagai bagian dari keluarga besar ahliwaris H. Harma almarhum ;

Bahwa dengan telah diungkapkannya alasan juridis pengajuan Peninjauan kembali dan diuraikannya keberadaan bukti-bukti baru dalam Novum-1 sampai dengan Novum-5, maka sekiranya Mahkamah Agung RI akan memeriksa secara seksama perkara ini dalam proses upaya hukum peninjauan kembali ini secara benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara juridis dan selalu berdasarkan kepada Keadilan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

**mengenai alasan ad.A :**

bahwa alasan ini dapat dibenarkan, oleh karena dalam mempertimbangkan surat kuasa yang diperjanjikan dalam pembelian tanah sengketa oleh Tergugat / Pemohon Peninjauan kembali, Hakim Agung :

- a. Dalam putusannya pada halaman 12, oleh Mahkamah Agung diberikan pertimbangan bahwa keberatan-keberatan 1,2,3,4,5,6 dan 7 dari Pemohon Kasasi sekarang Termohon Peninjauan kembali, tidak dapat dibenarkan, karena judex factie tidak salah menerapkan hukum, dasar pertimbangan Mahkamah Agung terhadap keberatan ad.2 menjadi surat kuasa berpendapat bahwa surat kuasa tersebut bukan surat kuasa mutlak. Akan tetapi dalam halaman 12 tersebut juga judex juris / Mahkamah Agung menyatakan bahwa  
surat.....



surat kuasa yang dipergunakan untuk melakukan jual beli tanah sengketa akta No.15 / I / 06 / JB / 1993 tanggal 15 Nopember 1993 adalah surat Kuasa Mutlak ;

Jadi yang benar, surat kuasa mutlak atau bukan surat kuasa mutlak ;

- b. Hakim Agung dalam pertimbangan dan putusannya telah memberikan pertimbangan-pertimbangan tentang fakta, sehingga dinilai menyalahi hukum acara perdata, dan bertentangan dengan pasal 30 Undang-Undang No.14 / 1985 ;

**mengenai keberatan ad.B. :**

bahwa surat bukti Novum No.1 s/d 5 diperoleh kesimpulan bahwa proses jual beli terhadap tanah sengketa sudah melalui prosedur, sehingga Pemohon Peninjauankembali / Tergugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum ;

berdasarkan pendapat dan pertimbangan-pertimbangan yang dikemukakan diatas, maka putusan Mahkamah Agung No.806 K / Pdt / 1997 yang dimohonkan Peninjauan kembali tidak dapat dipertahankan lagi maka harus dibatalkan ;

bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara ini menurut hemat Mahkamah Agung sudah tepat dan benar, sehingga oleh karena itu pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut dapat dipertahankan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Mahkamah Agung berpendapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh HERMAN NAGA SAPUTRA Pemohon Peninjauan kembali dan untuk membatalkan putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 29 Januari 2001 No.806 K / Pdt / 1997 dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Juni 1996 No.159 / PDT / 1996 / PT.Bdg. sehingga Mahkamah Agung dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung yang telah tepat dan benar dan menjadikan sebagai pertimbangan sendiri akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Peninjauan kembali dikabulkan, maka Termohon Peninjauan kembali dihukum untuk membayar ----

Biaya.....



biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Peninjauankembali ini ditetapkan sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Memperhatikan Pasal 67 Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah menjadi Undang-Undang No.5 tahun 2004 ;

**M E N G A D I L I :**

Mengabulkan permohonan Peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan kembali : **HERMAN NAGA SAPUTRA** tersebut ;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 29 Januari 2001 No.806 K / Pdt / 1997 dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Juni 1996 No.159 / PDT / 1996 / PT.Bdg.

**MENGADILI KEMBALI :**

**Dalam Konpensasi :**

**Tentang Eksepsi :**

- Menolak eksepsi para Tergugat, Turut tergugat I dan Turut Tergugat II ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat Konpensasi untuk seluruhnya ;

**Dalam Rekonpensasi :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk sebagian ;
2. Menghukum Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi untuk segera mengosongkan tanah berikut bangunan yang terletak setempat di Jalan Aruna No.31 Bandung ;
3. Menyatakan akta perjanjian pengikatan jual beli No.02, tanggal 02 Oktober 1993, akta surat kuasa No.03, tanggal 02 Oktober 1993 serta akta jual beli No.15 / 1 / 06 / CI / JB / 1993 tanggal 15 Nopember 1993 adalah sah ;
4. Menyatakan balik nama atas sertifikat hak milik No.259 / Kelurahan Husein Sastranegara, Kecamatan Cicendo Kodya bandung, GS No.8773 / 1993 tanggal 04 Desember 1993 atas nama Herman Naga Saputra adalah sah ;
5. Menyatakan Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi telah ingkar janji (wanprestasi) dan telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang sangat merugikan Tergugat dalam Konpensasi / Penggugat dalam Rekonpensasi ;
6. Menghukum Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi untuk membayar.....



membayar ganti rugi sebesar Rp.50.000,- setiap hari terhitung sejak tanggal 16 Januari 1994 sampai dengan tanah dan bangunan dikosongkan yang terletak di Jalan Aruna No.31 Bandung ;

7. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya ;

Menghukum Termohon Peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 29 Nopember 2004 oleh H. Parman Soeparman, SH.MH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Sunardi Padang, SH. dan Arbijoto, SH. Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, dan A.I. Iriawan, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a ,

ttd.,

ttd./ Arbijoto, SH.

H. Parman Soeparman, SH.MH.

Biaya-Biaya :

1. Materai.....	Rp.	6.000,-
2. Redaksi.....	Rp.	1.000,-
3. Administrasi Peninjauan kembali.....	Rp.	2.493.000,-
Jumlah.....	Rp.	2.500.000,-

Panitera Pengganti,

ttd.,

A.I. Iriawan, SH.MH.

Bahwa oleh karena Hakim Anggota Majelis Sunardi Padang, SH. meninggal dunia pada tanggal 4 Desember 2004, maka tanda tangan Hakim Anggota tersebut ditandatangani oleh Ketua Majelis yang bersangkutan ;

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Plt. Kepala Direktorat Perdata,

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.-  
NIP.040.018.142.



Ketua Majelis,

H. Parman Soeparman, SH.MH.

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)