



PUTUSAN
Nomor 478 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NY. KAMERLIN HERLINA**, bertempat tinggal di Jalan KS.Tubun Nomor 91, RT.002 RW.001, Kelurahan Debong Tengah, Kecamatan Tegal Selatan, Kota Tegal;
2. **NY. BETTY KARTIKA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Margasari (Depan BRI Margasari), Kecamatan Margasari, Kabupaten Tegal;
Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/Pembanding;

Lawan:

1. **TN. POPO**, bertempat tinggal di Jalan Raya Maribaya KM.12 (dekat WM Bu Tin), Desa Maribaya, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal;
2. **TN. SALIM THALIB**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Nomor 120, Kelurahan Pekauman, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal;
3. **TN. MUHAMMAD SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Nomor 120 RT.001 RW.003, Kelurahan Pekauman, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III/Para Terbanding;

dan

NY. Hj. FARAH FAUZIAH HANUM, S.H., Notaris/PPAT,
berkantor di Jalan Kartini Nomor 16, Kota Tegal;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I dan II, telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi serta Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tegal pada pokoknya atas dalil-dalil:



1. Bahwa Penggugat 1 dan suami sejak muda sebagai wira usaha, dan biasa berhubungan dengan bank. Akan tetapi karena sudah lanjut usia (72 tahun lebih) dan usahanya bangkrut, Penggugat tidak dapat minta kredit lagi pada bank untuk mendapatkan modal usaha (bahkan masih punya tunggakan kredit di Kospin Jasa). Dan karena pada saat itu hubungan Penggugat dengan Tergugat 1 sangat baik, Tergugat 1 penuh perhatian dan sayang pada Penggugat dan suami seperti anak sendiri; Dimana pada saat itu Tergugat 1 bersedia dan hendak membantu Penggugat untuk mencari kredit sebagai modal usaha, dan mengajak kerja sama Penggugat usaha jual beli jagung, dimana modal dari Penggugat sedangkan yang “mengelola” dan menjalankan usaha tersebut adalah Tergugat 1 dengan ketentuan perjanjian (secara lisan), bahwa hasil keuntungannya usaha tersebut selain dipakai Tergugat 1 untuk mengangsur kredit di Bank, juga Penggugat diberi bagian (tetap) sebesar Rp1.500.000,00/bulan untuk biaya hidupnya, sisa keuntungan sepenuhnya hak Tergugat 1;
2. Bahwa mengingat Penggugat selain sudah tidak bisa pinjam bank dan tidak mempunyai Surat Ijin Usaha, maka dengan “saran” dan bantuan Tergugat 1, supaya mendapat modal usaha maka kredit harus atas nama Tergugat 1; POPO yang punya ijin usaha / SIUP dan belum di black list - dan sebagai barang jaminan adalah rumah milik Penggugat SHM Nomor 4/Debong Kidul tercatat atas nama Kam Er Lin, seluas $\pm 225 \text{ m}^2$ yang ditempati Penggugat sekeluarga yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 91 RT.002/RW.001, Kelurahan Debong Tengah, Kecamatan Tegal Selatan, Kota Tegal selanjutnya disebut objek sengketa 1 (yang masih dijadikan objek agunan di Kospin Jasa). Karenanya untuk mengambil SHM Nomor 4 tersebut harus dilunasi terlebih dahulu semua hutangnya Penggugat dengan dana pinjaman dari Tergugat 1 yang menurut Tergugat 1 semua sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah); Dan menurut Tergugat 1 untuk mempermudah proses kredit bank (bahkan telah ditinjau dan ditaksir pihak Bank dan akan mendapatkan kredit sebesar Rp350.000.000,00), maka objek jaminan milik Penggugat tersebut harus diatasnamakan Tergugat 1, dan karena Penggugat dan suami sangat percaya dan terlena janji serta perkataan Tergugat 1, maka Penggugat dan suami tanpa memberitahukan dan persetujuan anak-anaknya menuruti perkataan Tergugat 1 dengan “penandasan” hanya



sekedar untuk “formalitas”/ pinjam nama belaka. Untuk mana Penggugat dan suami; Tn. Agus Kuntoro menurut dan bersedia diajak menghadap Notaris/PPAT yang sudah dihubungi terlebih dahulu oleh Tergugat 1 untuk membuat akte seolah-olah dilakukan “jual beli” meskipun fiktif;

Dan karena sebelum menghadap Notaris/PPAT Ny. Hj. Farah Fauziah Hanum, SH. (Turut Tergugat) Penggugat dan suami sudah diwanti-wanti (“didoktrin”) oleh Tergugat 1 supaya hanya diam dan mengiyakan saja semua perkataan Notaris, tidak boleh banyak bicara, karena hanya formalitas belaka, maka tanpa mengetahui apa isi akta dan tanpa pembayaran “harga jual beli” (juga tanpa didampingi anaknya mengingat keduanya sudah lanjut usia semua) Penggugat dan suami menandatangani Akta Jual Beli (“fiktif”) yang sudah disiapkan sebagaimana tersebut pada Akta Jual Beli Nomor 206/2007 tertanggal 4 Juni 2007 yang dibuat oleh PPAT Ny. Farah Fauziah Hanum, SH. Dan ternyata kemudian atas objek sengketa 1; SHM Nomor 4/Dehong Kidul tercatat atas nama Kamerlin tersebut berubah menjadi SHM Nomor 3038/Dehong Tengah tercatat atas nama Popo yang dijaminan di Bank Panin Tegal;

3. Bahwa setelah mendapat pinjaman kredit dari Bank Panin sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima langsung oleh Penggugat 1, maka setelah membayar dana pinjaman untuk melunasi Kospin Jasa sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) pada Tergugat 1, Penggugat langsung menyerahkan uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pada Tergugat 1 sebagai modal usaha Jual Beli Jagung yang akan dijalankan dan dikelola Tergugat 1 sesuai Perjanjian Kerja Sama secara lisan sebelumnya, jadi seluruhnya uang yang diserahterimakan pada Tergugat 1 sebesar Rp215.000.000,00;
4. Bahwa tidak lama berselang, belum 1 bulan, dan Penggugat 1 belum menerima bagian keuntungannya, Tergugat 1 datang mengeluh dan minta tambahan modal untuk membeli mesin pengering. Karenanya Penggugat 1 berusaha lagi mencari tambahan modal dengan menjaminkan tanah dan rumah miliknya di bagian belakang yakni SHM Nomor 1780 seluas $\pm 225 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Betty Kartika (anak Penggugat 1; Penggugat 2) yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 91, Kelurahan Dehong Tengah, Kecamatan Tegal Selatan, Kota Tegal (selanjutnya disebut objek sengketa 2);



Karena sertifikat objek sengketa 2 dijamin pada Pihak Ketiga oleh anak Penggugat 2, maka dengan uang yang tersisa dari bank sebelumnya Penggugat 1 didampingi Tergugat 1 pergi ke Cirebon ketempat anak Penggugat 2 untuk menebus hutangnya sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan mengambil sertifikat Hak Milik Nomor 1780 atas nama Betty Kartika. Kemudian sebagaimana objek sengketa 1 (SHM Nomor 4 = SHM Nomor 3038) atas objek sengketa 2 milik Penggugat 1 (SHM Nomor 1780) tersebut untuk mempermudah proses kredit di bank, terlebih dahulu dilakukan jual beli fiktif / hanya formalitas belaka, tanpa pembayaran sedikitpun antara Penggugat 2 dengan Tergugat 1 sebagaimana termaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 282/2007 tertanggal 23 Juli 2007 yang dibuat Notaris/PPAT Ny. Farah Fauziah Hanum, SH. (Turut Tergugat) dan untuk biaya pembuatan akta jual beli fiktif tersebut Penggugat 1 bahkan harus mengeluarkan uang sebesar Rp5.000.000,00 pada Tergugat 1;

Dan karena tanah objek sengketa 2 tersebut sepenuhnya milik Penggugat 1 maka Penggugat 2 sama sekali tidak mengerti isi dan maksud akta jual beli tersebut, hanya menuruti permintaan orang tua; Penggugat 1 untuk tanda tangan tanpa membaca akta tersebut. Dan setelah itu Penggugat 2 kembali mendapat tambahan uang dari Penggugat 1 dengan cek dari Tergugat 1 yang diperhitungkan sebagai hutangnya Penggugat 1 pada Tergugat 1 sebesar Rp20.000.000,00;

Dari uraian di atas jelas bahwa jual beli dan peralihan hak atas objek sengketa 1 maupun objek sengketa 2 miliknya Para Penggugat hanyalah merupakan jual beli fiktif, sekedar untuk formalitas belaka, sesuai bujuk rayu Tergugat 1 untuk mendapatkan dana, tidak memenuhi unsur ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, karenanya kedua akta jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat yakni Akta Nomor 206/2007 tertanggal 4 Juni 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 282/2007 tertanggal 23 Juli 2007 tersebut adalah cacat, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Bahwa ternyata setelah beberapa lama tambahan kredit yang diharapkan dari penjaminan objek sengketa 2 milik Para Penggugat guna tambahan modal usaha Penggugat 1 untuk membeli mesin pengering jagung tidak juga terealisasi, bahkan Penggugat 1 sama sekali belum menerima bagian keuntungannya sedikitpun;
- Dan justru kalau Penggugat 1 menanyakan pada Tergugat 1 tentang “balik nama” objek sengketa 2 sudah jadi atau belum, Tergugat 1 selalu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjawab belum, membuat Penggugat 1 curiga dan tanda Tanya, untuk mana Penggugat 1 menemui langsung Turut Tergugat dan ternyata balik nama sudah jadi cukup lama, bahkan ternyata biaya pembuatan akta yang diminta Tergugat 1 jauh di atas/beberapa kali lipat biaya yang sebenarnya (di *mark up*, termasuk pelunasan hutang di Kospin Jasa);

6. Bahwa melihat gelagat yang tidak baik, apalagi Tergugat 1 semakin menjauh dan sering mengadu domba Penggugat 1 dengan anak-anaknya, maka Penggugat 1 mencari informasi ke bank-bank mengenai kredit dengan jaminan objek sengketa 2 milik Para Penggugat tersebut yang diajukan Tergugat 1, termasuk mengenai kredit dengan jaminan objek sengketa 1 yang juga diajukan Tergugat 1. Informasi yang diperoleh Para Penggugat ternyata sangat diluar dugaan, membuat Penggugat 1 dan suami yang sudah tua dan sangat percaya pada Tergugat 1 sangat syock, tidak menyangka;

Dan setelah Penggugat 1 mengejar terus Tergugat 1 minta Sertipikat Hak Milik Nomor 1780, akhirnya karena sudah tidak bisa mencari/mendapatkan tambahan kredit lagi (di BL), sertipikat SHM Nomor 1780 (objek sengketa 2) dengan diserahkan Tergugat 1 sendiri dengan marah pada Penggugat 1. Dan kemudian Penggugat 1 datang ke Turut Tergugat, menceritakan yang sebenarnya dan meminta dibalik nama kembali objek sengketa 2 atas jual beli fiktif tersebut, menjadi atas nama Penggugat 1. Akan tetapi setelah dihubungi oleh Turut Tergugat untuk balik nama kembali atas objek tersebut, Tergugat 1 sama sekali tidak bergeming, hingga belum dilaksanakan "pemulihan";

7. Bahwa Penggugat 1 juga sudah berusaha untuk minta penjelasan dan menebus kredit dengan jaminan objek sengketa 1 (SHM Nomor 3038) di Bank Panin Tegal, ternyata oleh Tergugat 1 dijaminan bersama dengan objek jaminan lainnya dengan pinjaman sebesar sekitar Rp900.000.000,00. (sembilan ratus juta rupiah) Dan ternyata pelunasannya bisa *displitsing*, objek sengketa 1 bisa diambil dengan melunasi kredit sebesar Rp350.000.000,00. (tiga ratus lima puluh juta rupiah) Akan tetapi ketika pihak Penggugat hendak menyelesaikannya, ternyata sudah diambil Tergugat 1 dan dipindahkan ke Bank Danamon, dengan kredit lebih kecil, membuktikan adanya itikat tidak baik (niat jahat) dari Tergugat 1, hendak mempersulit Penggugat;
8. Bahwa ternyata tidak berapa lama, kredit yang diambil Tergugat 1 dengan objek jaminan SHM Nomor 3038 (semula SHM Nomor 4) milik Penggugat



tersebut mengalami kemacetan (secara disengaja?), kredit macet sehingga hendak dilelang bank pada sekitar pertengahan tahun 2010;

Tapi sebelum dilaksanakan pelelangan, beberapa kali Tergugat 2; Tn. Salim Thalib meninjau rumah Penggugat dan sudah Penggugat beritahu yang sebenarnya, objek termaksud milik Penggugat, Tergugat 1 hanya atas nama untuk mendapatkan kredit. Tapi karena memang sudah mempunyai itikat yang tidak baik, ternyata Tergugat 2 tetap maju dan menyelesaikan / menutup hutangnya Tergugat 1 di Bank dan “membeli” secara bawah tangan objek sengketa 1 dengan harga yang sangat rendah, jauh dibawah harga normal, yang sepatutnya sudah menduga adanya “ketidak wajar” / bermasalah;

9. Bahwa permasalahan objek sengketa 1 ini, dimana Tergugat 2; TN. Salim Thalib yang secara sadar dan sengaja “membeli” objek yang “Bermasalah”, ditempati dan dikuasai orang lain; pemiliknya yang sah, dari Tergugat 1; Tn. Popo lepas tangan dari tanggung jawab, hendak “membenturkan” Penggugat 1 dengan Tergugat 2 yang sudah mempunyai itikat tidak baik (*teer kwader trouw*) membuat ruwet dan meresahkan;

Untuk menghindari keruwetan lebih lanjut adanya peralihan hak tanpa alas hak yang sah, Penggugat telah “melaporkan” hal tersebut pada Kantor Pertanahan (BPN) Kota Tegal dan meminta Mediasi. Dimana oleh Kantor Pertanahan (Kota Tegal dan Kanwil Semarang) telah dilakukan Mediasi yang sangat panjang;

Karena selama mediasi di BPN Tegal Tergugat 1 sebagai sumber permasalahan tidak pernah datang dan bertemu dengan Para Penggugat, juga Tergugat 2, sehingga Para Penggugat terpaksa ke BPN Kanwil Semarang. Dan di sini Tergugat 1 yang sebelum adanya peralihan hak menjadi atas nama Tergugat 1 semua sangat sayang dan penuh perhatian pada Penggugat dan suami, sekarang sangat garang dan kasar memutarbalikan fakta, tapi Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara implisit mengakui adanya hak kepemilikan Para Penggugat dan atas objek SHM Nomor 3038 (eks M No. 4) Tergugat 2 hanya mau memberi “kompensasi “ sebesar Rp70.000.000,00 pada Penggugat 1 (tapi saat Penggugat menghendaki rumahnya kembali, Tergugat 2 “mematok” harga Rp500.000.000,00, padahal waktu “beli” ke Tergugat 1 hanya sebesar Rp290.000.000,00);



Sedangkan atas rumah belakang (SHM Nomor 1780) Tergugat 1 hendak memberi “kompensasi” pada Penggugat sebesar Rp80.000.000,00 (tapi saat Penggugat menghendaki kembali lagi Tergugat 1 “mematok” harga dan minta Rp170.000.000,00), membuktikan itikad tidak baik, mencari keuntungan diatas penderitaan Para Penggugat;

Hal tersebut sangat diluar dugaan dan bertolak belakang dengan “kesepakatan awal”. Para Penggugat merasa telah “ditipu” sedemikian rupa oleh Tergugat 1, karena kerjasama dalam Usaha Jual Beli Jagungpun tidak ada realisasinya, apalagi diberi hasil keuntungan, setiap bulan sedangkan Modal Usaha yang telah diserahkan pada Tergugat 1 sebesar Rp150.000.000,00 juga tidak bisa diminta kembali tanpa alasan jelas, sedangkan 2 buah rumah Penggugat 1 malah hendak “diserobot” dan dijual secara paksa oleh Tergugat 1 bukan anak atau ahli waris Penggugat. Karena tidak ada titik temu dan menunjukkan adanya suatu ketidak wajar, tidak adanya persetujuan yang menguasai objek serta “pengakuan” (secara implisit) dari Tergugat 1 maka jual beli antara Tergugat 1 dan Tergugat 2, yang tanpa alas hak yang sah, tidak dapat ditindaklanjuti, karena masih dalam keadaan sengketa;

10. Bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas yakni:

- ❖ Tindakan jual beli fiktif dan hanya formalitas belaka, hanya pinjam nama, antara Para Penggugat dan Tergugat 1 atas objek SHM Nomor 4 (berubah jadi SHM Nomor 3038, bagian depan) dan SHM Nomor 1780 (bagian belakang) dalam upaya mencari modal usaha/ kredit di bank, atas nama Tergugat 1 berkaitan, adanya “kesepakatan bersama” secara lisan dalam Kerjasama Jual Beli Jagung;
 - ❖ Kesepakatan Kerja sama; Modal dari Ny. Kamerlin Herlina (Penggugat 1) yang dikelola Tergugat 1; Tn. Popo dimana dari keuntungan yang diperoleh sebagian dipergunakan untuk membayar kredit bank dan keuntungan untuk Penggugat 1 dan suami sebesar Rp1.500.000,00/ bulan, selebihnya hak bagian Tergugat 1;
- Dengan Modal Usaha I dari Penggugat 1 sebesar Rp150.000.000,00 yang ternyata tidak ada realisasinya, usaha jual beli jagung tidak dilaksanakan oleh Tergugat 1 sesuai perjanjian (lisan), bahkan modal usahapun tidak bisa diminta kembali (adanya indikasi “penipuan”, Pasal 1328 KUHPerduta);
- Jadi selain tanpa sebab yang halal (tidak memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata) juga adanya unsur “penipuan”, karenanya “Jual beli” atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor 4 (SHM Nomor 3038) dan SHM Nomor 1780 yang “fiktif dan proforma” berikut tindakan hukum selanjutnya adalah cacat, tidak sah, batal demi hukum, setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, karenanya harus dikembalikan dalam keadaan semula dan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat 1 lagi;

- ❖ Dialihkannya kredit secara sengaja dari bank Panin ke bank lain (Bank Danamon) atas objek sengketa 1 (SHM Nomor 3038) pada waktu Penggugat akan mengambilnya/melunasinya dan “menjadikan” kredit macet atas kredit termaksud oleh Tergugat 1, hendak dilelang dan dilunasi serta “dibelinya” objek sengketa 1 oleh Tergugat 2 meskipun sudah tahu fakta yang sebenarnya dengan “harga” yang tidak wajar, adalah membuktikan adanya iktikad tidak baik (teer kwadeer trouw) Tergugat 2 sehingga tidak patut dilindungi bukan “pembeli” beritikad baik. Dan tindakan hukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut dapat dikategorikan merupakan tindakan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat;

11. Bahwa selain “peralihan hak” antara Para Penggugat dan Tergugat 1 cacat hukum dan tidak sah, karenanya tindakan hukum selanjutnya, “jual beli” Tergugat 1 dengan Tergugat 2 sebagaimana yang terungkap di Kantor Pertanahan Kota Tegal dan Kanwil Semarang juga tidak sah, batal demi hukum (belum dilakukan peralihan hak), ternyata secara tidak terduga, pada tanggal 8 Mei 2012 telah datang Tergugat 3; Tn. Mohamad Salim (anak Tergugat 2) beserta orang suruhannya yang mengaku sebagai “pemilik”, dan secara arogan dan brutal merusak dan membongkar secara paksa objek sengketa 1 (SHM Nomor 3038) yang ditempati Penggugat 1, dan keluarga sebagai pemilik yang sah sehingga rusak dan mengambil semua bahan bangunannya, bentuk premanisme yang melanggar hukum. Tergugat 3 merasa berhak untuk mengosongkan dan membongkar rumah tersebut (melakukan pengrusakan) dengan mendasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/IV/2012 tertanggal 25 April 2012 yang dibuat Notaris / PPAT Adi Akbar, S.H., M.Kn, dimana disebutkan Tergugat 3 membeli objek sengketa 1 dari Tergugat 1 seharga Rp79.000.000,00,(kejahatan pajak), dan belum balik nama menjadi atas nama Tergugat 3, pengakuan sepihak. Karenanya belum dan tidak dapat dikatakan sebagai pemilik, apalagi tanpa alas hukum yang sah dan cacat hukum; Hal mana patut dipertanyakan, dan membuktikan adanya “Niat jahat”, Tergugat 2 dan Tergugat 3, karena dari awal baik maju di bank maupun

Halaman 8 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015



Kantor Pertanahan adalah Tergugat 2, dan tahu persis cacat hukum dan dalam sengketa, tapi tetap memaksakan diri dan melakukan “penyelundupan hukum” memakai Tergugat 3 dalam melakukan “jual beli” atas objek sengketa 1 pada tanggal 25 April 2012, Sangat jelas adanya Itikat Tidak Baik (niat jahat) dari Tergugat 2 dan Tergugat 3, jual beli mana selain tanpa alas hak yang sah, cacat hukum, juga berdasarkan Itikat Tidak Baik karenanya tidak sah, batal demi hukum. Dan tindakan Tergugat 3 yang telah membongkar dan merusak serta membawa material objek sengketa 1 secara paksa, diluar prosedur hukum yang berlaku dan arogan dan main hakim sendiri adalah merupakan tindakan melawan hukum;

12. Bahwa karena tindakan Tergugat 1 yang tanpa alas hukum yang sah (Pasal 1320 jo. Pasal 1328 KUHPPerdata) sebagaimana telah diuraikan pada point 2, 4 dan 10 di atas, tindakan Tergugat 2 yang tidak mempunyai Itikat Baik dan mengetahui cacat hukumnya sebagaimana telah diuraikan pada point 9 dan 10, dan terlebih lagi Tergugat 3 yang tanpa hak secara brutal membongkar rumah, mencabut aliran listrik serta mengambil semua material termasuk pagar besi, merupakan tindakan “premanisme” yang melanggar hukum dan menghalalkan semua cara (merupakan tindak pidana, untuk mana kami mereserve tindak pidana tersebut pada yang berwajib) tersebut sangat merugikan Para Penggugat, untuk mana Para Penggugat hendak menuntut ganti rugi pada Para Tergugat atas kerugian yang dialami dan diderita Para Penggugat baik kerugian Moril maupun kerugian Materiil antara lain:

Kerugian Materiil:

- Harga Bangunan rumah objek sengketa 1 yang dibongkar paksa, saluran listrik yang dicabut paksa, saluran telephon yang dirusak, Tergugat 3 sehingga tidak dapat ditempati lagi dan harus dibangun yang baru diperkirakan tidak kurang sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Pengurusan perkara ini sejak dari BPN Kota Tegal dan Kanwil BPN Semarang sampai diajukannya perkara ini ke Pengadilan ditaksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Biaya perawatan di Rumah Sakit dan pengobatan karena suami dan Penggugat 1 sakit dan shock dan terguncang jiwa rumah dibongkar paksa dan kekerasan orang suruhan Tergugat 3 tidak kurang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Modal Usaha Penggugat 1 dalam Kerja Sama Jual Beli Jagung dengan Tergugat 1 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan;
- Keuntungan modal usaha yang “dijanjikan” selama ini yang belum diberikan pada Penggugat (sejak bulan Juni 2007 sampai diajukannya gugatan perkara ini ke Pengadilan @ Rp1.500.000,00 / bulan = 59 bulan x Rp1.500.000,00 = Rp885.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Kerugian Moril:

- Terganggunya ketenangan bathin, khawatir, tergoncangnya jiwa / stres, trauma, dan ketakutan serta malunya Para Penggugat dan suami Penggugat 1 yang sudah sangat tua karena akan dilelangnya rumah Penggugat, tidak dijalankannya usaha kerjasama Jual Beli Jagung (“ditipu”) oleh Tergugat 1 meski modal sudah masuk dan terkendalanya / tidak bisa Penggugat untuk menjual objek sengketa untuk menyelesaikan masalah dengan Tergugat 2 dan kebutuhan hidup bahkan adanya pengrusakan dan kekerasan fisik dalam pembongkaran rumah (objek sengketa 1) oleh Tergugat 3 yang jika ditaksir tidak kurang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sehingga seluruhnya berjumlah = Rp2.890.000.000,00 (dua miliar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) yang dibebankan pada Para Tergugat secara tanggung renteng dan proporsional dengan tanda pembayaran yang sah;

13. Bahwa selain menuntut ganti kerugian, Para Penggugat juga bermaksud menuntut uang paksa (*dwangsoom*) pada Para Tergugat atas keterlambatannya dalam memenuhi dan melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp250.000,00 / harinya secara tanggung renteng dengan tanda pembayaran yang sah;
14. Bahwa mengingat perkara ini diajukan dengan bukti otentik dan sangat penting untuk tempat tinggal Para Penggugat maka pada tempatnya bila perkara tersebut dapat diputus serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun verzet;

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

Dalam Provisi:

Halaman 10 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Tergugat 3 dan pihak ketiga yang mendapat kan hak dari padanya untuk segera menghentikan semua tindakan pengrusakan, “pencurian” dan “penguasaannya” atas objek sengketa 1 (SHM Nomor 3038) miliknya Penggugat 1 sampai adanya putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bermula:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas objek sengketa 1 (SHM Nomor 4 yang berubah menjadi SHM Nomor 3038) dan objek sengketa 2 (SHM Nomor 1780) yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 91 RT.002/RW.001, Kelurahan Debong Tengah, Kecamatan Tegal Selatan, Kota Tegal;
3. Menyatakan bahwa Jual Beli atas objek sengketa 1 antara Penggugat 1 dengan Tergugat 1 sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 206/2007 tertanggal 4 Juni 2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Farah Fauziah Hanum, SH. berikut tindakan hukum selanjutnya adalah cacat, tidak sah, batal demi hukum, setidaknya-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa jual beli atas objek sengketa 2 antara Penggugat 2 dengan Tergugat 1 sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 282/2007 tertanggal 23 Juli 2007 yang dibuat Notaris/PPAT Ny. Farah Fauziah Hanum, S.H., (Turut Tergugat) berikut tindakan Hukum selanjutnya adalah tidak sah, cacat hukum, karenanya batal demi hukum, setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan bahwa semua tindakan hukum yang pernah maupun yang akan dilakukan Tergugat 1 terhadap objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 adalah tidak sah, cacat hukum, karenanya batal demi hukum, tidaknya-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan bahwa jual beli atas objek sengketa 1 antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 sebagaimana termaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 93/IV/2012 tertanggal 25 April 2012 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Adi Akbar, SH., M.Kn. adalah cacat hukum, tidak sah, batal demi hukum , setidaknya-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan bahwa semua tindakan hukum yang dilakukan baik Tergugat 1, Tergugat 2 maupun Tergugat 3 terhadap objek sengketa 1 maupun objek sengketa 2 yang tanpa alas hukum yang sah, bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana

Halaman 11 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11



diuraikan posita point. 10 dan point. 11 yang sangat merugikan dirinya

Para Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Menghukum Tergugat 1 atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk melakukan peralihan hak dan membalik nama objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 kembali menjadi atas nama Penggugat 1; Ny. Kamerlin Herlina tanpa syarat apapun;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Ganti Rugi atas kerugian yang diderita Para Penggugat baik Kerugian Moril maupun Kerugian Materiil antara lain:

Kerugian Materiil:

- ❖ Harga Bangunan rumah objek sengketa 1 yang dibongkar paksa, saluran telepon yang dirusak, Tergugat 3 sehingga tidak dapat ditempati lagi dan harus dibangun yang baru diperkirakan tidak ditempati lagi dan harus dibangun yang baru diperkirakan tidak kurang sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- ❖ Pengurusan perkara ini sejak dari BPN Kota Tegal dan Kanwil BPN Semarang sampai diajukannya perkara ini ke Pengadilan ditaksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- ❖ Biaya perawatan di Rumah Sakit dan Pengobatan karena suami dan Penggugat 1 sakit dan shock dan terguncang jiwa rumah dibongkar paksa dan kekerasan orang suruhan Tergugat 3 tidak kurang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- ❖ Modal Usaha Penggugat 1 dalam Kerja sama Jual Beli Jagung dengan Tergugat 1 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan
- ❖ Keuntungan hasil usaha yang “djanjikan” Tergugat 1 selama ini yang belum pernah diberikan pada Penggugat 1 terhitung sejak bulan Juni 2007 sampai dengan diajukannya gugatan perkara ini ke Pengadilan @ Rp1.500.000,00 / bulan = 59 bulan x Rp1.500.000,00 = Rp885.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Kerugian Moril:

- ❖ Terganggunya ketenangan bathin, tergoncangnya jiwa/stres, trauma dan ketakutan, khawatir serta malunya Para Penggugat dan suami Penggugat 1 yang sudah tua karena akan dilelangnya rumah Penggugat, tidak dijalankannya usaha kerjasama Jual Beli Jagung oleh Tergugat 1 meski modal sudah diserahkan dan terkendalanya /



tidak bisa Penggugat untuk menjual objek sengketa untuk menyelesaikan masalah dengan Tergugat 2 dan biaya hidup bahkan adanya pengrusakan dan kekerasan fisik dalam pembongkaran rumah (objek sengketa 1) oleh Tergugat 3 yang jika ditaksir tidak kurang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sehingga Ganti kerugian seluruhnya berjumlah = Rp2.890.000.000,00 (dua miliar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) yang dibebankan pada Para Tergugat secara tanggung renteng dan proporsional dengan tanda pembayaran yang sah;

10. Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan serta merta (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun *verzet*;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) atas keterlambatannya dalam memenuhi/ melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp250.000,00 / harinya kepada Para Penggugat sampai dipenuhi dan dilaksanakannya putusan ini secara tanggung renteng dengan tanda pembayaran yang sah;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sampai selesai secara tanggung renteng;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat I:

Eksepsi Kompetensi Absolut.

- Bahwa gugatan Para Penggugat sesungguhnya tidaklah masuk pada kompetensi Pengadilan Negeri Tegal untuk memeriksa dan memutus dalam hal pembatalan SHM Nomor 3038/Dehong Tengah tercatat atas nama Popo (Obyek sengketa I);
- Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan produk dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) masuk dalam produk Keputusan Tata Usaha Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Para Penggugat sesungguhnya tidaklah masuk pada kompetensi Pengadilan Negeri Tegal untuk memeriksa dan memutus Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 206/2007 tertanggal 23 Juli terkait objek sengketa I dan Akta Jual Beli Nomor 282/2007 tertanggal 23 Juli 2007 terkait objek sengketa II, yang merupakan produk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa Akta jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masuk dalam produk Keputusan Tata Usaha Negara;
- Bahwa kompetensi terkait pembatalan Keputusan tata Usaha Negara hanya dapat diajukan melalui PTUN sebagaimana diatur pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, maka gugatan Penggugat harus ditolak (*weigeren*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Eksepsi Turut Tergugat:

A. Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan Negeri Tegal untuk memeriksa dan memutus pembatalan Akta Jual Beli Nomor 206/2007 tertanggal 4 Juni 2007 dan akta jual beli Nomor 282/2007 tertanggal 23 Juli 2007 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri Tegal secara Absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan Para Penggugat sepanjang yang menyangkut pengujian Keabsahan Akta Jual Beli Nomor 282/2007 tertanggal 23 Juli 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 282/2007 Tanggal 23 Juli 2007 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, karena:

- Bahwa Para Penggugat dalam gugatan *a quo* menuntut supaya Akta Jual Beli Nomor 282/2007 tertanggal 23 Juli 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 282/2007 tanggal 23 Juli 2007 yang dibuat oleh Turut Tergugat dinyatakan tidak sah, cacat hukum sehingga batal demi hukum, setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum (*vide* angka 3 dan 4 Petition Gugatan). Tuntutan Para Penggugat tersebut pada prinsipnya, sebenarnya menuntut pembatalan dari produk-produk Surat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, sehingga hal ini membuktikan bahwa pokok sengketa/pokok perkara dari Gugatan Para Penggugat sebenarnya adalah tentang pembatalan suatu produk Keputusan tertulis dari Pejabat yang diberi kewenangan oleh Undang-Undang di bidang pertanahan (PPAT - Pejabat Pembuat Akta Tanah), yang berupa Akta

Halaman 14 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



Jual Beli yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat. Oleh karena itu jelas bahwa Gugatan Para Penggugat tersebut bukan merupakan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum untuk menuntut ganti kerugian sebagaimana diatur dan dimaksudkan oleh ketentuan eks. Pasal 1365 KUH Perdata dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, walaupun Para Penggugat mendalikkannya sebagai gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum. Jika seandainya benar "*quod non*" Gugatan Para Penggugat adalah mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum, maka seharusnya Para Penggugat hanya menuntut ganti kerugian saja, bukan menuntut pembatalan suatu produk Keputusan tertulis dari Pejabat yang ditunjuk oleh Negara berdasarkan kekuatan Undang-Undang, yang berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT/Turut Tergugat;

- ii. Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, i.e. Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Turut Tergugat dalam mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 282/2007 Tanggal 23 Juli 2007 adalah dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat Umum menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan orang-perorang pribadi. Hal ini sesuai dengan pendapat Mana Guru Ahli Hukum Pertanahan Prof. Budi Harsono dalam Bukunya yang berjudul Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, 1997, halaman 394-397 dan halaman 437, dimana Beliau menyatakan:

"Tugas yang diberikan khusus kepada Para PPAT adalah dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang oleh UUPA ditugaskan kepada Pemerintah";

"Pendaftaran tanah adalah kegiatan Tata Usaha Negara, seperti yang dirumuskan dalam pasal 1 angka 1 UU No. 5 Th. 1986 ... Maka kegiatan PPAT merupakan kegiatan TUN yang dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya menurut rumusan UU Peradilan TUN pasal 1 angka 2, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara ". (halaman 395);

"Karena kegiatan Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, maka sebagai Pejabat yang bertugas khusus dibidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara" (halaman 437);

Halaman 15 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015



- iii. Dengan demikian jelas bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007, *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah merupakan produk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;
- iv. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 pembatalan suatu produk Keputusan tertulis dari Badan / Pejabat Tata Usaha Negara hanya dapat diajukan melalui PTUN, bukan melalui Pengadilan Negeri;
- v. Bahwa dengan demikian jelas Pengadilan Negeri Tegal secara absolute/mutlak tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus Gugatan Para Penggugat sepanjang menyangkut pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat, karena hal itu merupakan kewenangan mutlak/absolut dari PTUN untuk memeriksa dan memutuskannya;

B. Eksepsi Mengenai Formalitas Gugatan.

1. Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur libel*);
Bahwa Para Penggugat telah mendalilkan Gugatannya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksudkan oleh ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Akan tetapi Para Penggugat juga mendalilkan adanya sejumlah perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat I dengan Tergugat I, yaitu Perjanjian Kerjasama Jual Beli Jagung (mohon diperiksa dalil Para Penggugat angka 1 Gugatan pada halaman 2) dan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 4/Dehong Kidul dan SHM Nomor 1780/Dehong Tengah. Untuk itu Para Penggugat mengajukan permintaan/tuntutan kepada Pengadilan supaya Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 4/Dehong Kidul dan SHM Nomor 1780/Dehong Tengah tersebut dinyatakan tidak sah, cacat hukum, sehingga batal demi hukum, setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum (*vide* angka 3 dan 4 Petitum Gugatan). Padahal gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai dasar gugatan untuk menuntut pembayaran ganti kerugian sebagaimana diatur oleh ketentuan eks. Pasal 1365 KUH Perdata, bukan sebagai dasar untuk mengajukan tuntutan pembatalan Perjanjian. Perumusan Gugatan yang



sedemikian ini, menunjukkan/membuktikan bahwa Gugatan Para Penggugat tersebut telah campur aduk dan terdapat ketidaksesuaian/ tidak senyawa antara Posita (dalil Gugatan) dengan Petitum (Tuntutan Gugatan). Atau dengan lain perkataan dapat dinyatakan secara hukum bahwa antara tuntutan (Petitum) Gugatan dengan dalil Gugatan (Posita) saling bertentangan, sehingga Gugatan yang sedemikian ini harus dipandang menurut hukum sebagai Gugatan yang Kabur/Tidak Jelas, saling bertentangan dan terdapat ketidak sesuaian antara bagian yang satu dengan bagian yang lainnya dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam Putusannya tertanggal 8 Desember 1982 Nomor 1075 K/Sip/1982 yang menentukan Kaedah Hukum:

"Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena Petitum bertentangan dengan Posita Gugatan, Gugatan tidak dapat diterima";

2. Gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat dalam kapasitas diri pribadi Turut Tergugat adalah salah alamat/*error in persona* (salah mengenai pihak yang digugat);
 - i. Bahwa Notaris & PPAT dalam menjalankan Jabatan/ pekerjaannya diatur secara tegas, *restrictif* dan *limitative* oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengaturan oleh hukum terhadap Jabatan/pekerjaan Notaris & PPAT tersebut mengakibatkan Jabatan/pekerjaan Notaris & PPAT hanya bersifat "mengkonstatir" (mencatat) dari pernyataan yang dikehendaki oleh Para Pihak Penghadap yang minta pernyataan kehendaknya dituangkan kedalam suatu Akta Otentik. Oleh karena itu sepanjang prosedur penerbitan suatu Akta yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku telah dipenuhi secara lengkap oleh seorang Notaris & PPAT, maka Notaris & PPAT yang bersangkutan tidak dapat dituntut / dimintai pertanggungjawabannya oleh Para Pihak Penghadap dengan mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat. Permintaan tanggung jawab / Gugatan terhadap Jabatan / Pekerjaan Notaris & PPAT hanya dapat dibenarkan oleh hukum, sepanjang yang menyangkut adanya pelanggaran prosedur penerbitan Akta yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;



Oleh karena itu jelas gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat secara pribadi bukan dalam kapasitas Turut Tergugat sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah salah alamat (*error in persona*);

- ii. Bahwa Gugatan Para Penggugat *a quo* adalah berpokok pangkal/ bermula dari adanya hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I, yaitu mengenai Perjanjian Kerjasama Jual Beli Jagung, jika seandainya memang benar demikian "*quod non*" (mohon diperiksa dalil Para Penggugat angka 1 Gugatan pada halaman 2). Hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I tersebut tidak ada hubungannya sama sekali dengan Turut Tergugat;
- iii. Bahwa oleh karenanya jika sekiranya "*quod no*" terdapat masalah dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Jual Beli Jagung tersebut, maka hal itu sepenuhnya merupakan masalah antara Penggugat I dengan Tergugat I saja, sehingga harus diselesaikan sendiri oleh pihak-pihak yang membuat, menyetujui dan menandatangani perjanjian tersebut;
- iv. Bahwa sedangkan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 4/Dehong Kidul terdaftar atas nama Kamerlin antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli Nomor 206/2007 tertanggal 4 Juni 2007, dan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1780/Dehong Tengah terdaftar atas nama Betty Kartika antara Penggugat II dan Tergugat I sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli Nomor 282/2007 Tanggal 23 Juli 2007 yang kedua Akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat adalah tidak ada hubungan dan keterkaitannya sama sekali dengan masalah Perjanjian Kerjasama Jual Beli Jagung tersebut. Hal ini mengingat Turut Tergugat adalah bukan Pihak yang ikut serta dalam pembuatan dan kesepakatan Perjanjian Kerjasama Jual Beli Jagung tersebut, jika seandainya hal itu memang benar ada "*quod non*", dan hal itu hanya merupakan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I saja;
- v. Bahwa Turut Tergugat mengeluarkan/menerbitkan/membuat kedua Akta Jual Beli tersebut adalah dalam kedudukannya sebagai PPAT, bukan sebagai diri pribadi. Turut Tergugat dalam kapasitasnya selaku diri pribadi (*recht persoon*) tidak berwenang untuk membuat



Akta Jual Beli *a quo*, sedangkan kewenangan tersebut timbul karena Turut Tergugat menjalankan Jabatannya selaku PPAT. Oleh karena itu menurut hukum, Turut Tergugat harus dirumuskan/disebutkan dalam gugatan sebagai PPAT, sehingga penyebutannya adalah:

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Hj. Farah Fauziah Hanum, S.H. Turut Tergugat, bukan Ny. Hj. Farah Fauziah Hanum, S.H., Turut Tergugat;

Oleh karena hal ini tidak dipenuhi oleh Para Penggugat dalam gugatan *a quo*, maka jelas gugatan Para Penggugat tersebut secara formil cacat hukum;

- vi. Bahwa Gugatan Para Penggugat *a quo* adalah mengenai pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Jual Beli Jagung dan Pembatalan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 4/Dehong Kidul dan SHM Nomor 1780/Dehong Tengah, maka menurut hukum Gugatan Para Penggugat adalah mengenai Perjanjian, sehingga harus dirumuskan/diformulasikan sebagai Gugatan mengenai pelaksanaan perjanjian dan/atau perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dengan tuntutan Pembatalan kedua Perjanjian tersebut dengan disertai alasan-alasan yang dibenarkan oleh hukum, yaitu adanya paksaan, tipu daya dan kehilafan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan eks. Pasal 1321 KUH Perdata. Jadi bukan sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan tuntutan pembatalan perjanjian, karena gugatan PMH adalah sebagai dasar gugatan untuk menuntut pembayaran ganti kerugian sebagaimana diatur oleh ketentuan eks. Pasal 1365 KUH Perdata. Tuntutan hukum (Petitum) dengan mendasarkan diri pada Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah bersifat *limitative restrictive* (terbatas) dan tidak dapat ditambah dengan tuntutan lain seperti pembatalan perjanjian dan/atau pembatalan Keputusan Badan/Pejabat TUN. Dengan demikian jelas, Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah terbukti mencampuradukkan antara Gugatan Pelaksanaan/Pembatalan Perjanjian (*Wanprestasi*) dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Keputusan Tertulis dari Pejabat Umum (TUN) / PPAT. Gugatan yang sedemikian ini membuktikan bahwa Gugatan Para Penggugat *a quo* kabur dan tidak jelas;



- vii. Bahwa oleh karena itu diikutsertakannya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga Gugatan Para Penggugat sepanjang yang menyangkut Turut Tergugat adalah salah pihak (*error in persona*) dan oleh karenanya Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum/alas hak (*standing in judicio*);

Bahwa dengan mendasarkan diri pada pendirian dan dalil Turut Tergugat seperti tersebut pada butir 2.1-vii di atas, yaitu bahwa Gugatan Para Penggugat *a quo* adalah mengenai pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Jual Beli Jagung dan Pembatalan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 4/Debond Kidul dan SHM Nomor 1780/Debond Tengah, sedangkan Turut Tergugat adalah bukan Pihak yang ikut serta dalam membuat dan menyetujui kedua perjanjian tersebut, maka jelas Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dalam perkara yang bersangkutan, dan sepenuhnya merupakan persoalan antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Lebih daripada itu, fungsi dan kedudukan Turut Tergugat dalam penerbitan/pembuatan Akta Jual Beli Nomor 206/2007 tertanggal 4 Juni 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 282/2007 Tanggal 23 Juli 2007 hanyalah sebatas "Mengkonstatir" / Mencatat dari pernyataan dan keinginan Para Pihak Penghadap, *i.c.* Penggugat I, II dan Tergugat I. Jadi Gugatan Para Penggugat ini jelas tidak mempunyai dasar hukum dan/atau tidak mempunyai alas hak, oleh karenanya Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan terhadap Turut Tergugat. Jadi Gugatan Para Penggugat tidak sempurna. Oleh karena Gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat telah terbukti tidak mempunyai dasar hukum dan tidak sempurna, maka Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam Putusannya tanggal 21-8-1974 Nomor 565 K/Sip/1973, yang menentukan Kaedah Hukum:

"Gugatan tidak mempunyai dasar hukum, jadi Gugatan tidak sempurna, maka Pengadilan harus menyatakan Gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tegal telah memberikan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2012/PN.TGL., tanggal 29 Mei 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, II dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.022.000,00 (dua juta dua puluh dua ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I dan II, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 463/Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 6 Februari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I dan II/Para Pembanding pada tanggal 14 Maret 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I dan II/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt.G/2012/PN.Tgl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tegal, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 April 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 22 April 2014;
2. Tergugat II dan III pada tanggal 21 April 2014;
3. Turut Tergugat pada tanggal 22 April 2014;

Kemudian Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II, Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III, dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding, masing-masing mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal masing-masing pada tanggal 30 April 2014, 30 April 2014, dan tanggal 28 April 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

A. *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan atau melanggar hukum positif yang berlaku;

1. Bahwa sebagaimana termaksud dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan Negeri yang “diambil alih” oleh Pengadilan Tinggi berkaitan dengan pertimbangan hukum alasan penolakan Tuntutan Provisi yang diajukan Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat tentang agar *Judex Facti* segera Mencegah dan Menghentikan tindakan pembongkaran/pengrusakan rumah (premanisme) yang dilakukan Tergugat 3; Muhamad Salim bin Salim Thalib dan orang-orang suruhannya agar tidak berlanjut dan menimbulkan kerugian lebih besar dan Parah sementara pemeriksaan sedang berlangsung dengan alasan Tuntutan Provisi tersebut sudah merupakan materi pokok gugatan, sehingga tidak diterima (yang dipertimbangkan dalam Putusan akhir, halaman 40);
2. Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut selain tidak sesuai dengan tata tertib beracara juga telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku karena:
 - Putusan Provisionil seharusnya diucapkan terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara, apalagi putusan akhir. Karena hakekatnya Tuntutan Provisionil bersifat sangat segera dan mendesak (prinsip), untuk mencegah kerusakan lebih besar, hilang serta beralihnya objek sengketa, sehingga seharusnya diprioritaskan dan diucapkan dalam Putusan Provisi / Putusan Sela, bukan dan tidak benar dipertimbangkan dan diputus bersamaan dengan putusan akhir (pokok perkara);
 - Tuntutan Provisi Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat bukan dan tidak merupakan materi pokok perkara, karena sebenarnya hanya berupa larangan untuk meneruskan pembongkaran/pengrusakkan rumah serta penghukuman untuk membayar uang paksa (apabila membandel/melanggarinya), jadi tidak/bukan mengenai pokok perkara, sebagaimana dipertimbangkan *Judex Facti*. Hal tersebut sesuai dan termaksud

Halaman 22 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI perkara Nomor 140 K/Sip/1974 tertanggal 18 November 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1738 K/Sip/1976 tanggal 5 Juni 1978; Sehingga tindakan brutal yang melawan hukum -- pengrusakan rumah yang dilanjutkan dengan penjualan serta pembangunan rumah "baru" oleh pihak Termohon Kasasi 3/Terbanding 3/Tergugat 3 maupun Pihak Ketiga -- tidak akan pernah terjadi sebagaimana kasus ini sekarang, dapat dihindarkan, dicegah;

Dengan diabaikannya "substansi" Putusan Provisionil oleh *Judex Facti* tersebut, *Judex Facti* seolah "menyetujui" dan memberi "legitimasi" tindakan kekerasan/pengrusakan rumah dan penjualan (peralihan hak) objek sengketa pada Pihak ketiga oleh Termohon Kasasi 3/Tergugat 3; Mohamad Salim bin S. Thalib, serta dilakukannya pembangunan rumah "baru" oleh Pihak Ketiga (Bapak Yudi), meskipun masih dalam sengketa dan sedang disidangkan di Pengadilan, telah melanggar azas hukum perdata;

Dan hal tersebut seharusnya sudah diprediksi, dipertimbangkan *Judex Facti* sebelum "mengabaikan" dan menganggap tidak ada Tuntutan Provisi yang bersifat sangat mendesak tersebut;

Dengan tidak adanya "payung hukum"; Putusan Provisi – larangan melanjutkan pembongkaran/pengrusakan rumah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat – tersebut dari *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat tidak dapat mencegah dan melawan arogansi dan kesewenang-wenangan Para Termohon Kasasi/Para Tergugat serta orang suruhannya;

Hal mana selain melanggar hukum juga menindas HAM dan perlindungan hukum baik terhadap subyek hukum; Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, juga terhadap objek sengketa yang bangunan rumahnya telah tidak berbekas lagi/musnah, dan justru akan dibangun rumah baru (meski tanpa IMB);

- Bahwa selain hal tersebut di atas *Judex Facti* juga telah "mengabaikan" dan melanggar ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, yang harus dengan adanya barang jaminan;

Ketentuan tersebut – secara eksplisit – memerintahkan meskipun secara "*legal*" berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, untuk

Halaman 23 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menghindari kesalahan/kerugian di pihak Penggugat dalam melaksanakan putusan provisi/serta merta saja harus ada barang jaminan. Apalagi sejak awal *Judex Facti* sudah mengetahui adanya “kekerasan dan premanisme” dalam kasus ini, sehingga harus dilakukan tindakan preventif untuk “melindungi” kedudukan objek sengketa maupun Penggugat yang memiliki dan menempati objek pengrusakan;

- Bahwa *Judex Facti* telah melalaikan kewajiban dan prinsip kehati-hatian meskipun mengetahui adanya kerawanan yang prinsip dan signifikan; adanya pembongkaran dan pengrusakan rumah yang dilakukan secara “liar” oleh Termohon Kasasi 3/Terbanding 3/ Tergugat 3 beserta orang sewaanannya – terhadap objek sengketa, adanya perobahan dan kerugian, akan tetapi sama sekali tidak melakukan Pemeriksaan Setempat sebagaimana diharuskan ketentuan Pasal 153 HIR *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tertanggal 15 November 2001 tentang Pemeriksaan Setempat;

Padahal Pemeriksaan Setempat – sudah berulang kali diminta Penggugat – dimaksud agar *Judex Facti* mengetahui dan melihat sendiri serta mendapat penjelasan atau keterangan yang lebih rinci dan pasti baik batas-batas, letak dan kondisi objek sengketa yang sebenarnya agar mendapatkan pertimbangan yang objektif dan proporsional sesuai rasa keadilan serta kepatutan, tidak menutup mata;

Dengan tidak dilakukannya Pemeriksaan Setempat, *Judex Facti* sama sekali tidak mengetahui maupun melihat langsung untuk selanjutnya mempertimbangkan secara tepat dan proporsional, hanya menitik beratkan pada segi “formalitas” belaka, bukan pada kebenaran Materiil dan rasa keadilan;

- Bahwa *Judex Facti* telah salah, keliru dan tidak proporsional dalam memberi “penilaian” pada alat bukti yang diajukan Para pihak khususnya bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat atau Termohon Kasasi 1/Terbanding 1/ Tergugat 1 dan menyatakan; bukti-bukti surat tersebut hanya sebagai “Petunjuk” belaka tentang adanya peristiwa hukum yang digugat, bukan sebagai bukti yang digariskan undang-undang (halaman 43), suatu hal yang kontradiktif;



Dan sesuai “pernyataan dan penilaian” *Judex Facti* sendiri, bahwa sudah ada “petunjuk” yang merupakan bukti adanya permulaan pembuktian dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, baik mengenai “formalitas” jual beli maupun kerjasama pemberian modal usaha jual beli Jagung antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan Termohon Kasasi 1/Terbanding 1/Tergugat 1 dan bukan tidak terbukti sama sekali sehingga gugatan dinyatakan ditolak sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti*, “penilaian dan kesimpulan” yang sangat keliru;

Semestinya sesuai ketentuan hukum yang ada, untuk lebih “menguatkan” bukti awal tersebut karena hanya lisan dan menyangkut intern “keluarga” berdasarkan kepercayaan tidak mungkin dapat “dibuktikan” dengan alat-alat bukti lain, maka seharusnya *Judex Facti* karena jabatannya memerintahkan kepada salah satu pihak (baik Penggugat I; Ny. Kamerlin Herlina atau Tergugat I; Popo) untuk melakukan *Sumpah Supletoir* (Sumpah Tambahan) di depan persidangan untuk lebih meyakinkan lagi baik kebenaran dalil gugatan Penggugat atau bantahan Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 155 ayat (1) HIR yang berbunyi:

“Apabila kebenaran gugatan ataupun bantahan yang diajukan terhadapnya tidak seluruhnya terbukti tetapi juga tidak sama sekali tak terbukti, dan tiada kemungkinan lain untuk menguatkannya dengan alat-alat bukti lainnya, maka Pengadilan, karena jabatan, dapat memerintahkan kepada salah satu pihak untuk bersumpah di depan sidang, baik untuk menggantungkan putusannya kepada sumpah itu, ataupun untuk menetapkan suatu jumlah uang yang akan dikabulkan”;

Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 316 K/Sip/1974 tanggal 25 Maret 1976 yang berbunyi:

“Syarat pembebanan sumpah suppletoir ialah harus ada permulaan pembuktian dari yang bersangkutan.....”;

Hal mana sama sekali tidak pernah dilaksanakan *Judex Facti*, bahkan sudah “menilai”, bahwa jual beli tersebut secara “formil” sah termasuk “pelelangan” atas objek SHM Nomor 3038 dengan “pemenang lelang” Termohon Kasasi 2/Terbanding 2/Tergugat 2 (padahal tidak pernah ada pelelangan), sama sekali tidak mempertimbangkan dan mengabaikan “latar belakang”, alasan



dilakukannya peralihan hak dan fakta kenyataan yang sebenarnya (penguasaan objek sengketa sampai sekarang oleh Penggugat dan penebusan pinjaman baik ke Kospin maupun ke pihak ketiga yang telah dimanipulasi Tergugat 1, dimana bukti suratnya justru diserahkan dan dipegang Tergugat 2 dan 3 pihak yang tidak berkepentingan sama sekali sehingga dianggap bukti “kuat”), telah keliru/salah dalam pertimbangan hukumnya;

Karenanya dengan tidak dilakukannya Sumpah Suppletioir (supletioir edd, sumpah tambahan) terhadap Penggugat 1; Ny. Kamerlin Herlina atau pada Tergugat 1; Popo menyangkut “formalitas” jual beli objek sengketa 1 dan 2 serta penyerahan uang sebagai modal usaha jual beli Jagung yang diserahkan pada Popo sebesar Rp150.000.000,00 (yang tidak berjalan) termasuk juga uang pelunasan kredit di Kospin Jasa (sebagai pinjaman) sebesar Rp65.000.000,00 (padahal hanya sebesar Rp43.689.000,00) kepada Termohon Kasasi 1/Tergugat I; Popo untuk mendapatkan “kepastian” dan keyakinan lebih mantap atas bukti yang sudah ada, *Judex Facti* telah melanggar tertib beracara dan bertentangan dengan hukum yang berlaku serta kepatutan, karenanya Putusan perkara ini harus dibatalkan;

B. *Judex Facti* telah salah serta tidak sempurna dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena berdasarkan “penafsiran dan keyakinan Hakim” yang keliru dan tidak proporsional serta komprehensif antara lain;

1. Bahwa *Judex Facti* dalam “menilai” dan mempertimbangkan alat bukti (baik bukti tertulis; surat-surat yang diajukan Para Pihak maupun Saksi dari BPN) tidak teliti atau cermat dan kurang komprehensif, tidak proporsional dan secara terpisah-pisah (parsial);

Judex Facti baik secara sengaja atau kelalaian dalam pertimbangan hukumnya, tidak menilai secara keseluruhan dan tidak menghubungkan antara bukti bukti surat yang satu dengan lainnya yang saling berhubungan dan melengkapi, melainkan secara terpisah-pisah, tidak saling “menghubungkan” antara bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/ Para Penggugat yang sebagian besar foto copy (karena selain hilang akibat pengrusakan/pembongkaran rumah yang dilakukan Termohon Kasasi 3/Tergugat 3 dan orang sewaananya juga karena ada sebagian surat yang asli dipegang/dikuasai Termohon Kasasi 1/Tergugat 1; Tn.



Popo atau Termohon Kasasi 2 dan 3/Tergugat 2 dan 3: Tn. Salim Thalib dan anaknya Tn. Mohamad Salim, yang juga telah diajukan di depan persidangan sehingga saling melengkapi dan dapat dibuktikan/diperlihatkan bukti surat aslinya, ada persesuaian dan sinkron, karenanya merupakan alat bukti yang sah. Apalagi diperkuat dengan kesaksian saksi Eddy Susanto, SH. dari BPN Kota Tegal berkaitan dengan "status"/keadaan objek sengketa 1 dan 2 (secara administrative dan formalitas) vide warkah tanah yang ada di BPN maupun hasil Mediasi di BPN Kota dan Kanwil sebelumnya. Sehingga bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat adalah juga merupakan alat bukti yang sah, bukan hanya sebagai petunjuk yang dianggap bukan bukti sebagaimana dipertimbangkan *Judex Facti*, telah keliru;

Apalagi mengenai Laporan Hasil Mediasi yang diterbitkan BPN Kota Tegal (Institusi resmi, Bukti Asli, Bukti P.20) yang merupakan hasil mediasi antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 di Seksi Sengketa Pertanahan BPN Kota Tegal dan BPN Kanwil Semarang berkaitan masalah objek sengketa sebelum diajukan ke pengadilan, adalah merupakan bukti kuat, akan tetapi justru oleh *Judex Facti* dianggap tidak relevan dan dikesampingkan, merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru dan bertolak belakang dengan ketentuan hukum, tidak sempurna dan kurang proporsional karenanya harus dibatalkan;

2. Bahwa selain telah keliru dalam pertimbangan hukum mengenai pembuktian, *Judex Facti* juga tidak cermat dan "ceroboh" karena hanya "mengambil alih" saja, padahal sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri tersebut banyak kesalahan dan doble (penulisan), tumpang tindih mengenai bukti tertulis yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat yang harus diluruskan (karena fital dan otentik yang tidak boleh salah), juga bukti Para Termohon Kasasi/Para Tergugat yang tidak jelas dan kabur (halaman 35 sampai dengan 37) yakni antara lain:
 - a. Bukti-bukti surat dari Pemohon Kasasi/Penggugat semua ditulis foto copy dari foto copy, meskipun ada bukti aslinya yakni; bukti P.4 (Sertipikat Hak Milik Nomor 1780 semula tercatat atas nama Betty Kartika dan telah "beralih" menjadi atas nama Popo), bukti P.20 {Berkas Pemberitahuan Penanganan Kasus saat dilakukan Mediasi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan (BPN) Kota Tegal tanggal 28 Maret 2012} dan Bukti P.19; Surat Pemberitahuan Pajak



Terhutang (SPPT) PBB tahun 2012 maupun pelunasannya tercatat atas nama Agus Kuntoro (rumah depan) dan PBB atas nama Betty Kartika (rumah belakang) ada aslinya tapi dianggap tidak ada, untuk mana akan ditunjukkan lagi pada Panitera Pengadilan Negeri; Selain itu juga beberapa bukti asli yang waktu sidang belum diketemukan karena tercecer karena pembongkaran rumah secara brutal baru diketemukan dan ditunjukkan aslinya pada Panitera Pengadilan Negeri antara lain:

Bukti P.22 (Surat dari BPN Kanwil Jateng perihal; Mohon Bantuan tertanggal 31 Mei 2011);

Sedangkan terhadap bukti-bukti dari Para Terbanding/Para Tergugat secara jelas ditulis; foto copy sesuai dengan aslinya (bila ada aslinya, yang sebagian besar dipegang Termohon Kasasi 2 dan 3/Tergugat 2 dan 3 (4 bukti), Termohon Kasasi 1/Tergugat 1 (2 bukti), sehingga sebagian Bukti surat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang berupa foto copy dapat di cross cek dan ada aslinya melalui bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Para Tergugat;

Dengan adanya kesalahan/keteledoran tersebut membuat dan mengesankan semua surat bukti Pemohon Kasasi/Penggugat tidak ada yang asli, dan sangat lemah, hanya sebagai "Petunjuk" yang harus dikesampingkan, sehingga ditolak;

- b. Adanya kesalahan dalam penulisan "ISI" bukti surat Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat, antara lain:

Bukti P.1 adalah SHM Nomor 3038 bukan SHM Nomor 1780; Butir 10, tertulis bertumpukan dan membingungkan antara keterangan bukti P.15 dan keterangan bukti P.10, yang benar adalah P.10. (Foto copy Tanda Terima Dokumen berkas permohonan Nomor 5276/2012);

- c. Adanya dobel surat bukti tapi masing-masing diberi nomor yakni; Bukti P.12 adalah sama dengan Bukti P.13; Tanda Terima Dokumen, Permohonan Nomor 6232/2012 tertanggal 4 Juni 2012, sehingga yang berlaku hanya 1 saja (P.12);

Bukti P.15 adalah sama dengan Bukti P.16; SKPT Nomor 32/2012, sehingga P.16 yang tidak bermaterai tidak terpakai;

- d. Adanya persesuaian/persamaan (Sinkron) bukti Surat yang diajukan Pemohon Kasasi/Para Penggugat dengan bukti yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan baik Termohon Kasasi 1/Tergugat 1 maupun dengan Temohon Kasasi 2 dan 3/Tergugat 2 dan 3 antara lain:

- ❖ Bukti P.2 sama dengan (=) Bukti T.1-1; SHM Nomor 4 semula tercatat atas nama Suyono yang berdasarkan jual beli Nomor 786/XII/1979 tanggal 31 Desember 1979 telah beralih menjadi atas nama Kam Er Lin. (objek sengketa 1, rumah depan). (foto copy) dikuatkan aslinya sesuai data/warkah di BPN kesaksian dari BPN; Eddy Susanto, S.H.;
- ❖ Bukti P.1 sama dengan (=) Bukti T.1.6; SHM Nomor 3038 (semula SHM Nomor 4) tercatat atas nama Popo. (foto copy) diperkuat kesaksian Eddy Susanto, SH. (BPN);
- ❖ Bukti P.4 sama dengan (=) Bukti T.1-9; SHM Nomor 1780 semula tercatat atas nama Betty Kartika beralih menjadi atas nama Popo. Bukti Asli ada dan ditunjukkan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah;
- ❖ Bukti P.24 sama dengan (=) Bukti T.2. T.3 -6; Akta Jual Beli Nomor 93/IV/2012 tertanggal 25 April 2012 antara Popo dengan Mohamad Salim atas objek SHM Nomor 3038 (foto copy, tidak ada aslinya, masih di PPAT, karena "jual beli" tersebut dilaksanakan sewaktu objek dalam sengketa, dan bersyarat, cacat hukum);
- ❖ Bukti P.27 (atas) sama dengan (=) Bukti T.1.-3 = Bukti T.2. T.3.-1; Slip Setoran Kospin Jasa Nomor 466938 tertanggal 25 Mei 2007 Pelunasan Hutang Agus Kuntoro di Kospin Jasa foto copy dan aslinya ditunjukkan Tergugat 2 dan 3 yang tidak berkepentingan/tidak ada hubungannya;
- ❖ Bukti P.25 sama dengan (=) Bukti T.1.-4; Akta Jual Beli Nomor 206/2007 tertanggal 4 Juni 2007 atas objek SHM Nomor 4 dibuat oleh Ny. Farah Fauziah Hanum, SH. (Turut Tergugat) (foto copy, Tergugat I tidak mau menunjukkan yang asli, karena "fiktif");
- ❖ Bukti P.27 (bawah) sama dengan (=) Bukti T.1-5 = Bukti T.2 . T.3-2; Slip Setoran Panin Bank tertanggal 4 Juni 2007 (foto copy, aslinya ditunjukkan Tergugat 2 dan 3 yang tidak ada hubungannya, tidak berkepentingan);

Bukti-bukti mana saling menguatkan dan melengkapi, adanya persesuaian, tidak terpisah-pisah, sehingga *Judex Facti*

Halaman 29 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pengadilan Tinggi jo. Pengadilan Negeri tidak dapat “mengesampingkan” dan menolak begitu saja atas bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Para Penggugat, dengan alasan hanya foto copy belaka, sehingga bukan merupakan alat bukti yang ditentukan undang-undang, karena aslinya juga ditunjukkan dalam persidangan;

Pertimbangan hukum tersebut sangat keliru dan telah melanggar ketentuan hukum (pembuktian) yang berlaku, karenanya harus dibatalkan;

- e. Pertimbangan hukum *Judex Facti* sangat keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana terhadap Bukti Asli dari Penggugat yakni Bukti P.20; Pemberitahuan Penanganan Kasus Pertanahan Nomor 02/III/2012/SKP, tanggal 28 Maret 2012 (produk resmi instansi Kantor Pertanahan Kota Tegal, kasus posisi perkara dan hasilnya sewaktu dilakukan Mediasi antara Ny.Kamerlin Herlina, Ny. Betty Kartika, melawan Popo dan Salim Thalib) dianggap dan dinyatakan tidak ada relevansinya sehingga dikesampingkan;

Karena justru dari hasil penanganan kasus tersebut atas pengaduan Pemohon Kasasi/Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa 1 (semula SHM Nomor 4 berganti menjadi SHM Nomor 3038 seluas 235 m²) dan objek sengketa 2 (SHM Nomor 1780 seluas 225 m²) mohon dilakukan Mediasi di BPN Kota Tegal pada tanggal 14 April 2010 dan kemudian BPN Kanwil Jateng di Semarang, terungkap adanya “permainan” antara Bank Panin dan atau Bank Danamon, dengan Termohon Kasasi 1/ Tergugat 1; Popo serta Termohon Kasasi 2/Tergugat 2; Salim Thalib antara lain:

- Perjanjian Kredit antara Popo dengan Bank Panin Tegal dengan barang jaminan milik Ny. Kamerlin (SHM Nomor 4 yang kemudian berganti menjadi SHM Nomor 3038) dan SHGB Nomor 458 milik Popo yang cair pada tanggal 4 Juni 2007 sebesar Rp900.000.000,00;
- Berdasarkan Akta Jual Beli (hanya formalitas) tanggal 4 Juni 2007 SHM Nomor 4 atas nama Kamerlin berganti menjadi SHM Nomor 3038 atas nama Popo pada tanggal 28 Agustus 2007 yang dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 939/2007



berdasarkan APHT Nomor 346 tanggal 28 Agustus 2007 sebesar Rp850.000.000,00 oleh Bank Panin yang kemudian hapus/diropya oleh Bank Panin tanggal 25 September 2009, karena pindah kredit ke Bank Danamon (*take offer*) dan dibebani dengan Hak Tanggungan I tanggal 15 Desember 2009 sebesar Rp375.000.000,00 oleh Bank Danamon;

Padahal sebelumnya Penggugat; Ny. Kamerlin Herlina telah menghubungi Bank Panin mengenai SHM Nomor 3038 yang dapat diambil bila membayar minimal Rp350.000.000,00 sebagaimana "Surat Keterangan" dari Momo Segoro tertanggal 13 Mei 2009 (bukti P.23), waktu akan ditebus Pemohon Kasasi; Ny. Kamerlin, dicegah, harus oleh Popo dan ternyata telah dipindahkan (*take offer*) adanya iktikad tidak baik (*teerkwader trouw*) dari Popo;

- Karena kredit Termohon Kasasi 1/Tergugat 1; Popo "bermasalah", objek jaminan (SHM Nomor 3038) akan dilelang dan telah dibuat SKPT Nomor 17 tertanggal 15 Maret 2010 (atas permintaan KPKLN Tegal) tapi kemudian diblockir oleh Ny. Kamerlin dan Agus Kuntoro. Dan ternyata ada pengembalian/angsuran dari Popo tanggal 13 Maret 2010 sebesar Rp30.000.000,00 dan Rp220.000.000,00, (bukti T.2. T.3-3 & 4) sehingga SHM Nomor 3038 dapat dilunasi dan diambil sendiri oleh Popo, tidak ada pelelangan oleh KPKLN Tegal sebagaimana dipertimbangkan *Judex Facti*;
- Termohon Kasasi 1/Tergugat 1; Popo tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemiliknya yang sah: Ny. Kamerlin Herlina telah "menjual" (secara bawah tangan) objek SHM Nomor 3038 kepada Salim Thalib sebesar Rp290.000.000,00 (sebenarnya Rp288.000.000,00) untuk menebus Bank Danamon sebesar Rp250.000.000,00 sangat jauh di bawah dari harga sebenarnya/harga pasar yang mencapai sebesar antara Rp650.000.000,00 sampai Rp750.000.000,00, diluar kepatutan, tidak wajar;

Hal mana dimungkinkan karena Penjual; Popo, bukan sebagai pemiliknya dan jauh sebelum "membeli" Salim Thalib sudah diberitahu oleh Pemohon Kasasi 1/Penggugat 1 atau suaminya; almarhum Agus Kuntoro masalah kepemilikan rumah



sebenarnya, tapi Termohon Kasasi 2/Tergugat 2; Salim Thalib menutup mata dan hati, tetap membeli objek SHM Nomor 3038, menunjukkan adanya iktikad tidak baik dari kedua belah pihak; Penjual dan Pembeli;

Karenanya dalam Mediasi tersebut; sebagai Solusi, Ny. Kamerlin minta "dijujuli" Salim Thalib sebesar Rp250.000.000,00 atau Ny. Kamerlin akan menjual sendiri objek tersebut pada Pihak Ketiga dan Salim Thalib (Termohon Kasasi 2/Tergugat 2) akan diberi "keuntungan" Rp100.000.000,00 sehingga diberi Rp350.000.000,00. Tapi Salim Thalib tidak mau opsi kedua dan hanya mau "njujuli" Ny. Kamerlin sebesar Rp70.000.000,00 saja;

Sedangkan untuk objek SHM Nomor 1780, Termohon Kasasi 1/Tergugat 1; Popo hanya mau memberi "kontribusi" sebesar Rp80.000.000,00. Akan tetapi sewaktu Penggugat minta dibalik nama kembali menjadi atas nama Kamerlin Herlina, Tergugat 1; Popo justru minta "ganti rugi" sebesar Rp170.000.000,00 padahal hanya atas nama saja dan sertifikat asli SHM Nomor 1780 berada di tangan Ny. Kamerlin sendiri, membuktikan Itikad Tidak Baik dan "pemerasan";

Dari semua itu membuktikan adanya iktikad tidak baik (*teerkwadeer trouw*) baik dari Termohon Kasasi 2/Tergugat 2; Salim Thalib maupun Termohon Kasasi 1/Tergugat 1; Popo, telah menghalalkan segala cara untuk mendapatkan objek sengketa 1 (SHM Nomor 3038) dan objek sengketa 2 (SHM Nomor 1780) milik Pemohon Kasasi/Para Penggugat;

Karena tidak ada titik temu, sesuai saran BPN, akhirnya Penggugat mengajukannya masalah ini ke Pengadilan;

Dan fakta-fakta hukum tersebut di atas yang termuat dan tersirat dalam bukti P.20 (Laporan/Berita Acara Hasil Mediasi dari Instansi yang berwenang menangani masalah sengketa tanah, selain pengadilan) justru sangat penting dan relevan, yang tidak dapat dikesampingkan begitu saja;

Karena selain membuktikan adanya iktikad tidak baik dari Para Termohon Kasasi/Para Tergugat atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 juga adanya pengakuan dari Termohon Kasasi 1 dan 2/Tergugat 1 dan 2 bahwa objek tersebut adalah milik Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi/Para Penggugat, yang “dihargai” sangat rendah, jauh di bawah harga pasar, diluar kepatutan;

Sehingga “pendapat” *Judex Facti* tersebut sangat tidak relevan dan bertentangan dengan ketentuan hukum formil maupun materiil, karenanya harus dibatalkan;

3. *Judex Facti* telah sangat keliru dan salah dalam menilai dan mengambil “kesimpulan” mengenai adanya “peralihan hak” baik atas objek SHM Nomor 1780 dan SHM Nomor 4 (berubah menjadi SHM Nomor 3038) yang hanya ditinjau dari segi formalistas belaka sebagaimana termaksud dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 44 dan 45 surat putusannya yang tidak sempurna/tidak komprehensif serta proporsional;

Karena justru yang menjadi “pokok masalahnya” adalah “substansi” formalitas jual beli tersebut yang hanya “pura-pura”/atas nama belaka, bukan yang sebenarnya, yang terjadi karena kepercayaan penuh tapi ternyata mengandung unsur “penipuan”, karenanya batal demi hukum (sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPdata), sehingga seharusnya mempertimbangkan “lebih dalam” mengenai kebenaran materiil, norma kepatutan/kepatutan maupun penguasaan fisik “objek jual beli” selama ini, dan bukannya justru mengesampingkan fakta-fakta hukum yang terbukti sangat jelas dan kuat, mengenai cacatnya jual beli antara lain:

- Bukti kepemilikan; SHM Nomor 1780 semula atas nama Betty Kartika yang beralih menjadi atas nama Popo berdasarkan “jual beli” tanggal 23 Juli 2007 (hanya 1 bulan lebih sejak adanya “jual beli” SHM Nomor 4 / Nomor 3038, tanggal 4 Juni 2007) tapi sudah diperiksa dan didaftarkan di Kantor Pertanahan pada tanggal 20 Juli 2007 sebelum pelaksanaan “jual beli”, (bukti P.4 = bukti T.1.-9) hal mana sangat janggal, bertentangan dengan peraturan yang berlaku, cacat hukum;
- Sertipikat asli Hak Milik Nomor 1780 walau telah “beralih” menjadi atas nama Popo, karena tidak dapat digunakan untuk mencari kredit di Bank, akhirnya dikembalikan pada Ny. Kamerlin (Penggugat) sebagai pemilik yang sah oleh Tergugat 1; Popo, merupakan pengakuan, bukti yang kuat;
- Bahwa secara fisik objek SHM Nomor 1780 maupun objek SHM Nomor 3038 tetap dikuasai dan ditempati Pemohon Kasasi/Para

Halaman 33 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sampai sekarang, sampai adanya pengrusakan dan pembongkaran objek SHM Nomor 3038 (depan), Termohon Kasasi 1/Tergugat 1 tidak pernah menempati atau menguasai kedua objek tersebut, meskipun sangat strategis, hanya untuk jaminan di bank (mencari modal usaha), sesuai perjanjian;

Akan tetapi sewaktu Pemohon Kasasi/Penggugat; Ny. Kamerlin yang memegang SHM Nomor 1780 (asli) menuntut Popo supaya objek SHM Nomor 1780 seluas 225 m2 dipulihkan kembali menjadi atas nama Ny. Kamerlin Herlina, Termohon Kasasi/Tergugat 1; Popo menuntut "ganti rugi" sebesar Rp170.000.000,00;

Padahal rumah tersebut sesuai harga pasar sebesar sekitar Rp400.000.000,00. Hal mana membuktikan bukan jual beli yang sebenarnya, suatu pengakuan;

- Bahwa mengenai objek SHM Nomor 4 (SHM Nomor 3038) sebelum dilakukan "jual beli" tanggal 4 Juni 2007 telah dijamin di Bank Panin, dan berdasarkan APHT tanggal 28 Agustus 2007 objek SHM Nomor 3038 dibebani Hak Tanggungan I sebesar Rp850.000.000,00 (bukti P.1= T.I.-6). Membuktikan objek tersebut nilainya/harga yang sebenarnya/harga pasar adalah di atas nilai hak tanggungan I, tidak mungkin bank mau dirugikan;
- Dan kredit yang diterima Pemohon Kasasi/Penggugat dari Bank Panin sebesar Rp350.000.000,00 sebagian dari kredit atas nama Popo yang akan menjadi Modal Usaha Jual Beli Jagung yang akan dikelola oleh Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, yang ternyata Usaha Jual Beli Jagung tersebut tidak pernah berjalan/tidak ada, mengandung unsur "Penipuan", yang seharusnya oleh *Judex Facti* diperintahkan pada Pemohon Kasasi/Penggugat 1; Ny. Kamerlin Herlina atau Termohon Kasasi 1/Tergugat 1; Popo untuk melakukan Sumpah Suppletioir (sumpah Tambahan);

Adalah suatu hal yang sangat mustahil bila benar dilakukan jual beli yang sebenarnya atas kedua objek jual beli (SHM Nomor 3038 dan SHM Nomor 1780) yang terletak di tempat sangat strategis dan bernilai tinggi, sama sekali tidak dikuasai/ditempati/disediakan oleh pembelinya selama bertahun-tahun, bahkan sertifikat asli (SHM Nomor 1780) tetap ditangan "penjual";

Hal tersebut membuktikan jual beli tersebut hanya fiktif belaka;

Halaman 34 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah Termohon Kasasi 1/Tergugat 1 mengalami kredit macet dengan Bank Danamon atas objek SHM Nomor 3038, sebelum dilelang telah dilunasi sebesar Rp250.000.000,00 oleh Termohon Kasasi 1/Tergugat 1, karena telah melakukan “jual beli” lisan dengan harga tidak wajar/bantingan, jauh di bawah harga umum, dengan Termohon Kasasi 2/Tergugat 2; Salim Thalib;

Termohon Kasasi 1/Tergugat 1 masih menerima uang sebesar Rp38.000.000,00 dari Termohon Kasasi 2/Tergugat 2; Salim Thalib yang tetap “membeli” meskipun sudah tahu yang sebenarnya adanya ketidakwajaran mempunyai Itikat Tidak Baik, yang kemudian “diberikan” pada anaknya; Mohamad Salim (Termohon Kasasi 3/Tergugat 3);

Jadi jelas dan nyata, atas objek SHM Nomor 3038 tersebut tidak pernah dilelang/dijual dimuka Umum oleh Kantor Lelang, melainkan bawah tangan, diam-diam, tidak ada Risalah Lelang ataupun peralihan hak berdasarkan Lelang;

Karenanya pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi jo. Pengadilan Negeri sebagaimana tersebut pada halaman 45 alinea 3 yang menyatakan bahwa:

“karena mengalami kredit macet, objek SHM Nomor 3038 oleh Bank Danamon dilelang, sebagai Pemenang Lelang adalah Tergugat II; Salim Thalib“;

Adalah merupakan pertimbangan yang sangat keliru, salah dan tidak berdasarkan hukum, karenanya harus dibatalkan;

Selain hal di atas, pertimbangan hukum *Judex Facti* juga sangat keliru, tidak sempurna serta bertentangan/bertolak belakang dengan ketentuan hukum karena menilai dan “mengganggap” hanya berdasarkan kwitansi senilai Rp38.000.000,00 kepada Tergugat 1; Popo (T.2. T.3-5) yang merupakan bukti bawah tangan dapat menjadi bukti yang kuat dan foto copy Akta Jual Beli Nomor 93 tanggal 25 April 2012 (akta asli masih di PPAT dan objek dalam sengketa, cacat hukum) menjadi bukti adanya peralihan hak dari Tergugat 1; Popo pada Tergugat 3; Mohamad Salim sebagaimana termaksud dalam pertimbangan hukumnya halaman 45 alinea 1;

Adalah merupakan pertimbangan hukum yang rancu, tidak sempurna serta saling bertolak belakang dengan pertimbangan

Halaman 35 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya sendiri lainnya dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena:

- Sesuai Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) dimana secara tegas menyatakan bahwa; Peralihan hak atas tanah dan hak milik melalui jual beli atau lainnya, harus dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, bukan dengan kwitansi;

- Kwitansi tanda pembayaran uang sebesar Rp38.000.000,00 pada tanggal 26 Mei 2010 dari Mohamad Salim kepada Popo hanya 1 buah kwitansi saja;

Sedangkan “pembayaran” lainnya; sebesar Rp250.000.000,00 dilakukan oleh Salim Thalib orang lain, bukan Mohamad Salim dan tanpa adanya kwitansi/suatu bukti. Sehingga hal tersebut tidak menunjukkan adanya jual beli/peralihan hak objek SHM Nomor 3038 dari Tergugat 1; Popo pada Tergugat 3; Mohamad Salim. Karena sampai sekarang objek SHM Nomor 3038 “masih” tercatat atas nama Popo;

Apalagi dalam pertimbangan hukum berikutnya menyatakan “peralihan hak” objek SHM Nomor 3038 terjadi karena Pelelangan dengan Pembeli Lelang; Tergugat 2; Salim Thalib (halaman 45 alenia 3), saling bertolak belakang;

- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 93/IV/2012 tertanggal 25 April 2012 yang dibuat PPAT Adi Akbar, SH. (hanya berupa foto copy, asli masih di tangan Notaris, “bermasalah”, cacat hukum) antara Popo dengan Mohamad Salim tidak memenuhi persyaratan sesuai ketentuan Pasal 1320 jo. 1338 KUHPerdara, karena:

- objek masih dalam sengketa (terdaftar di BPN), tidak berdasarkan sebab yang halal, bukan pemilik;
- Tidak adanya iktikat baik dari pihak “penjual” maupun pembeli, menguntungkan diri sendiri dan mengorbankan orang lain, adanya ketidak patutan dalam harga;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, jelas dan nyata pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi jo. Pengadilan Negeri sangat keliru/salah dan rancu, tidak sempurna dalam pertimbangan hukumnya

Halaman 36 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*onvoldoende gemotiverd*) serta bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya tidak bisa dipertahankan, harus dibatalkan seluruhnya;

Dan mengenai alasan dan dasar hukum keberatan Kasasi di atas adalah semata berkaitan dan mengenai adanya kesalahan dalam penerapan hukum serta pertimbangan hukum yang tidak sempurna dalam “menafsirkan” alat bukti (baik surat maupun saksi, serta pengakuan) maupun pelanggaran tertib beracara yang seharusnya dilaksanakan, bukan tentang Penilaian yang merupakan “Penghargaan atas suatu kenyataan”;

Dan hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 143 K/Sip/1956 tertanggal 14 Agustus 1957 yang berbunyi:

“Soal penafsiran suatu surat pada umumnya bersifat kenyataan yang tidak takluk pada kasasi, kecuali jika dalam cara penafsirannya telah dilanggar hukum/undang-undang”;

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

Bahwa Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, *Judex Facti* tidak keliru atau salah menerapkan hukum;

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan jual beli atas objek sengketa antara Penggugat I dengan Tergugat I mengandung cacat, sebaliknya Tergugat I dapat membuktikan bahwa ia adalah pembeli beriktikad baik yang melakukan jual beli dengan Penggugat dihadapan PPAT dan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga peralihan hak tersebut tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **NY. KAMERLIN HERLINA, dan kawan,** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para 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;

Halaman 37 dari 38 hal. Put. Nomor 478 K/Pdt/2015



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NY. KAMERLIN HERLINA**, dan **2. NY. BETTY KARTIKA**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 22 September 2015 oleh. Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Florensani Kendenan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Florensani Kendenan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 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 R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003