



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

SUSANTI, bertempat tinggal di Kampung Suka Tani RT 003 RW 006, Desa Warudoyong, Kecamatan Cicalong Kulon, Kabupaten Cianjur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ambari, S.H., dan kawan-kawan., Para Advokat, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan, Perumahan Griya Cipanas, Blok C Nomor 28, Cibadak, Sukabumi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2017;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/
Terbanding I;

L a w a n:

1. **H. MUH. EDDY GOZALY, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Kav. Polri Blok G/14-42 RT 009 RW 006, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 20 November 2014, berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 25 November 2014, maka proses berperkaranya dilanjutkan oleh Para Ahli Warisnya, yaitu: 1. Mariam, bertempat tinggal di Kampung Tangkil Kaler RT 04/01, Desa Babakan Karet, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, 2. Dedah Jubaedah, bertempat tinggal di Kampung Tangkil Kaler RT 04/01, Desa Babakan Karet, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur 3. Juju, bertempat tinggal di Kampung Tangkil Kaler RT 04/01, Desa Babakan Karet, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur 4. Elis Holisoh, bertempat tinggal di Kampung Tangkil Kaler RT 04/01, Desa Babakan Karet, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur 5. Tety Nurhayati, bertempat tinggal di Kampung Cisirih RT 01/05, Desa Babakan Caringin, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, 6. Irwan Setiawan, bertempat tinggal di Kampung Tangkil Kaler RT 04/01, Desa Babakan Karet, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur 7. U sopian, bertempat tinggal di Kampung Bojong Pilar RT 02 RW 02, Kelurahan Bojongherang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Inu Jajuli, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Dr. Muwardi Nomor 178, Cianjur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2017; Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pemanding;

D a n:

1. **MACHFUDIN SAID, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah, (PPAT) bertempat tinggal di Jalan Raya Sukabumi Nomor 12, Cianjur;
2. **AGUS SUPIANDI**, bertempat tinggal di Kampung Pataruman RT 02 RW 11, Kelurahan Sayang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur;
3. **HENDRA GUNAWAN**, bertempat tinggal di Kampung Pasir Cina Inpres, RT 04 RW 04, Kelurahan Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur;
4. **RODIAH YAHYA, M.Kn.**, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertempat tinggal di Jalan Dr. Muwardi Nomor 168, Kelurahan Bojong Herang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur;

Halaman 2 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **BADAN PERTANAHAN NASIONAL** PROVINSI JAWA BARAT cq.

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CIANJUR,

berkedudukan di Jalan Raya Bandung Sadewata, Cianjur;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III, IV/Terbanding II, III, IV, Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 468 K/Pdt/2016, tanggal 27 Juni 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III, IV/Terbanding II, III, IV/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat II mulanya adalah pemilik atas objek sengketa dalam perkara ini menjual objek tersebut kepada Penggugat I selaku penjual. Sudah sekitar 7 (tujuh) tahun Penggugat II mengalami sakit dan tidak bisa bergerak bebas atau melaksanakan aktivitas (lumpuh) sehingga dalam melakukan sesuatu harus dibantu oleh keluarga, sejak adari dulu Penggugat II sudah terbiasa membuat tanda tangan hanya cap jempol saja;
2. Bahwa baik Penggugat I sebagai pembeli dengan Penggugat II penjual pada kisaran tahun 2013 telah sepakat melakukan jual beli atas hak milik sebidang tanah Persil Nomor 21 Siok Malingping Kohir Nomor 87 seluas kurang lebih 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi), dengan batas-batas:
 - Utara Dengan Sungai Cimenteng/Alimaksum;
 - Timur Dengan tanah milik Nenden/Tata;
 - Selatan Dengan tanah milik Sram;
 - Barat Dengan tanah milik Mulyatni/Rodiah;

Yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur, Kelurahan Bojong Herang, Jalan Siok Malimping, bahwa untuk selanjutnya tanah tersebut di atas dapat disebut sebagai objek sengketa dalam perkara ini (*vide* bukti P-I);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. *rehabilitasi* seperti yang dimaksud pada butir ke-2 *posita* terjadi dan dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Rodiyah Yahya, S.H., (Turut Tergugat I) yang beralamat di Jalan Dr. Muwardi Nomor 168, jual beli tersebut telah dilaksanakan dengan aturan yang benar dan telah disepakati oleh Para Penggugat serta dibayar secara kontan seketika dan sekaligus dihadapan PPAT sebesar Rp399.648.000,00 (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus empat puluh delapan juta rupiah) (*vide* bukti P-2);

4. Bahwa jual beli antara Para Penggugat ini kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 763/2013 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Turut Tergugat I (Ny. Rodiyah Yahya, S.H.) dimana jual beli tersebut diberi cap jempol oleh Penggugat II (H. Mama Ismail) selaku penjual dan ditandatangani oleh Penggugat I (H. Muh. Eddy Gozaly) selaku pembeli dan dihadiri oleh saksisaksi yang hadir dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yakni Turut Tergugat I (Ny. Rodiyah Yahya, S.H.), oleh karenanya akta ini berkekuatan hukum (*vide* bukti P-3);
5. Bahwa setelah terjadi jual beli dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 763/2013 telah selesai maka Penggugat I kisaran awal bulan Agustus 2013 mendatangi Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cianjur untuk membuat sertifikat;
6. Bahwa setelah Penggugat I mengajukan permohonan pembuatan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Cianjur (Turut Tergugat II) Para Penggugat ini kaget karena permohonannya untuk membuat sertifikat atas dasar atau alas hak Akta Jual Beli (AJB) Nomor 763/2013 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Turut Tergugat I) diterima oleh Turut Tergugat II tetapi tidak dilanjutkan karena Tergugat I juga mengajukan permohonan sertifikat;
7. Bahwa yang menjadi dasar Tergugat I dalam mengajukan pembuatan sertifikat adalah Akta Jual Beli Nomor 290/2012 pada hari Kamis, tanggal 27 bulan Desember 2012 (*vide* bukti P-4) yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam akta jual beli tersebut Penggugat I seolah-olah telah menjual tanah yang menjadi objek sebagaimana dalam perkara ini kepada Tergugat I, padahal itu tidak pernah terjadi, seperti yang akan kami uraikan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menjadi objek dalam perkara ini kepada Tergugat I.

Penggugat II tidak pernah menerima uang hasil penjualan tanah dari Tergugat I, karena itu Penggugat II merasa keberatan dan heran dengan tiba-tiba muncul Akta Jual Beli (AJB) Nomor 290/2012, Penggugat II menduga ada "penyelundupan" hukum dalam proses pembuatan akta tersebut. Oleh karenanya Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar kiranya akta jual beli yang dikeluarkan Tergugat II sangat wajar untuk dibatalkan atau batal demi hukum;

9. Bahwa alasan akta tersebut harus dibatalkan sebagai berikut pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 290/2012 pada hari Kamis, tanggal 27 bulan Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak pernah dihadiri oleh Penggugat II;
10. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 290/2012 pada hari Kamis, tanggal 27 bulan Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat II cap jempolnya adalah palsu karena Penggugat II tidak pernah melakukan/membubuhkan cap jempol seperti yang tertera dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 290/2012;
11. Bahwa sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 290/2012 pada hari Kamis tanggal 27 bulan Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat II selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam akta tersebut dihadiri oleh saksi Tergugat III dahulu menjabat sebagai Kepala Kelurahan Bojong Herang. Hal mana telah telah disangkal pernah ikut menandatangani dalam Akta Jual Beli Nomor 290/2012 yang dibuat oleh Tergugat II dan dipertegas dengan adanya surat pernyataan bantahan dari Tergugat III pada tanggal 1 Juli 2013 yang menyatakan bahwa Tergugat III tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 290/2012 pada hari Kamis, tanggal 27 bulan Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat II (*vide* bukti P-5);
12. Bahwa fakta lain pada tanggal 13 Desember 2012 Tergugat III, telah alih tugas ke Kelurahan Sayang, Kecamatan Cianjur, jadi jabatan Tergugat III (Agus Supiandi) dari tanggal 13 Desember 2012 bukanlah sebagai Kepala Kelurahan Bojong Herang namun dalam Akta Jual Beli Nomor 290/2012 pada hari Kamis, tanggal 27 bulan Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat II disebut Kepala Kelurahan Bojong Herang pada hal faktanya pada tanggal tersebut bukan Kepala Kelurahan Bojong Herang. Tergugat III telah mengaku-ngaku sebagai pejabat Lurah Bojong Herang pada hal bukan, adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang dilakukan Tergugat III bersama-sama Tergugat II (*vide* bukti P-5);

Halaman 5 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tanggal 27 Desember 2012, ditandatangani tidak bersamaan melainkan

sudah ditandatangani oleh semua pihak secara masing-masing pada saat itu yang membawa adalah Tergugat IV kepada Tergugat II, setelah itu baru kemudian ditandatangani oleh Tergugat II, hal ini dipertegas oleh Turut Tergugat I (PPAT Hj. Rodiah Yahya, S.H.) yang pernah menanyakan kepada Tergugat II dimana Tergugat II ini mengatakan kepada Turut Tergugat I bahwa penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 290/2012 yang dikeluarkan Tergugat II para pihak tidak datang dan tidak menandatangani akta jual beli tersebut dihadapan Tergugat II, berbanding terbalik dengan keterangan dalam akta jual beli (AJB) itu sendiri, yang menerangkan ditandatangani dihadapan Tergugat II. Menandatangani secara masing-masing tidak dihadapan PPAT adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) (*vide* bukti P-5);

14. Bahwa pada butir ke-14 dipertegas pernyataan Tergugat I di acara pernikahan anaknya bapak Kamil di Rest CTH, di depan kakaknya Tergugat I, Penggugat I, Iwan Ridwan dan Hamdan Munawar Said, pernah mengatakan perihal akta jual beli Tergugat I, saat itu dia mengatakan: "saya dengar ada tanda tangan Lurah palsu, di akta jual beli tersebut tapi saya tidak tahu siapa yang buat jadi bukan tanggung jawab saya.";
15. Bahwa begitupun Tergugat IV dihadapan Penggugat I, bapak Iwan Ridwan serta bapak Engkos Kosasih pernah berbicara karena ditanya "kenapa Tergugat II dalam Akta Jual Beli Nomor 290/2012 yang dibuat Tergugat II mau menandatangani padahal Tergugat II sudah tidak berkapasitas sebagai Lurah? Maka Tergugat IV menjawab" sebenarnya Tergugat II menandatangani blangko akta jual beli tanggalnya dalam keadaan kosong sebelum tanggal tersebut." Tergugat III sendiri di depan bapak Iwan baik lisan maupun tulisan di atas kertas yang di materai menyatakan bahwa intinya Tergugat III tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 290/2012 hari Kamis, tanggal 27 bulan Desember 2012 yang dibuat Tergugat II karena dari tanggal 13 Desember 2012 Tergugat III sudah alih tugas ke Kelurahan Sayang, Kecamatan Cianjur, jadi jabatan Tergugat III dari tanggal dari tanggal 13 Desember 2012 bukan menjabat sebagai Kepala Kelurahan Bojong Herang dan Penggugat II tidak pernah merasa menjual, menandatangani, menerima uang pembayaran jual beli atau memberikan cap jempol untuk Akta Jual Beli (AJB) Nomor 290/2012 yang dibuat oleh Tergugat II;

Halaman 6 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017

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. sebagai tagan seais 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi) dari Penggugat II sebesar Rp422.496.000,00 (empat ratus dua puluh dua juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) sebagaimana yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 dihadapan Tergugat II adalah pernyataan palsu/bohong karena Penggugat II tidak pernah menerima uang tersebut. Menerangkan dalam akta otentik tentang pemberian uang sejumlah tertentu padahal keterangannya tidak benar adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);

17. Bahwa karena perbuatan Tergugat I melawan hukum yang menyebabkan seolah-olah telah terjadi jual beli pada hal hanya rekayasa maka mengakibatkan adanya cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum atau dinyatakan dibatalkan menurut hukum atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata "Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.";
18. Bahwa sebagaimana Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan merugikan itu, mengganti kerugian tersebut";
19. Bahwa sangatlah wajar akibat dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat I yang seolah-olah telah membeli (padahal tidak), memasukkan data seolah-olah Kepala Kelurahan Bojong Herang (padahal bukan), penandatanganan akta dilakukan masing-masing tidak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)/Tergugat II kesemuanya itu adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kesulitan bagi Penggugat I dalam proses pembuatan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur membuat tidak jelasnya status kepemilikan, maka sangatlah wajar kalau Tergugat I dibebankan mengganti kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id pikiran terpusat pada perkara ini, keluarga kurang diperhatikan, Penggugat I dan Penggugat II menjadi lebih sakit-sakitan karena memikirkan perkara ini tanah yang menjadi sengketa padahal seharusnya sudah dibangun untuk usaha dan lain-lain, walau sukar untuk diperhitungkan dengan nilai uang, namun sangatlah wajar apabila Tergugat I dituntut membayar kerugian non materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II;

21. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dan kecorobohan Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 karena jumlah uang yang dibayarkan membeli tanah hanyalah fiktif belaka selain itu telah memasukan data seolah-olah Tergugat III adalah Kepala Kelurahan Bojong Herang padahal faktanya Tergugat III saat pembuatan akta tersebut bukanlah Kepala Kelurahan Bojong Herang, Tergugat II ini patut untuk dinyatakan telah melakukan atau turut serta melakukan perbuatan melawan hukum;
22. Bahwa Penggugat I pada tanggal 15 Agustus 2013 pernah membuat surat kepada Kepala Badan Pertanahan Cianjur mengenai pemblokiran penangguhan pembuatan sertifikat (*vide* bukti P-8);
23. Bahwa dengan dimasukkannya Turut Tergugat I agar gugatan ini tidak kurang pihak dan agar Turut Tergugat II menunda permohonan pembuatan sertifikat atas permohonan Tergugat I yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mahchfudin Said (Tergugat II) sampai perkara kepemilikan tanah selesai;
24. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan agar gugatan ini nantinya tidak siasia adalah wajar bila harta bergerak ataupun tidak bergerak milik Tergugat I ditaruh dalam sita jaminan *conservatoir beslag* oleh Pengadilan Negeri Cianjur;
25. Bahwa Para Penggugat memohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa *dwangsom* kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
26. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan bukti-bukti yang otentik dan kuat menurut hukum maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR ayat 1 Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cianjur berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;

Halaman 8 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan non-kepada Pengadilan Negeri Cianjur agar memberikan putusan sebagai

berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan perbuatan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan perbuatan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 763/2013 yang dibuat hari Selasa, tanggal 25 bulan Juni 2013 antara Penggugat I dengan Penggugat II dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Rodiah Yahya, S.H. atas sebidang tanah Persil 21 Blok Malimping Kohir 87 seluas kurang lebih 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi) dengan batasbatas:
 - Utara Dengan Sungai Cimenteng/Alimaksum;
 - Timur Dengan tanah milik Nenden/Tata;
 - Selatan Dengan tanah milik Bram;
 - Barat Dengan tanah milik Mulyatni/Rodiah;Yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur, Kelurahan Bojong Herang, Jalan Blok Malimping;
8. Menyatakan sah menurut hukum atas sebidang Persil Blok Malimping Kohir 87 seluas kurang lebih 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara Dengan Sungai Cimenteng/Alimaksum;
 - Timur Dengan tanah milik Nenden/Tata;
 - Selatan Dengan tanah milik Bram;
 - Barat Dengan tanah milik Mulyatni/Rodia;Yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur, Kelurahan Bojong Herang, Jalan Blok Malimping, menjadi milik Penggugat I;
9. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
10. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum semua bukti yang diajukan di persidangan oleh Para Penggugat;

Halaman 9 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017

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 atau batal demi hukum atau dinyatakan dibatalkan

menurut hukum atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 290/2012 pada hari Kamis, tanggal 27 bulan Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat II atas sebidang tanah Persil 21 Blok Malingping Kohir 87 seluas kurang lebih 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara Dengan Sungai Cimenteng/Alimaksum;
- Timur Dengan tanah milik Nenden/Tata;
- Selatan Dengan tanah milik Brarn;
- Barat Dengan tanah milik Mulyatni/Rodiah;

Yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur Kecamatan Cianjur, Kelurahan Bojong Herang, Jalan Blok Malimping, menjadi milik Penggugat I;

12. Menyatakan Tergugat I tidak sah menurut hukum untuk menempati tanah dan membuat bangunan di atas tanah Persil 21 Blok Malingping Kohir 87 seluas kurang 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara Dengan Sungai Cimenteng/Alimaksum;
- Timur Dengan tanah milik Nenden/Tata;
- Selatan Dengan tanah milik Bram;
- Barat Dengan tanah milik Mulyatni/Rodiah;

Yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur Kecamatan Cianjur, Kelurahan Bojong Herang, Jalan Blok Malimping;

13. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang nantinya menempati untuk menyerahkan objek perkara ini dalam keadaan kosong tanpa suatu halangan apapun juga kepada Penggugat I;

14. Menghukum Tergugat I akibat perbuatan melawan hukum kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II;

15. Menghukum Tergugat I mengganti kerugian non materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II;

16. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang mengaku sebagai Kepala Kelurahan Bojong Herang saat menandatangani akta jual beli objek sengketa dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum;

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk patuh dan taat pada putusan ini;

Halaman 10 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017

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

Bahwa gugatan Para Penggugat ini tidak jelas dan kontradiktif karena di dalam gugatan inipun telah memuat penjelasan dengan tegas perihal akta jual beli yang dipersiapkan oleh Penggugat I yaitu antara Penggugat II dan Tergugat I Akta Jual Belinya dengan Nomor 290/2012 (poin nomor 7 dalam *posita*) sedangkan antara Penggugat I dan Penggugat I/Akta Jual Belinya dengan Nomor 763/2013 (poin nomor 4 dalam *posita*) akta jual beli yang dibuat antara Penggugat II dan Tergugat I jelas lebih dahulu dibuat dari pada akta jual beli yang dibuat antara Penggugat I dan Penggugat I dan begitupun objek tanah yang dipersiapkan oleh Penggugat I juga telah dikuasai oleh Tergugat I terhitung sejak terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat II dan Tergugat I sampai dengan sekarang, jadi walaupun memang benar adanya telah terjadi akta jual beli yang dibuat antara Penggugat I dan Penggugat II, apakah Penggugat I pada saat melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat II tidak pernah mengecek ke lokasi objek tanah yang dibelinya tersebut yang nota bene sudah ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I dari tahun 2012 sampai dengan sekarang? Oleh karena itu sepenuhnya dan sewajarnya hal itu haruslah merupakan tanggung jawab Penggugat II dan bukan ditimpakan kepada Tergugat I;

Bahwa gugatan Para Penggugat ini tidak jelas dan kontradiktif karena di dalam gugatan inipun telah memuat penjelasan dengan tegas perihal akta jual beli yang dipersiapkan oleh Penggugat I yaitu antara Penggugat II dan Tergugat I Akta Jual Belinya dengan Nomor 290/2012 (poin nomor 7 dalam *posita*) sedangkan antara Penggugat I dan Penggugat I/Akta Jual Belinya dengan Nomor 763/2013 (poin nomor 4 dalam *posita*) akta jual beli yang dibuat antara Penggugat II dan Tergugat I jelas lebih dahulu dibuat dari pada akta jual beli yang dibuat antara Penggugat I dan Penggugat I dan begitupun objek tanah yang dipersiapkan oleh Penggugat I juga telah dikuasai oleh Tergugat I terhitung sejak terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat II dan Tergugat I sampai dengan sekarang, jadi walaupun memang benar adanya telah terjadi akta jual beli yang dibuat antara Penggugat I dan Penggugat II, apakah Penggugat I pada saat melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat II tidak pernah mengecek ke lokasi objek tanah yang dibelinya tersebut yang nota bene sudah ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I dari tahun 2012 sampai dengan sekarang? Oleh karena itu sepenuhnya dan sewajarnya hal itu haruslah merupakan tanggung jawab Penggugat II dan bukan ditimpakan kepada Tergugat I. Bahwa konstruksi gugatan seperti itu jelas kabur tidak memenuhi akal sehat maupun seperti itu jelas kabur, tidak memenuhi akal sehat maupun logika yang sehat dan saling kontradiktif dengan dalil yang telah diakuinya, begitu pula tidak mempunyai dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang jelas. Maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 28 KSip/1973, tanggal 15 November 1975 gugatan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 15/Pdt.G/2014/PN Cjr, tanggal 6 April 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Halaman 12 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.681.000,00 (tiga juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 285/PDT/2015/PT BDG, tanggal 21 Agustus 2015, adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pemanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 15/Pdt.G/ 2014/PN Cjr, tanggal 6 April 2015, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pemanding untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I/Terbanding I adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II/Terbanding II adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat I/Pemanding I dengan Penggugat II/Pemanding II;
5. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 763/2013, yang dibuat hari Selasa, tanggal 25 bulan Juni 2013 antara Penggugat I/Pemanding I dengan Penggugat II/Pemanding II dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Rodiah Yahya, S.H/Turut Terbanding I atas sebidang tanah Persil 21 Blok Malingping Kohir 87 seluas kurang lebih 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara Dengan Sungai Cimenteng/Alimaksum;
 - Timur Dengan tanah milik Nenden/Tata;
 - Selatan Dengan tanah milik Bram;
 - Barat Dengan tanah milik Mulyatni/Rodiah;Yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur, Kelurahan Bojong Herang, Jalan Blok Malingping;
6. Menyatakan sah menurut hukum atas sebidang Persil Blok Malingping Kohir 87 seluas kurang lebih 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara Dengan Sungai Cimenteng/Alimaksum;
 - Timur Dengan tanah milik Nenden/Tata;
 - Selatan Dengan tanah milik Bram;
 - Barat Dengan tanah milik Mulyatni/Rodiah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Bojong Herang, Jalan Blok Malimping, menjadi milik

Penggugat I/Pembanding I;

7. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 290/2012 pada hari Kamis, tanggal 27 bulan Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat II/Terbanding II atas sebidang tanah Persil 21 Blok Malingping Kohir 87 seluas kurang lebih 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara Dengan Sungai Cimenteng/Alimaksum;
- Timur Dengan tanah milik Nenden/Tata;
- Selatan Dengan tanah milik Bram;
- Barat Dengan tanah milik Mulyatni/Rodiah;

Yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur, Kelurahan Bojong Herang, Jalan Blok Malimping;

8. Menyatakan Tergugat I tidak sah menurut hukum untuk menempati tanah dan membuat bangunan diatas tanah Persil 21 Blok Malingping Kohir 87 seluas kurang 8.326 m² (delapan ribu tiga ratus dua puluh enam meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara Dengan Sungai Cimenteng/Alimaksum;
- Timur Dengan tanah milik Nenden/Tata;
- Selatan Dengan tanah milik Bram;
- Barat Dengan tanah milik Mulyatni/Rodiah;

Yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur, Kelurahan Bojong Herang, Jalan Blok Malimping;

9. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang nantinya menempati untuk menyerahkan objek perkara ini dalam keadaan kosong tanpa suatu halangan apaun juga kepada Penggugat I/Pembanding I;

10. Menghukum Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II untuk patuh dan taat pada putusan ini;

11. Menghukum Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

12. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 468 K/Pdt/2016, tanggal 27 Juni 2016, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi SUSANTI tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 468 K/Pdt/2016, tanggal 27 Juni 2016, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 8 Maret 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 21 April 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 468 K/Pdt/2016 *juncto* Nomor 285/PDT/2015/PT BDG, *juncto* Nomor 15/Pdt.G/2014/PN Cj, yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Cianjur, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur tersebut pada tanggal 21 April 2017 itu juga;

Menimbang, bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Penggugat pada tanggal 25 April 2017 dan tanggal 5 Mei 2017;
2. Tergugat II sampai dengan IV, Para Turut Tergugat pada tanggal 26 April 2017;

Menimbang, bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 24 Mei 2017, sedangkan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III, IV, Para Turut Tergugat/ Terbanding II, III, IV, Para Turut Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- I. Apabila setelah perkara putus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat *novum* yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan (*novum*):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 2012/2012 tanggal 27 Desember 2012 Adalah Sah Menurut Hukum;

1. Bahwa Pemohon PK Tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Banding dan Kasasi dalam perkara *a quo* yang pada intinya tidak mencerminkan rasa keadilan, oleh karena itu Pemohon PK mengajukan Memori Peninjauan Kembali, yang mana permohonan ini diajukan berdasarkan dan/atau disertai surat-surat bukti baru (*novum*) agar dengan demikian dapat ditemukan kebenaran yang sesungguhnya dan diharapkan dapat memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang berperkara, adapun *novum* yang dimaksud dapat diuraikan secara sistematis berikut ini, dengan bukti baru (*novum*) berupa surat-surat bukti antara lain:

- Pernyataan/Turut Termohon PK II dahulu Tergugat III, tertanggal 06 September 2013 (bukti PK-1);
- Surat Ketetapan Polres Cianjur Nomor S.Tap/01/III/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016, Tentang Penghentian Penyidikan (bukti PK- 2);
- Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor . SPPP/01/III/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016 (bukti PK-3);
- Surat Polres Cianjur Nomor B/622/111/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016, Tentang Pembukaan Pemblokiran Penerbitan Sertipikat a/n. SUSANTI (bukti PK- 4);
- Akta Nikah Nomor 160, tanggal 16 Pebruari 2009 (bukti PK- 5);
- Surat Kematian Nomor 474.3/55/169/Ks/2015, tanggal 30 November 2015 (bukti PK- 6);

2. Bahwa permohonan Peninjauan Kembali ini diajukan karena dalam perkara *a quo* terdapat keadaan baru yang bersifat menentukan yang tidak ditemukan pada pemeriksaan perkara sebelumnya, sehingga ditemukannya *novum* ini akan menjadi semakin terang bahwa objek tanah sengketa berupa tanah milik adat Girik C. 87 Persil 21/3 Blok Malimping, seluas ± 8.802 m² (delapan ribu delapan ratus dua meter persegi) adalah milik sah Pemohon PK yang dibeli secara tunai dan terang yang dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang/PPAT (Turut Termohon PK- I) dan disaksikan oleh Turut Termohon PK- dll sebagaimana (bukti PK-1);

Halaman 16 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Pemohon PK mengislah menurut hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor

290/2012 tanggal 27 Desember 2012 (*vide* bukti T- 7) yang dibuat secara terang dihadapan PPAT (Turut Termohon PK I) selaku pejabat yang berwenang dan dibayar secara tunai, peristiwa hukum mana telah disaksikan oleh Turut Termohon PK II yang dikuatkan dengan Akta Pernyataan Turut Termohon PK II (bukti PK-I) menerangkan bahwa nyata-nyata Turut Termohon PK II telah menjadi saksi atas peristiwa hukum jual beli sebidang tanah objek sengketa antara Termohon PK I dengan Pemohon PK, sehingga perbuatan Termohon PK yang telah melakukan jual beli atas objek tanah sengketa kepada Termohon PK-I berdasarkan akta jual beli Nomor 763/2013 (bukti P-2) untuk yang ke-2 kalinya adalah tidak sah dan bertentangan dengan aturan hukum yang bedaku; sehingga karenanya terhadap akta jual beli Nomor 763/2013 *quod non* adalah batal demi hukum;

4. Bahwa Majelis Hakim Agung telah keliru dalam menilai suatu fakta sebagaimana pertimbangan hukum pada paragraf 3 halaman 31 sebagai berikut: "bahwa Akta Jua! Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 telah terbukti sebagai akta yang cacat hukum karena pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan salah satu saksi ,yaitu Tergugat III/Agus Supriyadi yang statusnya sebagai Lurah menolak keterangan sebagai saksi yang menolak tandatangan yang tercantum dalam akta tersebut";
5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung tersebut adalah keliru hal mana telah ditemukan fakta yang apabila dihubungkan dengan (bukti PK- 1) maka cukup terang bahwa transaksi jual beli atas objek tanah sengketa yang dilakukan oleh Termohon PK I dengan Pemohon PK adalah sah menurut hukum dan telah sesuai peraturan perundang-undangan, hal tersebut adalah berdasarkan adanya sejumlah uang yang telah diterima oleh Termohon PK II (*vide* bukti T- 4 dan bukti T- 5), selanjutnya dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 (bukti T- 7) dan disaksikan oleh Turut Termohon PK II sebagaimana (bukti PK- I) sehingga menjadi cukup terang menurut hukum kualitas kepemilikan Pemohon PK atas objek sengketa;

Halaman 17 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id keliru karena apabila dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 40 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka ditemukan fakta bahwa Tidak terdapat ketentuan saksi-saksi dalam akta harus-lah seorang Kepala Desa, dimana saksi dalam akta *quod non* adalah Agus Supriyadi/Tergugat III adalah selaku saksi yang kebetulan sebagai mantan kepala Desa, selanjutnya keterangan mana apabila dihubungkan dengan bukti PK- 1 maka akan semakin terang bahwa peristiwa hukum transaksi jual beli antara Termohon PK II dengan Pemohon PK adalah nyata-nyata adanya, yang saksikan oleh Agus Supriyadi/Tergugat III, meskipun tidak mengakui namun pengakuan mana telah dicabut berdasarkan bukti PK- 1, sehingga memiliki memiliki konsekuensi hukum akta mana adalah sah menurut hukum incassu Akta Jual Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 (bukti T- 7), sebagaimana ketentuan sebagai berikut:

Pasal 40 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

- (1) Setiap akta yang dibacaca oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali perundang-undangan menentukan lain;
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
 - d. Dapat membubuhkan tandatangan dan paraf; dan
 - e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak;
- (3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenai oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Majelis Hakim Tunggal dan Majelis Hakim Agung dalam pertimbangan

hukumnya telah menyatakan bahwa terbukti sebagai akta yang cacat hukum, namun apabila dihubungkan dengan (bukti PK- 2 dan bukti PK- 3) yang dilakukan pemeriksaan oleh instansi yang berwenang oleh kantor Polisi Resor Cianjur-Jawa Barat atas adanya laporan polisi mengenai dugaan pemalsuan dan/atau memberikan keterangan palsu yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012, maka berdasarkan pemeriksaan quod non telah ditemukan fakta bahwa TIDAK cukup bukti adanya tindak pidana pemalsuan akta otentik i.c. AJB Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012, sehingga karenanya penyidik Polres Cianjur, Jawa Barat yang melakukan dan/atau menerbitkan Surat Ketetapan Polres Cianjur Nomor S.Tap/01/III/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016, Tentang Penghentian Penyidikan (bukti PK- 2) dan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor SPPP/01/III/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016 (bukti PK- 3), sehingga terhadap Akta Jual Beli Nomor 290/2012 tanggal 27 Desember 2012 adalah sah dan mengikat menurut hukum antara Termohon PK Ildengan Pemohon PK;

8. Bahwa berdasarkan surat-surat bukti novum tersebut i.c. Surat Ketetapan Polres Cianjur Nomor S .Tap/01/III/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016, Tentang Penghentian Penyidikan (bukti PK- 2) dan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor SPPP/01/III/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016 (bukti PK- 3) yang dihubungkan dengan Akta Pernyataan Tergugat III (bukti PK- 1), maka adalah berdasarkan hukum apabila AJB Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 patut dinyatakan sah menurut hukum, hal demikian berdasar menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 40 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana saksi-saksi yang terdapat dalam akta quod non adalah nyata-nyata adanya sesuai bukti T-7, sehingga berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Peninjauan Kembali berkenan untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Kasasi dengan kewenangan mengadili sendiri dalam amar putusannya dengan pertimbangan bahwa tidak ditemukannya fakta, bahwa AJB Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 (bukti T- 7) adalah akta yang cacat hukum;

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 mahkamah agung surat dan/atau memberikan keterangan palsu dalam akta otentik i.c. AJB Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012, maka berdasar menurut hukum apabila kantor Polisi Resor Cianjur - Jawa Barat memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Cianjur (Turut Termohon PK VII) untuk melakukan pembukaan pemblokiran atas penerbitan sertifikat atas nama Pemohon PK sebagaimana Surat Polres Cianjur Nomor B/622/III/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016, tentang Pembukaan Pemblokiran Penerbitan Sertipikat a/n. Susanti (bukti PK-4);

10. Bahwa setelah ditemukan fakta-fakta berupa (bukti PK- 1, bukti PK- 2, bukti PK- 3 dan bukti PK-4), maka memberikan keyakinan yang kuat kepada Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali bahwa transaksi jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Termohon PK II dahulu Penggugat II sebagai pemilik tanah objek sengketa kepada Pemohon PK, meskipun Termohon PK II mengingkarinya adalah sah menurut hukum dan telah sesuai menurut peraturan perundang-undangan, karena selain telah dilakukan secara tunai dan terang dihadapan pejabat yang berwenang (Turut Termohon PK I), maka perbuatan Termohon PK II *quod non* yang telah menjual untuk yang kedua kalinya atas objek sengketa kepada Termohon PK I adalah tidak sah dan bagian dari perbuatan melawan hukum dikarenakan Termohon PK II sudah tidak memilik hak atas objek sengketa *a quo*;

11. Bahwa dengan mempertimbangkan bukti-bukti baru novum tersebut diatas yang menerangkan adanya hasil pemeriksaan atas laporan polisi mengenai adanya dugaan tindak pidana pemalsuan dan/atau memberikan keterangan palsu dalam akta otentik i.c. AJB Nomor 290/2012, dimana telah ditemukan fakta bahwa tidak terbukti adanya tindak pidana pemalsuan surat dan/atau memberikan keterangan palsu i.c. AJB Nomor 290/2012/bukti T- 7 sebagaimana Surat Ketetapan Polres Cianjur Nomor S.Tap/01/III/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016, Tentang Penghentian Penyidikan (bukti PK-2) dan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor SPPP/01/III/2016/Sat Reskrim, tanggal 30 Maret 2016 (bukti PK- 3), dihubungkan dengan Akta Pernyataan Turut Termohon PK II (bukti PK-1) yang "Mencabut Kembali surat tanggal 01 Juli 2013 (*vide* bukti P- 5) sehingga dengan demikian senyatanya, "Benar Turut Termohon PK II/Tergugat III telah ikut menandatangani akta jual beli tersebut sebagai saksim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon PK- II dengan Pemohon PK adalah Benar dan Nyata adanya, maka beralasan menurut hukum apabila jual beli tanah objek sengketa oleh Termohon PK- II kepada Termohon PK - I adalah cacat hukum, disebabkan Termohon PK- II sudah tidak memiliki hak atas objek tanah sengketa, karena terhadap objek tanah yang sama pemilik tanah asal (Termohon PK- II) tidak boleh menjual untuk yang kedua kalinya, maka karenanya beralasan menurut hukum apabila Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) adalah batal demi hukum dan tidak memiliki pembuktian yang sah dihadapan hukum;

13. Bahwa berdasarkan bukti PK- 1, bukti PK- 2, bukti PK- 3, bukti PK- 4 dan bukti T- 7, maka ditemukan fakta bahwa benar telah terjadi peristiwa hukum transaksi jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan secara tunai dan terang dihadapan Turut Termohon PK- I, sehingga dengan demikian telah terbukti suatu keadaan yang baru dan bersifat menentukan bahwa Akta Jual Beli Nomor 290/2012 tanggal 27 Desember 2012 (bukti PT- 7) adalah Tidak terdapat cacat hukum dan telah sesuai peraturan perundang-undangan, dengan demikian objek tanah sengketa adalah sah milik Pemohon PK yang dibeli dari Termohon PK II, sedangkan Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) adalah cacat hukum, karena Termohon PK II sudah tidak memiliki hak atas objek tanah sengketa *a quo*, karena pada tahun 2012 Termohon PK II telah menjual objek tanah sengketa kepada Pemohon PK;
14. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) dimana kedudukan hukum Termohon PK II (Penjual) tanah objek sengketa kepada Termohon PK I senyatanya terdapat cacat hukum dikarenakan Termohon PK II dalam keterangannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 763/2013 bertindak tanpa memerlukan persetujuan dari istri dikarenakan telah meninggal dunia, berdasarkan Surat Kematian Nomor 474.3/169/Ks/2013, tanggal 30 April 2013, padahal apabila dihubungkan dengan bukti baru novum berupa Akta Nikah Nomor 160, tanggal 16 Pebruari 2009 (bukti PK-5), dimana Termohon PK II telah menikah dengan Nining Binti Jamhari tanggal 16 Pebruari 2009, dan dari pernikahan tersebut sampai dibuatkannya Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) sehingga karenanya menurut hukum Nining Binti Jamhari adalah masih tercatat sebagai istri sah dari Termohon PK II, dan karena itu haruslah diikut sertakan dalam pembuatan akta *quod non*;

Halaman 21 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Termohon PK II sehingga segala tindakan hukum Termohon PK II termasuk membuat dan/atau menandatangani Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) harus-lah mendapat persetujuan dari istri sah (Nining Binti Jamhari), dan apabila istri sah tidak ikut memberikan persetujuan atas tindakan hukum Termohon PK II terkait membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2), maka surat tersebut incassu Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) berakibat cacat hukum sehingga karenanya Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) patut dinyatakan batal demi hukum;

16. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) senyatanya Termohon PK II telah menyembunyikan suatu fakta, dimana Termohon PK II telah memberikan keterangan dalam bertindak dan membuat serta menandatangani akta tidak memerlukan persetujuan dari istri karena berdasarkan seakan-akan telah meninggalnya istri Termohon PK II adalah 30 April 2013, namun apabila dihubungkan dengan bukti PK- 6 maka ditemukan fakta bahwa Termohon PK II telah meninggal pada tanggal 19 April 2008, dan apabila dihubungkan dengan bukti PK- 5, maka jelas bahwa Termohon PK II telah menikah kembali pada tanggal 16 Pebruari 2009, sehingga akta incassu Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) yang dibuat oleh Termohon PK II tanpa persetujuan dari istri adalah cacat hukum, sehingga dengan segala kerendahan hati Pemohon PK memohon kepada Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali agar berkenan mengadili sendiri membatalkan Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) *quod non*;

II. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilapan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata:

Bahwa Terjadi Kesalahan Mengadili Atas Kewenangan Mengidili Oleh Majelis Hakim Kasasi Dalam Putusannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.republika.go.id

sepedapa dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi mengenai gugatan contentiosa, sehingga mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi diskualifikasi in person dimana senyatanya Penggugat II/Termohon PK II haruslah didudukan/diposisikan sebagai Tergugat II, terhadap gugatan *a quo* memiliki konsekuensi sebagai gugatan yang tidak dapat diterima atau gugatan diperbaiki dan dicabut kemudian didaftarkan kembali dengan yang gugatan baru, namun demikian Majelis Hakim Tinggi berpandangan lain bahwa gugatan *a quo* telah tepat dan tidak terdapat diskualifikasi in person adalah berdasarkan asumsi semata padahal nyata-nyata terungkap dalam persidangan dalam persidangan tingkat pertama bahwa terdapatnya kesalahan mengenai kedudukan Penggugat II/ Termohon PK II sehingga terhadap gugatan *a quo* Majelis Hakim Pertama dalam amar putusannya memutuskan bahwa gugatan Para Penggugat/Termohon PK tidak dapat diterima;

2. Bahwa sangat beralasan menurut hukum bahwa gugatan Para Termohon PK terdapat diskualifikasi in person karena berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 15 November 1973, sehingga atas dasar formulasi gugatan Termohon PK II/ Penggugat II mengakibatkan gugatan menjadi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*),

Alasan-Alasan Hukum Untuk Mempertahankan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.Cjr:

3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.Cjr, tanggal 6 April 2015, patut untuk dipertahankan dengan alasan bahwa keseluruhan bukti-bukti surat, keterangan saksi-saksi fakta dan ahli senyatanya sudah bersesuaian satu sama lain, oleh sebab itu cukup beralasan apabila Majelis Hakim PK berkenan memeriksa ulang terhadap fakta persidangan tentang keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat, serta memperbandingkan satu sama lain (tegen bewijs) yang dihubungkan dengan bukti PK-1 dimana menerangkan Turut Termohon PK II dahulu Tergugat III telah mencabut keterangan dan/atau dali-dalilnya tentang tidak ikut menandatangani akta jual beli *quod non* kepada Pemohon PK, sehingga berdasarkan bukti PK- 1 tersebut, menjadi terang bahwa peristiwa hukum transaksi jual beli atas objek tanah sengketa dari Terhomon PK II kepada Pemohon PK adalah sah menurut hukum sehingga sebagai pembeli yang beriktikad baik maka hak dan kepentingan Pemohon PK haruslah dilindungi oleh hukum;

Halaman 23 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id hasil pemeriksaan yang secara seksama dan terang berdasarkan prosedur hukum dimana ditemukan fakta bahwa terhadap Akta Jual Beli Nomor 290/2012 tanggal 27 Desember 2012 yang nyata-nyata Tidak terdapat pelanggaran hukum sehingga mengakibatkan cacat hukum, oleh karenanya beralasan menurut hukum apabila Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.Cjr, tanggal 6 April 2015 patut untuk dipertahankan, meskipun dalam alasan-alasan Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi pada dasarnya sebagian besar telah dinilai, namun baik dalam pertimbangan hukum maupun dalam amar putusannya telah terjadi kekhilapan hakim atau kekeliruan yang nyata sehingga memberikan putusan yang keliru, oleh karena itu Pemohon PK dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara Peninjauan Kembali (PK) ini, agar dengan keyakinan hakim sebagai salah satu sumber hukum dalam praktek peradilan di Indonesia berkenan memutuskan seadil-adilnya perkara *a quo* "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";

5. Bahwa terdapatnya fakta hukum dan bukti-bukti perolehan hak atas tanah objek sengketa oleh Pemohon PK, serta ditemukannya fakta sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa terdapatnya kekeliruan Penggugat II/Termohon PK II dalam memformulasikan gugatannya yang memiliki konsekuensi hukum gugatan menjadi diskualifikasi in person sepanjang putusan *a quo* secara sistematis, rinci telah dipertimbangkan secara berimbang dan berkeadilan, mengenai kualitas Termohon PK II dalam mengajukan gugatan *a quo*, padahal nyata-nyata Termohon PK II telah terlebih dahulu menjual objek tanah sengketa kepada Pemohon PK dan telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, akan tetapi sebaliknya terhadap proses jual beli tanah objek sengketa antara Termohon PK II/Tergugat II kepada Termohon PK I/Tergugat I patut diduga sarat dengan masalah hukum hal tersebut dapat ditemukan berdasarkan :
 - a. Identitas Termohon PK I sebagaimana dalam bukti P- 2 (Akta Jual Beli Nomor 763/2013) mengenai tanggal lahir adalah berbeda/tidak sama/ Tidak identik dengan tanggal lahir Penggugat I/Termohon PK I selaku pembeli tanah objek sengketa dalam gugatan *a quo*, sebagai berikut:
 - Dalam Gugatan Perkara Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.Cjr, tanggal 6 April 2015 adalah:

Halaman 24 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tanggal 05 Oktober 1951, bertempat tinggal di Kav. Polri Blok G/14-42, RT./RW 09/06, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan (Penggugat I/Termohon PK I).

- Dalam Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) adalah:

H. Muh. Eddy Gozaly, S.H., M.H., Pegawai Swasta, lahir di Jakarta tanggal 05 Oktober 1951, bertempat tinggal di Kav. Polri Blok G/14-42, RT./RW 09/06, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan (Pembeli);

Bahwa terhadap kekeliruan tersebut, senyatanya majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* baik tingkat Banding maupun tingkat Kasasi telah keliru dan tidak sempurna dalam menilai dan memberikan pertimbangan hukum mengenai kualitas Termohon PK- I yang senyatanya terdapat kekeliruan mengenai identitas Termohon PK- I/Pembeli objek tanah *a quo* yang merupakan syarat formil dalam sebuah akta, sehingga terhadap kekeliruan mana mengakibatkan gugatan *a quo* tidak dapat diterima menurut hukum, hal tersebut sesuai ketentuan:

Pasal 38 ayat 3 huruf (a) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris:

3) Badan akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Terdapatnya perubahan dalam setiap Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) yang Tidak dilakukan dan/atau diberikan paraf oleh setiap penghadap:

Bahwa apabila terdapatnya perubahan dalam akta, maka senyatanya setiap orang yang ikut dan/atau disebutkan dalam akta haruslah memberikan paraf guna mengetahui keaslian dan/atau keabsahan terhadap suatu peristiwa hukum yang dinyatakan adanya perubahan tersebut, namun demikian terhadap perubahan akta mana yang TIDAK diberikan paraf dan/atau tandatangan oleh pihak-pihak atau orang yang disebutkan dalam akta *in cassu* Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2), maka terhadap akta mana memiliki konsekuensi cacat hukum hukum dan hanya memiliki pembuktian sebagai akta dibawah tangan semata, sesuai ketentuan:

Halaman 25 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perubahannya Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun

2014 Tentang Jabatan Notaris:

(1) Isi akta dilarang untuk diubah dengan:

- a. diganti;
- b. ditambah;
- c. dicoret;
- d. disisipkan;
- e. dihapus; dan/atau
- f. ditulis tindh.

(2) Perubahan isi Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris"

c. Terdapatnya keterangan yang keliru/ salah yang diberikan oleh

Termohon PK- II dalam Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2):

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2), Termohon PK- II telah memberikan keterangannya guna membuat dan/atau menandatangani akta tersebut senyatanya Tidak memerlukan persetujuan dari istrinya karena telah meninggal dunia berdasarkan Surat Kematian Nomor 474.3/169/Ks./2013, tanggal 30 April 2013;

Bahwa berdasarkan keterangan tersebut, Termohon PK II memberikan keterangan seakan-akan istri Termohon PK II meninggal pada tanggal 30 April 2013, namun apabila dihubungkan dengan bukti PK- 6 maka akan menjadi semakin terang bahwa istri Termohon PK II sebagaimana akta incassu Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) telah meninggal pada tanggal 19 April 2008, sehingga dengan ditemukannya kekeliruan majelis hakim Tingkat Banding dan tingkat Kasasi dalam perkara *a quo*, maka dengan segala kerendahan hati Pemohon PK memohon agar gugatan Para Penggugat/Termohon PK I dan Termohon PK II untuk dibatalkan seluruhnya.

(4) Bahwa dengan ditemukannya fakta-fakta sebagaimana tersebut diatas, maka Akta Jual Beli Nomor 763/2013 (bukti P- 2) secara kasat mata terbukti adanya kekeliruan yang dilakukan oleh Termohon PK I dan Termohon PK II, oleh karena itu tidak-iah berlebihan apabila putusan pengadilan tingkat pertama dalam perkara ini dapat dipertahankan karena baik pertimbangan hukum maupun putusannya sudah tepat dan beralasab menurut hukum sesuai fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan tingkat pertama;

Halaman 26 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017

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

Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017
memperhatikan pertimbangan Majelis Hakim Kasasi tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan perkara pada pemeriksaan perkara tingkat pertama dan menurut pembuktian yang berimbang dan adil dengan memperbandingkan bukti-bukti para pihak yang bersengketa telah menemukan keadilan yang hakiki meskipun kemudian *Judex Facti* keliru dan khilaf tetapi Mahkamah Agung dengan profesionalisme yang tinggi dengan Hakim Agung yang reformis demi reformasi penegakan hukum melalui pengadilan, diharapkan dapat memperbaiki putusan *Judex Factie* agar tercipta putusan yang bernilai dan bermanfaat bagi insan pencari keadilan karena dengan dengan kewenangan Majelis Hakim Agung ditingkat Peninjauan Kembali yang mengadili sendiri perkara *a quo* adalah berkewajiban mengulangi kembali pemeriksaan bukti-bukti secara utuh dan menyeluruh ketika membuat pertimbangan hukumnya bukan melakukan pemeriksaan sepihak dan bersifat sumir, tidak adil serta kurang mencukupkan dasar dan alasan-alasan yang kuat sesuai fakta persidangan, karena pertimbangan yang demikian patutlah dikatakan pertimbangan yang tidak cukup atau *niet onvoldoende gemotiveerd*, yang menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 672 K/Sip/1972, tanggal 18 Oktober 1972 putusan demikian Haris Dibatalkan;

- (6) Bahwa Pemohon PK keberatan atas pertimbangan putusan majelis kasasi yang terbukti dalam pertimbangan hukumnya TIDAK melakukan apa-apa untuk menemukan hukum sebagai kewajiban dan panggilan tugas yang mulia, akibatnya tidak sama sekali mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak secara utuh dan berimbang dengan menggali fakta persidangan serta membandingkan bukti-bukti kedua belah pihak berperkara, untuk menilai apa sesungguhnya permasalahan/sengketa Pemohon PK dan Para Termohon PK, sehingga dengan demikian diharapkan dapat membuat putusan yang mempunyai nilai kebenaran dan keadilan, bukan sekedar nilai mengenai penilaian hasil pembuktian yang sering dilontarkan dan bersifat baku/seragam dalam setiap pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi, yang pada akhirnya tidak mencerminkan rasa keadilan karena tidak membuktikan atau menemukan hukum guna melahirkan suatu putusan yang baik dan bermanfaat bagi penegakkan hukum itu sendiri;

Alasan Alasan Hukum Bagi Pembeli Beritkad Baik Harus Dilindungi Hukum:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsep yang menjadi dasar pertimbangan perkara *a quo* mulai dari pemeriksaan bukti-bukti surat, keterangan saksi-saksi, keterangan ahli dan memeriksa berita acara hasil pemeriksaan setempat yang bersesuaian satu sama lain serta mempunyai korelasi dengan surat-surat bukti baru (*novum*), berdasarkan *novum* telah ditemukannya suatu keadaan baru yang bersifat menentukan yang belum ditemukan pada pemeriksaan sebelumnya sebagaimana uraian tersebut diatas dan menyimpulkan bahwa tanah objek sengketa seluas $\pm 8.802 \text{ m}^2$ (delapan ribu delapan ratus dua meter persegi) yang diperoleh Pemohon PK secara terang dan tunai sesuai ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku bukti T- 4, bukti T- 5, bukti T- 6, bukti 7 dan bukti PK- 1, maka sejalan dengan fakta tersebut Pemohon PK adalah pihak yang berkualitas atas objek tanah sengketa tersebut untuk ditingkatkan haknya pada kantor Turut Termohon PK- VII, selaku Pembeli Beriktikad Baik dan Dilindungi Hukum, adapun dasar hukum perlindungan bagi pembeli beriktikad baik tersebut telah sesuai dengan ketentuan:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126 K/Sip/1962, tanggal 9 Juni 1962, menyebutkan, bahwa: "Pembeli tanah yang beriktikad baik harus dilindungi";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980, menyebutkan bahwa: "Pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum";
- Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012, menyebutkan bahwa: "Perlindungan hukum harus diberikan kepada Pembeli beriktikad baik, sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang tidak berhak";

(8) Bahwa berkenaan dengan fakta-fakta tersebut diatas dilihat dari proses maupun dasar perolehan hak Pemohon PK atas tanah objek sengketa yang didukung bukti-bukti kuat, telah teruji sebagai fakta hukum sebagaimana putusan pengadilan tingkat pertama yang disertai penguasaan fisik atas tanah objek sengketa adalah sah karena bersumber dari perbuatan iktikad baik dengan membayar secara tunai (bukti T- 4, bukti T- 5, bukti T- 6) dan dilakukan secara terang (bukti T- 7), dimana disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi (bukti PK- 1), maka cukup membuktikan bahwa Pemohon PK adalah satu-satunya pemilik yang sah atas objek sengketa;

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

Halaman 28 dari 30 Hal. Put. Nomor 722 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pembatalan akta jual beli dibenarkan, oleh karena setelah meneliti Memori Peninjauan Kembali tanggal 17 April 2017 dan kontra memori Peninjauan Kembali tanggal 16 Mei 2017, dihubungkan dengan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* maupun *Judex Juris, novum* yang diajukan tidak bersifat menentukan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 adalah cacat hukum, sehingga objek sengketa bukan milik Tergugat I (Pemohon Peninjauan Kembali);

Bahwa bukti baru yang diajukan, yaitu PK-1 sampai dengan PK-6, bukan merupakan bukti yang bersifat menentukan, oleh karena bukti baru tersebut tidak dapat membuktikan, bahwa Akta Jual Beli Nomor 290/2012 telah dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibuktikan bahwa Tergugat III ikut menandatangani akta jual beli tersebut;

Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 tidak dapat dibuktikan keabsahannya, maka jual beli yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 290/2012, tanggal 27 Desember 2012 adalah tidak sah, dengan demikian penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali SUSANTI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak dan Pemohon Peninjauan Kembali ada dipihak yang kalah, maka Pemohon Peninjauan Kembali harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan

Kembali **SUSANTI** tersebut;

2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat I/ Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 4 Desember 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah.....	Rp	2.500.000,00