



PUTUSAN
Nomor 1358 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

KO DIPRANOTO, bertempat tinggal di Jalan Pagongan Nomor 76, RT 006, RW 003, Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pekalipan, Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Purnama Sutanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Lengkong Kecil Nomor 57, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

GRACE SRI ANDRIANI TANURAHARDJA, beralamat di Jalan Karanggetas Nomor 33, RT 001, RW 004, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Lemahwungkuk, Cirebon;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n :

- 1. PT DISTRIBUSI INDONESIA JAYA CAB. CIREBON**, berkedudukandi Jalan Cideng Raya Nomor 147, Desa Sutawinangun, Kecamatan Kedawung, Cirebon;
- 2. NAWA WIDJAJA, S.H., NOTARIS Dan PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT)**, berkantor di Jalan Yos Sudarso Nomor 23, Cirebon;
- 3. BADAN KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA CIREBON**, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Nomor 44, Cirebon;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Cirebon pada pokoknya atas dalil-dalil:

Halaman1 dari 18hal.Put. Nomor 1358 K/Pdt/2017



1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tentara Pelajar Kota Cirebon berdasarkan Sertifikat Hak Milik ('SHM') Nomor 2206/Kejaksan, seluas 809 m², dahulu tercatat atas nama Tergugat dan telah dicoret, selanjutnya dibalik nama ke atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Cirebon Turut Tergugat III pada tanggal 15 November 2013 (Bukti P-1);
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah dan bangunan *a quo* berdasarkan jual beli antara Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli sesuai Akta Jual Beli Nomor 124/2013 tanggal 1 November 2013 yang dibuat dan dilakukan di hadapan Turut Tergugat II, dalam hal ini Penggugat mewakili Tergugat (selaku pemberi kuasa) yang telah memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual dan/atau melepaskan hak serta menyerahkan sebidang tanah hak milik Nomor 2206/Kejaksan dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.21.01.01178 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Cirebon, Kelurahan Kejaksan, Kecamatan Kejaksan seluas 809 m² berdasarkan Surat Ukur tanggal 11 Juli 2013 Nomor 00004/Kejaksan/2013 terdaftar atas nama Tergugat berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 1 Oktober 2013 (Bukti P-2);
3. Bahwa proses jual beli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 124/2013 tanggal 1 November 2013 yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 809 m² yang terletak di Jalan Tentara Pelajar sesuai SHM Nomor 2206/Kejaksan, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, Penggugat memperoleh objek jual beli melalui suatu proses jual beli yang sah antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II selaku pejabat yang berwenang, dan harga tanah dan bangunan telah dibayar lunas, dengan disaksikan oleh Putri Eka Sari dan Anggi Asokawati Sukmara selaku pegawai Turut Tergugat II, sehingga diperoleh melalui proses jual beli yang sah berdasarkan hukum dan pembeli yang beriktikad baik sehingga wajib dilindungi oleh undang-undang serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Bukti P-3);
4. Bahwa setelah terjadi jual beli tersebut yang harganya telah disepakati dan dibayar lunas serta telah diterima oleh Tergugat selaku penjual, maka tanah dan bangunan juga telah diserahkan dari Tergugat (penjual) kepada Penggugat (pembeli) sehingga Penggugat telah menguasai secara fisik tanah dan bangunan sejak bulan November tahun 2013;
Dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat



berdasarkan Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 1 Oktober 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 124/2013 tanggal 1 November 2013 atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 809 m² yang terletak di Jalan Tentara Pelajar, yang dibuat dan dilakukan di hadapan Turut Tergugat II selaku pejabat yang berwenang adalah sah dan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku (*i.c* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) dan oleh karenanya SHM Nomor 2206/Kejaksan, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III adalah sah dan mengikat serta berkekuatan hukum dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 2206/Kejaksan *a quo*;

5. Bahwa kurang lebih setahun kemudian sejak jual beli tersebut dilakukan, yaitu pada tanggal 9 September 2014, Penggugat mendapat Surat dari Polres Cirebon Kota yaitu Surat Nomor B/1029/IX/2014/Set Reskrim perihal Undangan Klarifikasi, Surat Panggilan Nomor S.Pgl/603/IX/2014/Reskrim tertanggal 27 September 2014 sebagai saksi dan Surat Panggilan Nomor S.Pgl/776/XII/2014/Sat Reskrim atas Laporan Polisi Nomor LP/1100/IX/2014/JBR/RES CRB Kota tanggal 27 September 2014 atas nama Pelapor Sdr. Pepen Arifin dan Terlapor atas nama Tergugat (Bukti P-4, Bukti P-5 dan Bukti P-6);
6. Bahwa Penggugat sangat kaget dengan surat-surat panggilan dari pihak Polres Kota Cirebon tersebut yang memanggil Penggugat untuk memberikan keterangan sebagai saksi dalam pemeriksaan atas Laporan Polisi Nomor LP/1100/IX/2014/JBR/RES CRB Kota tertanggal 27 September 2014 atas nama Pelapor Sdr. Pepen Arifin terhadap Tergugat Sdri. Grace Sri Andriani selaku Terlapor, yang diduga Terlapor/Tergugat telah melakukan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan dan atau memberikan keterangan/ sumpah palsu kepada pihak berwenang dan atau memberikan keterangan palsu ke dalam surat resmi/akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 *juncto* Pasal 372 *juncto* Pasal 242 *juncto* Pasal 266 KUHPidana;
7. Bahwa Penggugat memenuhi panggilan-panggilan dari pihak Polres Cirebon Kota dan dari pertemuan dengan Penyidik Polres Cirebon atas Laporan Polisi terhadap Terlapor/Tergugat tersebut, Penggugat baru mengetahui bahwa ternyata Laporan Polisi tersebut dibuat oleh Turut Tergugat I selaku Pelapor, yang melaporkan Tergugat selaku Terlapor karena Tergugat menjaminkan SHM Nomor 2206/Kejaksan atas nama



Tergugat kepada Turut Tergugat I atas utang-utang Tergugat kepada Turut Tergugat I;

Penggugat sama sekali tidak mengetahui hubungan utang piutang antara Tergugat dengan Turut Tergugat I apalagi sampai adanya jaminan SHM Nomor 2206/Kejaksan atas nama Tergugat sebelum tanah sesuai sertifikat *a quo* dijual Tergugat kepada Penggugat. Selain itu, Penggugat pun tidak mengetahui adanya keterkaitan dengan dugaan penipuan dan penggelapan atau adanya utang piutang atas jual beli/pemesanan OLI (merek Shell Adventur dan Repsol) yang terjadi antara Tergugat dengan Turut Tergugat II, ataupun Tergugat yang menyerahkan BG-BG kosong dan SHM Nomor 2206/Kejaksan atas nama Tergugat (sebelum dijual kepada Penggugat) sebagai jaminan utang piutang antara Tergugat dengan Turut Tergugat II, Penggugat mengetahuinya setelah membaca Surat Panggilan Polres Cirebon Kota saja (vide Bukti P-4, Bukti P-5 dan Bukti P-6);

8. Bahwa sebelum jual beli dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah menyerahkan sepenuhnya kepada Turut Tergugat III selaku pejabat yang berwenang, untuk memeriksa keabsahan SHM Nomor 2206/Kejaksan atas nama Tergugat ke Kantor Pertanahan Kota Cirebon Turut Tergugat III, dan berdasarkan catatan hasil pemeriksaan Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat III pada tanggal 29 Oktober 2013 disebutkan: 'telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan'. Dengan demikian terbukti pada saat pengecekan SHM Nomor 2206/Kejaksan atas nama Tergugat sebelum ditandatangani akta jual beli di hadapan Turut Tergugat II, SHM Nomor 2206/Kejaksan atas nama Tergugat tersebut tidak dalam sengketa maupun ada jaminan kepada pihak siapapun ataupun dalam keadaan terblokir (vide Bukti P-1);
9. Bahwa sebagaimana Penggugat telah uraikan di atas, telah terbukti bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, melakukan proses jual beli secara sah dan benar atas tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 2206/Kejaksan seluas 809 m² atas nama Penggugat dan sejak dibeli hingga saat ini Penggugat telah menguasai secara fisik dan peralihan kepemilikan Penggugat dari Tergugat telah dilakukan sesuai prosedur hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 1 angka 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib mendapat



perlindungan hukum meskipun ada Laporan Polisi maupun gugatan perdata atas utang piutang antara Turut Tergugat I dengan Tergugat;

10. Bahwa Penggugat sangat merasa dirugikan baik secara materiil maupun moril akibat adanya panggilan-panggilan pihak Polres Cirebon Kota kepada Penggugat yang diakibatkan dari perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I atas dasar utang piutang antara Tergugat dengan Turut Tergugat I yang faktanya sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat dan tidak ada keterkaitan apapun dengan Penggugat. Penggugat menjadi tidak tenang dan terganggu harus bolak balik dipanggil Penyidik, bahkan sampai adanya upaya pihak Penyidik yang hendak menyita SHM Nomor 2206/Kejaksan atas nama Penggugat, dan hal tersebut mengakibatkan tanah dan bangunan milik Penggugat sesuai SHM Nomor 2206/Kejaksan atas nama Penggugat, hingga saat ini tidak dapat Penggugat pakai sendiri ataupun disewakan oleh Penggugat kepada pihak lain, sehingga Penggugat menderita kerugian keuntungan sewa yang seharusnya dapat Penggugat nikmati/peroleh atas tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun;
11. Bahwa perbuatan Tergugat yang ternyata menjamin SHM Nomor 2206/Kejaksan kepada Turut Tergugat I atas utang piutang Tergugat kepada Turut Tergugat I sebelum Tergugat menjualnya kepada Penggugat *quod non* sehingga mengakibatkan Penggugat dipanggil dan diminta keterangan berkali-kali oleh pihak Penyidik pada Polres Cirebon Kota bahkan sampai berupaya untuk melakukan penyitaan atas SHM milik Penggugat yang diperoleh dengan sah dan sesuai dengan SHM Nomor 2206/Kejaksan (yang telah dibalik nama) atas nama Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dapat dikwalifisir sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat;
12. Bahwa terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang mengakibatkan timbulnya kerugian yang dialami Penggugat baik secara materiil maupun imaterial akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun yang diperhitungkan sejak gugatan ini diajukan sampai memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - b. Kerugian imaterial yaitu karena terbuangnya waktu dan tenaga serta terganggunya ketenangan jiwa dan pikiran Penggugat yang menimbulkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rasa takut serta perasaan malu akibat dari panggilan Polisi kepada Penggugat sehingga orang lain menyangka Penggugat melakukan tindak pidana yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, maka Penggugat menuntut total kerugian imaterial tersebut sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

13. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III selaku pihak-pihak yang terkait dengan rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, patut dan harus tunduk pada putusan ini;
14. Bahwa agar supaya gugatan ini tidak menjadi sia-sia belaka karena tidak dijalankan, dan mencegah Tergugat mengalihkan kekayaannya semata-mata untuk menghindari kewajiban pembayaran ganti rugi dalam gugatan ini, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menetapkan suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat berupa:
 - Harta benda dan atau aset-aset milik Tergugat yang rinciannya akan Penggugat ajukan kemudian;
15. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang autentik sesuai Pasal 180 (1) HIR, sehingga demi keadilan bagi Penggugat maka putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cirebon agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan seluas 809 m², yang terletak di Jalan Tentara Pelajar Kota Cirebon berdasarkan Sertifikat Hak Milik ('SHM') Nomor 2206/Kejaksan atas nama Penggugat;
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum atas Akta Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 1 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II dan atas Akta Jual Beli Nomor 124/2013 tanggal 1 November 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II dan menyatakan

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 1358 K/Pdt/2017



sah dan mempunyai kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik ('SHM') Nomor 2206/Kejaksan atas nama Penggugat;

6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun yang diperhitungkan sejak gugatan ini diajukan sampai memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap dan kerugian imateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat berupa harta benda dan atau aset-aset milik Tergugat;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cirebon cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat:

Dalam Eksepsi:

Gugatan Para Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima, atas alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada gugatan Penggugat didalilkan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,00 pertahun yang dihitung sejak gugatan diajukan sampai memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa akan tetapi tidak ada uraian dalil, atas dasar dan alasan hukum apa, Tergugat harus membayar ganti rugi materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun kepada Penggugat;
3. Bahwa gugatan demikian dapat dikwalifisir sebagai gugatan yang *obscuur libel* (tidak jelas/kabur);
4. Bahwa disamping itu, dalam gugatannya pada poin 11 halaman 7, Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian karena telah dipanggil dan dimintai keterangan berkali-kali oleh pihak Penyidik pada Polres Cirebon Kota bahkan



sampai berupaya untuk dilakukan penyitaan terhadap SHM Nomor 2206/ Kelurahan Kejaksan;

5. Bahwa dari uraian dalilnya tersebut nampak jelas Polres Cirebon Kota memiliki hubungan hukum dengan persoalan yang terdapat dalam perkara ini, maka semestinya untuk memenuhi syarat formal lengkapnya pihak dalam perkara ini, maka Polres Cirebon Kota harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
6. Bahwa karena nyatanya Polres Cirebon Kota tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat telah mengandung cacat *plurium litis consortium*;

Turut Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat salah subjek:

Bahwa Penggugat telah keliru dalam menyebutkan identitas Turut Tergugat III, dimana dalam gugatannya Penggugat menyebut identitas Turut Tergugat III dengan sebutan "Badan Kantor Pertanahan Nasional Kota Cirebon", hal tersebut telah keliru, karena menurut ketentuan yang ada pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, tidak dikenal adanya Badan Kantor Pertanahan Nasional Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cirebon telah memberikan Putusan Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Cbn., tanggal 13 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.191.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 479/PDT/2015/PT BDG., tanggal 1 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding pada tanggal 30 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Cbn., *juncto* Nomor 479/PDT/2015/PT BDG., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Cirebon, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III/Turut Terbanding II, Turut Terbanding III masing-masing pada tanggal 25 April 2016;
2. Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 11 Mei 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung di halaman 4 alinea terakhir telah salah menerapkan hukum atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku ex. Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, hal mana terlihat dalam pertimbangan hukumnya yang hanya berbunyi:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tertanggal 13 Juli 2015 Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Cbn., memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 1358 K/Pdt/2017



dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut“;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 13 Juli 2015 Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Cbn., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan karenanya harus dikuatkan”;

- Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut di atas, terkesan asal-asalan, bahkan tidak memeriksa secara cermat, hati-hati, penuh ketelitian dan sungguh-sungguh setiap fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara *a quo*, sebagaimana termuat dalam memori banding yang diajukan Pembanding/Penggugat sekarang Pemohon Kasasi, terlebih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut hanya dikemas dalam satu pertimbangan hukum yang bersifat formalitas saja;
- Sehingga demikian, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang hanya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon tanpa memberikan pertimbangan hukum sendiri untuk memeriksa perkara ini dengan seadil-adilnya atau setidaknya memberikan pertimbangan hukum yang cukup sebagai dasar putusannya adalah telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, hal mana pertimbangan hukum yang demikian nyata-nyata bersifat “*onvoldoende gemotiveerd*”, sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang berbunyi sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja”;

Selanjutnya Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Nomor 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970, menyatakan:

“Putusan-putusan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

Bahwa seharusnya Pengadilan Tinggi Bandung sebagai peradilan ulang dapat mengembangkan hukum yang terjadi dalam atau suatu perkara dalam



tingkat banding, sehingga dengan demikian akan tampak jelas bagaimana seharusnya pendapat peradilan ulang/tingkat banding menangani perkara yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding, peradilan tingkat banding dalam perkara ini tampak dianggap enteng dan sepele tanpa disadari oleh hakim bahwa apa yang dipertimbangkan dan dijatuhkan dalam putusannya akan merupakan *precedent* atau yurisprudensi untuk para hakim bawahan atau hakim lainnya dan juga jangan sampai hal ini dijadikan sebagai kebiasaan hanya untuk memudahkan pemeriksaan suatu perkara, yang akibatnya akan merugikan pihak-pihak yang berperkara *in casu* Penggugat/Pemohon Banding sekarang Pemohon Kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, beralasan dan berdasarkan hukum kiranya bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili permohonan kasasi ini untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 479/PDT/2015/PT BDG., tanggal 1 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon, Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Cbn., tanggal 13 Juli 2015;

Keberatan Kedua:

- Bahwa dalam pertimbangannya di halaman 28 alinea pertama, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon yang kemudian dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung, menyatakan: "Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa hukum di atas mulai dari proses jual beli tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 2206/Kejaksan antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di hadapan Turut Tergugat II kemudian dilanjutkan dengan proses balik nama di Turut Tergugat III sepintas adalah berjalan normal, wajar dan berdasarkan hukum yang berlaku ... dst", bahwa memang demikian adanya sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan maupun memori banding yang telah Pemohon Kasasi sampaikan terdahulu, jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berdasarkan hukum karena telah sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria;
- Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dan karenanya tidak dapat menerima pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon selanjutnya yang menyatakan: "... diperoleh fakta hukum sebenarnya yaitu bahwasanya benar Tergugat telah terindikasi melakukan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan dan atau memberikan keterangan/sumpah palsu kepada pihak berwenang ... dst", karena pertimbangan hukum tersebut sangat prematur, terbukti pertimbangan hakim tersebut hanya berdasarkan adanya indikasi bukan berdasarkan adanya fakta hukum atau bukti-bukti



yang didasarkan adanya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, nyata-nyata bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang telah menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon telah salah menerapkan hukum pembuktian dan telah lalai dalam melaksanakan hukum dan peraturan hukum yang berlaku;

Keberatan Ketiga:

- Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama di halaman 28 alinea terakhir s.d. halaman 29, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung, yang pada pokoknya menyatakan:

“Bahwa antara Tergugat Sdri. Grace Sri Andiani Tanurahardja dengan Turut Tergugat I PT Distribusi Indonesia Jaya Cab. Cirebon telah mengadakan hubungan dagang, dimana atas hubungan dagang tersebut Tergugat belum melunasi/membayar utangnya. Bahwa atas adanya utang tersebut Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2206/Kejaksan sebagai jaminan kepada Turut Tergugat I ... dst “;

- Bahwa hubungan utang piutang atau bisnis antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I tidak ada hubungan hukumnya sama sekali dengan Pemohon Kasasi;
- Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi I dengan mengajukan gugatan secara perdata kepada Pengadilan Negeri adalah benar dan seharusnya dalam perkara tersebut Turut Termohon Kasasi sekaligus mengajukan permohonan sita jaminan atas harta kekayaan milik Termohon Kasasi, tetapi karena atas objek tanah dan bangunan yang tercatat dengan SHM Nomor 2206/Kejaksan telah secara sah dijual kepada Pemohon Kasasi maka Turut Termohon Kasasi harus menyita harta milik Termohon Kasasi yang lain;
- Bahwa seharusnya Turut Termohon Kasasi I pada saat menerima jaminan dari Termohon Kasasi segera menuangkannya dalam akta sebagaimana hal ini diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan yaitu Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

Pasal 10 ayat (1): Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan



bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;

Pasal 10 ayat (2): Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 13 ayat (1): Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;

Sementara itu berdasarkan fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti yang ada, jaminan yang diberikan oleh Termohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi I tidak dibuatkan secara resmi, tidak dibuatkan aktanya di hadapan pejabat yang berwenang dan juga tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga penguasaan sertifikat *a quo* tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

- Bahwa seharusnya selain dibuatkan akta secara tertulis sebagaimana tersebut di atas, Turut Termohon Kasasi I mengajukan pemblokiran kepada Kantor Pertanahan yang berwenang untuk itu, tetapi ternyata Turut Termohon Kasasi I tidak melakukan tindakan-tindakan hukum sebagaimana di atas, bahkan mengajukan gugatan secara perdata di pengadilan negeri pun baru diajukan pada tanggal 22 Februari 2014 setelah 2 (dua) tahun dari penyerahan sertifikat;
- Bahwa apabila melihat bukti yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi III yaitu Bukti T.III-3, disana tercatat bahwa Termohon Kasasi telah mengajukan Laporan Kehilangan pada tanggal 9 Mei 2013, sehingga tidak benar pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon yang menyatakan: "... pada saat proses perkara perdata sedang berlangsung ternyata Tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum dengan telah membuat laporan kehilangan sertifikat ... dst", karena sebagaimana telah diuraikan di atas Turut Termohon Kasasi I baru mengajukan gugatan pada tanggal 22 Februari 2014;
- Bahwa begitupun apabila dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon di halaman 30 yang menyatakan: "... Turut Tergugat III mengumumkannya dalam media massa tentang pengumuman sertifikat-sertifikat yang hilang berdasarkan register Nomor 2 Tahun 2013 tertanggal 27 Mei 2013, selanjutnya setelah lewat batas tenggang keberatan selama 30 hari ... dst", maka seharusnya dengan adanya pengumuman di koran tersebut Turut Termohon Kasasi I mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan, sehingga dengan tidak mengajukan keberatan tersebut



maka dapat dianggap Turut Termohon Kasasi I telah menerima dan tidak berkeberatan dengan akan diterbitkannya sertifikat kedua (salinan) tersebut, dan dengan telah diterbitkannya sertifikat kedua *a quo* maka sertifikat yang ada di tangan Turut Termohon Kasasi I menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon maupun Pengadilan Tinggi Bandung seharusnya membedakan permasalahan hukum antara "Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi" dan permasalahan hukum antara "Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I", tidak bisa menggabungkannya dengan permasalahan ini, sehingga karenanya Pemohon Kasasi memohon dengan hormat kepada Yth. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutuskan permohonan kasasi ini untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon maupun Pengadilan Tinggi Bandung;

Keberatan Keempat:

- Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan karenanya berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon di halaman 84 alinea ketiga yang kemudian dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang pada pokoknya menyatakan:

"... bahwa peralihan hak atas sebidang tanah hak milik Nomor 2206/Kejaksan antara Tergugat dengan Penggugat bertentangan dengan hukum yang berlaku dan dipandang sebagai suatu perbuatan cacat hukum ... dst";

Karena sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan, duplik maupun bukti-bukti dan saksi-saksi serta memori banding, bahwasanya jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi telah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku;

- Bahwa Pemohon Kasasi telah menempuh prosedur hukum yang benar dan sesuai dengan perundangan yang berlaku, serta dibeli dengan harga yang wajar dan pantas, serta tidak selamanya orang mengetahui akan permasalahan yang terjadi pada orang lain, sehingga karenanya Pemohon Kasasi dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik;
- Bahwa sebagai pembeli yang beriktikad baik maka Pemohon Kasasi harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang pada pokoknya menyatakan: "Pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum";
Sudah menjadi suatu norma hukum bahwa "pihak ketiga yang beriktikad baik



dilindungi oleh undang-undang”, sebagaimana norma ini juga tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 320 K/PDT/1991, tertanggal 30 Januari 1996 yang pada pokoknya menyatakan: “Bahwa pihak pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan iktikad baik”;

- Bahwa dalam perkara ini nyata-nyata kedudukan Pemohon Kasasi sebagai pembeli tentunya lebih kuat apabila dibandingkan dengan Turut Termohon Kasasi I yang hanya berupa pemilik piutang, sebagaimana telah diuraikan di atas bahwasanya Turut Termohon Kasasi I hanya dapat mengajukan gugatan kepada Termohon Kasasi untuk membayar utang-utangnya, dan apabila ternyata Termohon Kasasi tidak bisa membayar utangnya maka dapat diajukan permohonan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Termohon Kasasi, terkecuali terhadap sebidang tanah yang tercatat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2206/Kejaksan karena tanah *a quo* telah sah menjadi milik Pemohon Kasasi;
 - Bahwa adalah salah, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls IB Cirebon yang kemudian dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan: “... apabila pihak Pembeli/Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat maka dapat mengajukan keberatan dan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan ... dst”, karena justru Turut Termohon Kasasi I lah yang merasa telah ditipu oleh Termohon Kasasi sehingga ia kemudian mengajukan Laporan Polisi Nomor LP/1100/B/IX/2014/ JBR/RES CRB tanggal 27 September 2014, sehingga tepat dan benar anjuran dari Pemohon Kasasi apabila Turut Termohon Kasasi I lah yang mengajukan gugatan kepada Termohon Kasasi;
 - Bahwa apabila menilik kepada permasalahan dalam perkara ini, sebenarnya senada dengan pendapat H. Atja Sonjaja dalam makalah beberapa permasalahan hukum yang disampaikan dalam Rakernas Mahkamah Agung RI di Palembang tanggal 6 s.d. 10 Oktober 2010, halaman 11 menyebutkan: “Pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan (pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi”;
- Sehingga apabila diterapkan dalam perkara ini maka akan berbunyi:
- “Pembelian yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan (pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembelian objek sengketa oleh Penggugat tersebut telah sesuai dengan prosedur yang ada, sehingga walaupun kemudian dapat dibuktikan secara pidana ternyata pihak yang menjual telah melakukan tindak pidana penipuan tetapi karena jual beli tersebut telah terjadi sebelum adanya putusan perkara pidana maka penjualan atas objek sengketa adalah sah dan dengan demikian pembeli harus dilindungi;
- Bahwa apabila Turut Termohon Kasasi I merasa telah dirugikan oleh tindakan Termohon Kasasi maka yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Turut Termohon Kasasi I adalah Termohon Kasasi, sedangkan Pemohon Kasasi harus dilepaskan dari segala tanggung jawab;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum dan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar;

Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi tidak memenuhi kriteria sebagai pembeli beritikad baik karena membeli objek sengketa yang sedang dijamin pada Turut Tergugat I dan tidak meneliti keabsahan Sertifikat Hak Milik Pengganti;

Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak didasarkan kausa yang halal karena Surat Laporan Kehilangan Barang isinya tidak benar, sebab senyatanya Sertifikat Hak Milik Nomor 2206 tidak hilang tetapi diserahkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I, dengan demikian perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi KoDipranoto tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 1358 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KO DIPRANOTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 30 Agustus 2017, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan SudrajadDimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

SudrajadDimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 1358 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 1358 K/Pdt/2017