



PUTUSAN
Nomor 546 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MURNI LESTARI,**
2. **WAGIMAN,** keduanya suami istri, bertempat tinggal di Blok Wanagiri, Rt. 03, Rw. 01 Desa Klenganan, Kecamatan Klenganan, Kabupaten Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada AGUS PRAYOGA, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum AGUS PRAYOGA, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Kapten Damsur Gg. Ketandan V No. 27 Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/ Para Pembanding;

L a w a n

1. **H. DJARUKI,**
2. **Hj. YANI MULYANIH,** keduanya suami istri bertempat tinggal di Desa Klenganan RT. 01, RW. 02 No. 27 Kecamatan Klenganan Kabupaten Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada RAMADI, S.H., Advokat berkantor di "Lembaga Bantuan Hukum FATAHILLAH Cirebon", beralamat di Jalan Fatahillah (Belakang Kantor Golkar) Kelurahan Watubelah, Kecamatan Sumber, Kabupaten Cirebon bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semasa hidupnya almarhum Suminto menikah dengan almarhumah Tusminah (suami - isteri), dan dari pernikahannya tersebut mereka tidak dikaruniai seorang anak pun, sehingga mereka sepakat untuk mengasuh anak/mengangkat anak, yaitu antara lain:

Dari pihak almarhumah Tusminah mengangkat anak Saudara sepupunya yaitu: Maroha Sukma. Susila dan urip, sedangkan dari pihak almarhum Suminto mengangkat anak yaitu: Murni lestari (Tergugat) sebagai keponakan tiri (anak dari almarhum Asmo Suwito), bahwa almarhum Suminto dan almarhum Suwito tidak sekandung/lain ibu, dan Umah Hanibah (anak tetangganya);

Adapun pengangkatan anak-anak tersebut di atas, semuanya tidak melalui pengesahan/pengukenan di Pengadilan Negeri atau Adopsi;

- Bahwa pada tahun 2005 Bapak Suminto dengan Ibu Tusminah meninggal dunia, dimana untuk Almarhum Bapak Suminto meninggal dunia pada tanggal 12 Juli 2005, sedangkan untuk Almarhum Ibu Tusminah meninggal dunia pada tanggal 31 Desember 2005 (sebagaimana bukti terlampir);
- Bahwa semasa hidupnya Almarhum Bapak Suminto dan Almarhumah Ibu Tusminah mempunyai harta bersama berupa:

Sebidang tanah dan di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal, yang terletak di Blok Wanagiri RT. 03 RW. 01 Desa Klangeran Kecamatan Klangeran Kabupaten Cirebon, seluas $\pm 90 \text{ m}^2$; dengan Sertifikat Hak Milik No. 423 atas nama Tusminah isteri Suminto;

- Bahwa bangunan Rumah Tinggal tersebut sampai saat ini masih berdiri dan ditempati/dihuni oleh keluarga Sdri. Murni Lestari (Tergugat);
- Bahwa sepeninggalnya almarhum Bapak Suminto dan almarhumah Ibu Tusminah tersebut, tanah dan rumah tersebut oleh salah satu anak asuhnya yaitu Maroha pernah ditawarkan kepada Sdri. Murni Lestari (Tergugat) untuk dibeli saja (disusuki), namun tawaran tersebut tidak direspon oleh Sdri. Murni Lestari tersebut;
- Bahwa setelah kurang lebih 6 (enam) tahun berjalan, yaitu tepatnya pada tahun 2011 tanah dan bangunan rumah tersebut ditawarkan kepada kami H. Jaruki & Hj. Yani Mulyanih (Para Penggugat), sehingga terjadilah proses jual beli tanah dan rumah tersebut, dimana awalnya dengan pembicaraan secara lisan antara perwakilan kedua belah pihak ahli waris baik dari pihak almarhum Bapak Suminto dan almarhumah Ibu Tusminah;
- Bahwa kemudian pada tanggal 03 Maret 2011 terjadilah kesepakatan harga rumah tersebut yaitu sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah),

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dari hasil penjualan rumah tersebut sebagian dipotong untuk biaya- biaya dan transportasi, kemudian sisanya dibagi kedua belah pihak ahli waris, dan untuk mempercepat proses maka dibuatkan beberapa surat, yang kemudian diajukan ke Pejabat PPAT, setelah mengalami beberapa tahapan proses mulai dari kantor Desa dan Kecamatan terbitlah Akta Jual Beli dengan Nomor 203/2011 tertanggal 10 Agustus 2011;

- Bahwa untuk mendukung proses Jual Beli tersebut pihak Penggugat telah berusaha melengkapi data-data yang diperlukan sebagai pendukung proses Jual Beli tersebut antara lain berupa :

Dari pihak almarhum Suminto (ahli waris berdomisili di Lampung)

Surat Keterangan Ahli Waris;

Surat Kuasa; Silsilah Keluarga: Kertorejo; dan Surat Pernyataan Kesepakatan;

Dari pihak almarhumah Ibu Tusminah (ahli waris berdomisili di Pemalang Jateng);

Surat Keterangan Ahli Waris; Surat Kuasa;

- Bahwa tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, secara tanpa hak /tanpa seijin Para Penggugat telah dikuasai/ditempati oleh Tergugat, bahwa oleh karena itu perbuatan Tergugat yang demikian itu merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2011 Sdri. Murni Lestari (Tergugat) telah membuat Surat Pernyataan yang intinya dia bersedia untuk mengosongkan rumah tersebut akan tetapi mohon waktu sampai tanggal 15 September 2011, yang ditanda tangani sendiri dan disaksikan oleh aparat Desa setempat dan suaminya, akan tetapi Surat Pernyataan Murni Lestari (Tergugat) tersebut;
- Bahwa sebelum diajukannya gugatan ini Para Penggugat telah berusaha untuk diselesaikan dengan jalan musyawarah (mediasi) antara kedua belah pihak, namun tidak pernah ada titik temu, karena pihak Tergugat (Murni Lestari) tidak menepati Surat Pernyataan yang dibuatnya sendiri (Surat Pernyataan terlampir);
- Bahwa selanjutnya Para Penggugat menuntut supaya Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak atau kuasa dari padanya dan menguasainya, agar menyerahkan tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas tanpa beban apapun juga;

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016

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

- Bahwa oleh karena Para Penggugat merasa khawatir terhadap tanah sengketa tersebut diatas akan dipindah tangankan kepada orang lain, sehingga gugatan ini akan sia-sia, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Sumber berkenan kiranya melakukan sita jaminan terhadap tanah sengketa tersbut;
- Bahwa Para Penggugat merasa dirugikan dengan dikuasanya tanah dan bangunan rumah tersebut oleh Tergugat Sdri. Murni Lestari, sehingga sejak 03 Maret 2011 Para Penggugat membeli tanah dan bangunan rumah tersebut tidak pernah menikmati menempati tanah dan rumah tersebut, sehingga kerugian tersebut kalau saja disewakan pertahunnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka dan itu kepada Tergugat supaya dihukum untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat setiap tahunnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) terhitung sejak 03 Maret 2011 sampai dengan tanah dan bangunan rumah tersebut diserahkan kepada Para Penggugat atau sampai dengan dilaksanakan putusannya dengan baik dan benar;
- Bahwa supaya pihak Tergugat dapat memenuhi putusan dengan baik dan tidak mengulur-ngulur waktu, maka Para Penggugat memohon supaya Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai memenuhi putusan, dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat menyerahkan tanah dan rumah milik Para Penggugat tersebut kepada Para Penggugat secara tunai;
- Bahwa oleh karena perkara ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan benar, serta memenuhi aturan hukum, kiranya sangat beralasan hukum apabila terhadap putusan ini dimohon supaya dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun adanya upaya hukum banding maupun kasasi;
- Bahwa oleh karena Tergugat telah banyak merugikan Para Penggugat termasuk dengan adanya mengajukan gugatan ini karena ulahnya menempati tanah dan rumahnya milik Para Penggugat, maka selayaknya untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sumber agar memberikan putusan sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sumber terhadap tanah dan rumah sengketa tersebut

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016

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

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sumber terhadap tanah dan rumah sengketa tersebut di atas;
 4. Menyatakan sah jual beli antara Para Penggugat dengan Para ahli waris almarhum Suminto dan almarhumah Tusminah atas sebidang tanah dan diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal, yang terletak di Blok Wanagiri RT. 03 RW. 01 Desa Klangeran Kecamatan Klangeran Kabupaten Cirebon, seluas + 90 m², dengan sertifikat hak milik No. 423 atas nama Tusminah isteri Suminto, dengan Akta Jual Beli Nomor 203/2011 tertanggal 10 Agustus 2011;
 5. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal, yang terletak di Blok Wanagiri Rt. 03 Rw. 01 Desa Klangeran Kecamatan Klangeran Kabupaten Cirebon, seluas + 90 m², dengan Sertifikat Hak Milik No. 423 atas nama Tusminah isteri Suminto, adalah hak milik Para Penggugat;
 6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai tanah dan rumah milik Para Penggugat tersebut di atas, adalah perbuatan melawan hukum;
 7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari padanya dan menguasainya, supaya menyerahkan tanah dan rumah milik Para Penggugat tersebut diatas kepada Para Penggugat, dalam keadaan kosong dan bebas tanpa dibebani apapun juga;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) terhitung sejak tanggal 03 Maret 2011 sampai dengan putusan ini dilaksanakan dengan baik;
 9. Menghukum pula Tergugat untuk membayar uang paksa untuk setiap harinya is lalai dalam melaksanakan isi putusan ini kepada Para Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan putusannya dengan baik;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun adanya upaya hukum banding dan kasasi;
 10. Menghukum pula Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- ATAU : Apabila Pengadilan Negeri Sumber berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan Para Penggugat, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan perbaikan gugatan bertanggal 11 Agustus 2014, yakni sebagai berikut:

- 1) Pada halaman -2, Strip / garis datar – 2;

Semula tertulis :

Bahwa semasa hidupnya almarhum Bapak Suminto dan almarhumah Ibu Tusminah mempunyai harta bersamadst, atas nama Tusminah isteri Suminto . Seharusnya..

Bahwa semasa hidupnya almarhum Bapak Suminto dan almarhumah Ibu Tusminah mempunyai harta bersama ... dst, atas nama Tusminah isteri Suminto, dengan batas-batas:

- Sebelah Selatan : Saluran Irigasi/fin. Cirebon- Bandung;
- Sebelah Barat : Kios Selaras dan H.Djaruki;
- Sebelah Utara : Rumah H.Djaruki;
- Sebelah Timur : Toko Bangunan Dava;

- 2) Pada halaman -2, Strip / garis datar - 6.

Semula tertulis :

Bahwa untuk mendukung proses jual belidst .dari almarhum Suminto (ahli waris berdomisili di Lampung) - Surat Keterangan Ahli Waris:

- Surat Kuasa;
- Silsilah Keluarga Kertorejo;
- Surat Pernyataan;

Kesepakatan . Seharusnya:

Bahwa untuk mendukung proses jual beli ... dst dari almarhum Suminto (ahli waris berdomisili di Lampung);

- Surat Keterangan Para Ahli Waris, tanggal 31 Oktober 2011 dan tanggal 28 Maret 2012;
- Surat Kuasa, tanggal 31 Oktober 2011 dan 28 Maret 2012;
- Silsilah Keluarga Kertorejo dan Riwayat Hidup aim Kertorejo;
- dibuat tanggal 31 Oktober 2011;
- Surat Pernyataan Kesepakatan, tanggal 31 Oktober 2011;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa sebagaimana prinsip Eksepsi yang berlaku umum, dapatlah Para Tergugat sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* bahwa gugatan harus berisi Fundamentum Petendi yang

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat peristiwa dan dasar hukumnya yang bersifat jelas dan lengkap atau petitum tidak terang dan pasti atau bahkan tidak ada fakta sengketa hukum keperdataan akibat dari suatu perbuatan perdata dari Para Pihak dalam gugatan, maka Para Tergugat dalam hal ini mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

Tentang Eksepsi Prosesuil (yang didasarkan pada Hukum Acara Perdata);

3. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatannya sebagaimana diregister Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 22 Mei 2014 dimana kemudian melalui Kuasanya pada persidangan tertanggal 11 Agustus 2014 Para Tergugat telah mengajukan Perbaikan sehingga tanpa mengurangi rasa hormat (*salve reverantia*), Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan perhatian yang seksama terkait perbaikan yang diajukan, Para Penggugat telah "menambah batas-batas obyek sengketa" dimana sebelum diajukan perbaikan, hal itu tidak disebutkan di dalam gugatan;
4. Bahwa perbaikan tersebut pada prinsipnya telah merubah dasar gugatan (*posita*), hal ini sangat mempengaruhi materi gugatan dan kepentingan Para Tergugat sehubungan adanya permohonan pemeriksaan setempat (*descente*) yang dapat diajukan dan perbaikan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, sebab telah merubah/menambah "*onderwerp van den eis*" (*petitum pokok perkara*), pengertian *onderwerp van den eis* ini dalam praktek meliputi juga dasar daripada tuntutan, termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan (*vide* Hukum Acara Perdata Indonesia, oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, Penerbit Liberty, Jogjakarta, Tahun 1979, hal. 166);
5. Bahwa ketentuan pelarangan perubahan gugatan tentang materi pokok yang terdapat dalam *posita* maupun *petitum* gugatan, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain dalam : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 434 K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 menyebutkan, "perubahan gugatan dapat dikabulkan asal tidak melampaui batas-batas mater pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada hak pembelaan para Tergugat", Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1034.K/Sip/1971, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976 menyebutkan, "Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau menambah dari

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (hak pembelaan diri) atau pembuktian"; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 226.K/Sip/1973, tanggal 17 Maret 1975 menyebutkan, "*Perubahan gugatan Penggugat/ Terbanding pada persidangan 11 Februari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka perubahan itu harus ditolak*";

6. Bahwa Gugatan Para Penggugat tergolong sebagai gugatan "diskwalifikasi in person" oleh karena para penggugat bukan *persona standi in judicio*, para penggugat bukan pihak yang mempunyai hak dan kepentingan apapun terhadap para Tergugat atau dengan kata lain H. DJARUKI dan HJ. YANI MULYANI i.c. Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memiliki hubungan hukum m apapun dengan MURNI LESTARI dan WAGIMAN i.c. Para Tergugat selaku anak Angkat SUMINTA yang telah menempati obyek sengketa sekian puluh tahun sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* dan lagi pula pada kenyataannya Para Tergugat tidak pernah menjual objek sengketa *a quo*;
7. Bahwa oleh karena Para Penggugat merasa telah membeli objek sengketa dan mendapati kenyataan Para Tergugat menempati obyek sengketa, kemudian Para Penggugat mendalilkan di dalam gugatannya pada halaman 3 alinea pertama dengan dalil Para Tergugat menguasai/menempati obyek sengketa tanpa hak/tanpa seizin Para Penggugat sehingga menganggapnya sebagai perbuatan melawan hukum. Pada faktanya Para Tergugat telah menempati/ menguasai obyek sengketa tersebut jauh sebelum adanya jual beli tersebut, lagipula obyek sengketa tersebut dibeli oleh Para Penggugat bukan dari Para Tergugat melainkan dari MUGIYATI dalam keadaan obyek sengketa sudah ditempati/dikuasai oleh Para Tergugat sekian puluh tahun sehingga seharusnya MUGIYATI-lah selaku Penjual obyek sengketa yang didudukkan sebagai Tergugat oleh para Penggugat dalam perkara *a quo*. Dengan demikian gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi Gemis Aanhoedaning Heis", yaitu gugatan dengan pihak yang ditarik/yang didudukkan sebagai tergugat adalah tidak tepat. Hal ini mengacu pada kaidah hukum tentang "Kekurangan Formal Pihak-pihak", seperti yang disebutkan di dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1078 K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975;
Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat - Terbanding harus dinyatakan tidak diterima;

Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



8. Bahwa Gugatan Para Penggugat bersifat *Plurium Litis Consortium* yaitu tidak lengkap dalam meyebut pihak Tergugat karena terdapat subyek hukum yang seharusnya juga digugat *inter alia* : 1) MUGIYATI selaku penjual obyek sengketa, 2) SAESAH BINTI WASNAP yang memberikan "Kuasa Penuh" kepada MUGIYATI untuk menjual obyek sengketa, 3) para ahli waris dari SUMINTA dan/atau TUSMINAH selaku pemilik yang sah dari obyek sengketa dan/atau 4) Camat/PPAT Kecamatan Klangeran, Kabupaten Cirebon, sekalipun bukan pihak yang bersengketa namun demi lengkapnya pihak-pihak, tetap harus diikutsertakan dalam gugatan Para Penggugat sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*. Hal yang demikian ini sudah diikuti secara konstan sebagai yurisprudensi, antara lain dalam:

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2438.K/Sip/1980 dengan kaidah hukumnya, "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara", Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 dengan kaidah hukumnya, "Bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat";

Tentang Eksepsi Materiil (yang didasarkan pada ketentuan materiil);

9. Bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada Akta Jual Beli yang menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat 1, "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fssik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fssik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan", dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku", maka adanya jual beli yang menjadi dasar gugatan tidak lantas menjadikan Para Penggugat berhak secara hukum atas obyek sengketa sehingga gugatan para penggugat berhak secara hukum atas objek sengketa sehingga gugatan para penggugat secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum belum saatnya untuk diajukan dan oleh karenanya secara materil gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atas adanya Eksepsi Dilatoir (*Dilatoire Exceptie*);

10. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 alinea kedua mendalilkan, "pada tanggal 22 Agustus 2011 MURNILESTARI i.e. Tergugat perkara a quo telah membuat surat pernyataan yang intinya bersedia untuk mengosongkan obyek sengketa akan tetapi mohon waktu sampai tanggal 15 September 2011", pada kenyataannya hal itu dibuat dalam "keadaan dipaksa" oleh Para Penggugat sehingga dalil gugatan tersebut bersumber pada perjanjian yang mengandung paksaan dan karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Eksepsi Metus (*Metus Exceptio*);
11. Bahwa Para Tergugat membantah obyek sengketa yang digugat bukan milik Para Penggugat yang dibeli dari MUGIYATI tetapi milik para ahli waris TUSMINAH dan SUMINTA sehingga dengan ini Para Tergugat mengajukan Eksepsi Domini (*Domini Exceptio*) sebagai bantahan yang membebani Para Penggugat untuk dapat membuktikan sebaliknya sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, "Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk men guatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu";
12. Bahwa Para Penggugat dalam positanya mendalilkan adanya "Perbuatan Melawan Hukum" yang dilakukan oleh Para Tergugat namun tidak menerangkan secara jelas perbuatan melawan hukum tersebut berikut kerugiannya sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Tidak dijelaskannya oleh Para Penggugat perbuatan mana yang melanggar/melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut dan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat menyebabkan secara hukum gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena mengingat faktanya Para Tergugat sudah menempati dan/atau menguasai obyek sengketa sekian puluh tahun sebelum adanya jual beli maupun sampai diajukannya gugatan a quo;
Bahwa isi suatu gugatan merupakan cerminan dari dan bonafiditas Para Penggugat, hal mana amat disayangkan cerminan tersebut ternyata menggambarkan Para Penggugat sama sekali tidak kompeten dan tidak layak

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



mengajukan gugatan karena Para Penggugat sama sekali tidak mengetahui secara tepat apa dan bagaimana obyek yang dituntutnya, siapa yang boleh menuntut dan terhadap siapa tuntutan diajukan. Oleh karena itu fakta inilah yang dapat memberikan keyakinan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk kiranya memberikan pertimbangan hukum yang proporsional, dengan tujuan memberikan preseden pertimbangan hukum terbaik bagi keberlangsungan praktik hukum peradilan Indonesia yang efisien dan sehat yaitu:

- memberikan pertimbangan khusus pada frasa "Gugatan Penggugat tidak didukung oleh fakta objektif dan/atau peristiwa hukum, serta tidak didukung oleh adanya hubungan hukum perdata antara para pihak berperkara in *casu* Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk menuntut Para Tergugat dengan dasar jual beli" dan memberikan perhatian seksama pada frasa "perbaikan yang dilakukan oleh Para Penggugat terhadap gugatannya telah merubah *pokok gugatan sehingga dapat menimbulkan kerugian pada hak pembelaan Para Tergugat*" sehingga dapat menyatakan Eksepsi Para Tergugat telah memenuhi prinsip baik yang disebut dalam Eksepsi Prosesuil maupun Eksepsi Materiil dan selanjutnya menyetujui Eksepsi Para Tergugat di sini;
- sebagai sebuah upaya terobosan hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dan menjadi rujukan proses acara perdata di kemudian hari, dapatlah diberikan sebuah batasan tegas mengenai penanganan proses perkara perdata oleh Para Penggugat atau pihak manapun yang memberikan dalil berdasarkan pada suatu obyek bersifat "khayal", "fiktif" yang hanya mendasarkan pada kebenaran formil semata dengan adanya peristiwa hukum jual beli semata;
- dan pada akhirnya memberikan dasar rujukan yang segar bagi proses penanganan perkara perdata di wilayah hukum Pengadilan Negeri Sumber yang efisien dan sehat dengan memberikan isi putusan bahwa "Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya (*weigeren*)";
- Berdasarkan alasan-alasan dan argumentasi hukum yang Para Tergugat kemukakan tersebut diatas, make cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sumber telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Sbr., tanggal 24 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli antara Para Penggugat dengan Para ahli waris Almarhum Suminto dan Almarhumah Tusminah atas sebidang tanah dan diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal, yang terletak di Blok Wanagiri RT. 03 RW. 01 Desa Klangeran Kecamatan Klangeran Kabupaten Cirebon, seluas + 90 m², dengan sertifikat hak milik No. 423 atas nama Tusminah isteri Suminto, dengan Akta Jual Beli Nomor 203/2011 tertanggal 10 Agustus 2011;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal, yang terletak di Blok Wanagiri RT. 03 RW. 01 Desa Klangeran Kecamatan Klangeran Kabupaten Cirebon, seluas + 90 m², dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 423 atas nama Tusminah isteri Suminto, dengan batas-batas:
 - Sebelah Selatan : Saluran Irigasi/Jln. Cirebon- Bandung;
 - Sebelah Barat : Kios Selaras dan H.Djaruki;
 - Sebelah Utara : Rumah H.Djaruki;
 - Sebelah Timur : Toko Bangunan Dava;adalah milik Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah dan rumah milik Para Penggugat tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari tanah milik para Penggugat dan menguasai tanah tersebut, supaya menyerahkan tanah dan rumah milik Para Penggugat tersebut di atas kepada Para Penggugat, dalam keadaan kosong dan bebas tanpa dibebani apapun juga;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat untuk setiap tahunnya sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) terhitung sejak tanggal 03 Maret 2011 sampai dengan putusan ini dilaksanakan dengan baik;

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.981.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

8. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri Sumber tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 243/Pdt/2015/PT.Bdg., tanggal 9 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 27 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.G/2014/PN Sbr., *juncto* No. 243/PDT/2015/PT.BDG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumber permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 30 September 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 6 Oktober 2015;

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

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

A. Salah Menerapkan Hukum tentang Keberatan Pemohon Kasasi *semula* Para Pembanding/Para Tergugat terhadap Gugatan yang Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

1. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam putusannya telah menolak keberatan Para Pemohon Kasasi *semula* Para Pembanding/Para Penggugat dalam Jawabannya terhadap Gugatan Para Termohon Kasasi *semula* Para

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Para Tergugat yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan pertimbangan hukum sebagaimana disebutkan pada halaman 33 yang menyebutkan:

“Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Reg. No. 305 K/Sip/1971 tgl 16 Juni 1971, dst...”

2. Bahwa Para Pemohon Kasasi *semula* Para Pembanding/Para Tergugat dalam Gugatannya telah menyebutkan adanya subyek hukum yang juga harus digugat oleh Para Termohon Kasasi *semula* Para Terbanding/Para Penggugat. Subyek hukum dimaksud antara lain ialah MUGIYATI selaku penjual obyek sengketa yang kedudukan dan kepentingan hukumnya dalam perkara *a quo* harus terbukti benar bahwa dirinya adalah pemilik yang sah menurut hukum dan berhak untuk menjual obyek sengketa sehingga permohonan Para Termohon Kasasi *semula* Para Terbanding/Para Penggugat dalam yang meminta untuk dinyatakan sahnya jual beli dimaksud dapat dikabulkan;
3. Bahwa dengan demikian oleh karena terang dan jelas adanya keberatan Pemohon Kasasi *semula* Para Pembanding/Para Tergugat terhadap gugatan yang kurang pihak maka seharusnya putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam perkara ini yang telah menolak keberatan tersebut *eo ipso* putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang telah menguatkan putusan pada tingkat pertama, haruslah dibatalkan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 1411 K/Sip/1978 tanggal 13 Maret 1979 dengan kaidah hukumnya yang menyebutkan,
“Pengikutsertaan pihak ketiga dalam suatu proses perdata yang sedang berjalan, ditentukan oleh ada tidaknya permintaan untuk itu dari para pihak atau pihak ketiga di luar perkara yang merasa berkepentingan”;

Berdasarkan uraian tentang keberatan Pemohon Kasasi *semula* Para Pembanding/Para Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 1 September 2015 terhadap Gugatan Para Termohon Kasasi *semula* Para Terbanding/Para Penggugat yang kurang pihak tersebut di atas maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang telah menolak keberatan tersebut *eo ipso* putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang telah menguatkannya, dibatalkan oleh *Judex Juris* pemeriksa perkara;

Halaman 14 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Salah menerapkan hukum tentang sahnya jual beli obyek sengketa;

4. Bahwa kedudukan dan kepentingan hukum MUGIYATI selaku penjual obyek sengketa adalah jelas sangat diperlukan untuk diikutsertakan dalam perkara *a quo* guna membuktikan berhak tidaknya pihaknya untuk menjual obyek sengketa tersebut yang pada gilirannya akan sangat menentukan tentang sah tidaknya jual beli tersebut;

5. Bahwa meskipun telah menjadi suatu fakta hukum adanya persetujuan dari para ahli waris yang sah dari Almarhum SUMINTO kepada MUGIYATI untuk menjual tanah obyek sengketa sesuai dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 45 alinea ke-6 yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-11, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Kuasa tersebut merupakan persetujuan dari para ahli waris yang sah dari Almarhum Suminto yakni 1. H. Mansur Tamin, 2. Abdul Syukur, 3. H. Amtin Mustakim, 4. H. Kholil Mahmud yang memberikan kuasa kepada Mugiyati selaku keponakan dari Almarhum Suminto terhadap penjualan tanah obyek sengketa, sedangkan berdasarkan bukti surat bertanda P-24 Majelis Hakim juga berpendapat bahwa Surat Kuasa tersebut merupakan persetujuan dari para ahli waris yang sah dari Almarhum Tusmini yakni 1. Saesah, 2. Turachman, 3. Komarudin, 4. Muslichah, 5. Surip, 6. Juwahir, yang kesemuanya merupakan sepupu dari Almarhum Tusminah”, namun pada faktanya tanah obyek sengketa masih menjadi harta warisan yang sampai dengan diperiksanya perkara *a quo* belum pernah diadakan Akta Pembagian dan pemisahan Harta Warisan oleh para ahli warisnya yang sah baik dari silsilah ahli waris SUMINTO maupun dari silsilah ahli waris TUSMINAH, sehingga keseluruhan dari obyek sengketa secara hukum masih merupakan milik bersama yang terikat (*Gebundenmede Eigendom*);

6. Bahwa oleh karena tidak dibuktikan oleh para pihak dalam perkara *a quo* tentang adanya pembagian terhadap harta warisan tersebut (*i.c.* obyek sengketa) maka secara hukum harus dianggap tidak terbukti adanya pembagian tersebut sehingga setiap peralihan dan pembebanan maupun perikatan dari harta warisan tersebut meskipun dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk untuk itu, yang dalam perkara *a quo* peralihan terhadap obyek sengketa dimaksud dilakukan dengan cara jual beli oleh MUGIYATI selaku penjual berdasarkan Surat Kuasa tersebut sesuai Akta Jual Beli No. 203/2011 tanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Drs. H. GUNAWAN, MP.d selaku PPAT pada Kecamatan Klagenan Kabupaten Cirebon, tanpa adanya

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembagian obyek sengketa yang harus dilakukan terlebih dahulu oleh para ahli warisnya menyebabkan secara hukum jual beli tersebut haruslah dibatalkan (*vernietigbaar*) sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I melalui putusannya tanggal 10 Januari 1957 dalam Perkara No. 20/K/Sip/1955 dengan kaidah hukumnya menyebutkan,

"Penjualan ladang meskipun dilakukan di muka pesirah dapat dibatalkan apabila ladang itu termasuk budel warisan yang belum dibagi dan penjualan tidak dilakukan oleh semua ahli waris";

7. Bahwa lagi pula telah ternyata adanya keberatan dari para ahli waris SUMINTO yaitu 1. H. MANSUR TAMIN, 2. ABDUL SYUKUR, 3. H. AMTIN MUSTAKIM, 4. H. KHOLIL MAHMUD terhadap jual beli yang dilakukan oleh MUGIYATI tersebut sebagaimana dipertimbangkan sebagai fakta hukum oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 50 alinea ke-1 yang menyebutkan,

"Menimbang, bahwa mengenai bukti surat bertanda T-8 berupa Surat Pernyataan dari Para Ahli Waris Almarhum Suminto bertanggal 16 Februari 2012 yang meminta jual beli tanah obyek sengketa dibatalkan oleh karena ulah Marohah yang tidak bermusyawarah, menurut hemat Majelis Hakim Surat Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa para ahli waris Almarhum Suminta mengetahui jual beli tanah objek sengketa tersebut, bahwa Surat Pernyataan tersebut dibuat setelah dilaksanakannya jual beli tanah objek sengketa, bahwa para ahli waris tersebut telah mengetahui mengenai penjualan tanah tersebut dan sepakat memberikan Kuasa kepada Mugiyati untuk menjual tanah tersebut dan sampai dengan selesainya proses jual beli tersebut para ahli waris tersebut tidak keberatan terhadap jual beli tersebut bahkan dalam bukti T-8 tersebut mereka mengakui telah menerima uang penjualan tanah sengketa tersebut, sehingga permohonan para ahli waris tersebut untuk meminta pembatalan jual beli tanah sengketa tidak dapat dibenarkan, oleh karena Jual Beli tidak dapat dibatalkan sepihak dan Para Penggugat menurut hemat Majelis Hakim merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi haknya secara hukum (vide pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara), sehingga bukti T-8 tersebut haruslah Majelis Kesampingkan";

8. Bahwa meskipun keberatan itu diajukan setelah terjadinya peristiwa jual beli obyek sengketa namun hal keberatan tersebut tidak dapat ditolak atau dikesampingkan sebagai suatu keadaan yang dapat membatalkan jual beli tersebut apabila *Judex Facti* Tingkat Pertama *eo ipso Judex Facti* Tingkat Banding konsisten dalam menjalankan tugas dan fungsinya dengan cara

Halaman 16 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (vide Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman). Adanya keberatan tersebut seharusnya menjadi dasar tentang tidak sahnya jual beli tersebut dengan alasan hukum sebagai berikut:

- 8.1. Bahwa keberatan tersebut dinyatakan oleh para ahli waris yang sah dan berhak terhadap obyek sengketa dimana jelas-jelas dalam keberatannya telah meminta pembatalan jual beli tersebut disebabkan antara lain karena adanya alasan tentang perbuatan yang dilakukan oleh Sdri. MAROHAH SUKMA SUSILA yang telah memanfaatkan/ menipu para ahli waris sesuai Bukti T-8 (sebagai suatu alasan yang paling kuat yang tidak diperhatikan dengan seksama oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum tersebut di atas). Sehingga dengan adanya unsur penipuan yang menjadi salah satu alasan adanya keberatan tersebut meskipun hal itu diajukan setelah jual beli obyek sengketa dilakukan namun Bukti T-8 tersebut tidak dapat dikesampingkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagai alasan untuk membatalkan jual beli obyek sengketa. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara yang menyebutkan,
“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat”;
atau Bukti T-8 tersebut tidak dapat dikesampingkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagai alasan untuk menyatakan tidak mengikatnya jual beli obyek sengketa. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara yang menyebutkan,
“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”;
- 8.2. Bahwa pendapat *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangan tersebut di atas juga telah salah mengartikan tentang perlindungan hukum terhadap kedudukan Para Termohon Kasasi *semula* Para Terbanding/Para Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik, oleh karena bukan terhadap kedudukannya sebagai pembeli yang harus dilindungi akan tetapi perlindungan hukum itu ditujukan kepada hak-haknya yang diperolehnya dengan iktikad baik dari jual beli tersebut yaitu haknya untuk memperoleh ganti rugi dari penjualnya atas batalnya

Halaman 17 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016



jual beli tersebut yang terbukti didasarkan pada penipuan. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik tersebut sebagaimana ditafsirkan secara analogi (*argumentum per analogiam*) dari ketentuan Pasal 1341 KUHPerdara yang menyebutkan:

“Meskipun demikian, kreditur boleh mengajukan tidak berlakunya segala tindakan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh debitur, dengan nama apa pun juga yang merugikan kreditur; asal dibuktikan bahwa ketika tindakan tersebut dilakukan, debitur dan orang yang dengannya atau untuknya debitur itu bertindak, mengetahui bahwa tindakan itu mengakibatkan kerugian bagi para kreditur;

Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi obyek dan tindakan yang tidak sah, harus dihormati. Untuk mengajukan batalnya tindakan yang dengan cuma-cuma dilakukan debitur, cukuplah kreditur menunjukkan bahwa pada waktu melakukan tindakan itu debitur mengetahui bahwa dengan cara demikian dia merugikan para kreditur, tak peduli apakah orang yang diuntungkan juga mengetahui hal itu atau tidak”;

Berdasarkan uraian tentang tidak sahnya jual beli obyek sengketa yang dikemukakan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Tergugat tersebut di atas maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang telah menyatakan sah jual beli tersebut *eo ipso* putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang telah menguatkan putusan itu, dibatalkan oleh *Judex Juris* pemeriksa perkara.

C. Salah Menerapkan Hukum tentang “Kuasa Mutlak”;

9. Bahwa terhadap keberatan Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat tentang adanya pemberian “Kuasa Mutlak” kepada MUGIYATI dalam jual beli obyek sengketa, *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 48 telah mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat bertanda P-11 dan P-24, berupa Surat Kuasa dari ahli waris Almarhum Suminto dan Surat Kuasa dari Almarhum Tusminah kepada Mugiyati bukan merupakan Kuasa Mutlak sebagaimana dimaksudkan dalam penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, oleh karena Kuasa tersebut tidak mengandung unsur atau tidak terdapat klausul tidak dapat ditarik kembali oleh



pemberi kuasa dan kuasa tersebut pada hakekatnya bukan merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Bahwa Surat Kuasa tersebut hanya merupakan pemberian kuasa untuk menjual tanah sengketa beserta pengurusan proses-prosesnya sampai dengan selesai”;

10. Bahwa Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Tergugat dalam Memori Kasasi ini tetap berpandangan jual beli yang dilakukan oleh MUGIYATI selaku penjual adalah didasarkan pada adanya pemberian “Kuasa Mutlak” terlepas dari ada atau tidaknya klausul tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasanya dalam Surat Kuasa tersebut sebagaimana yang menjadi pendapat *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya di atas;
11. Bahwa apa yang menjadi dasar dan alasan pendapat Pemohon Kasasi *semula* Para Pembanding/Para Tergugat tersebut di atas, sebelumnya telah diuraikan dalam Jawabannya tentang apa yang menjadi alasan pemerintah menerbitkan peraturan larangan penggunaan Kuasa Penuh (Mutlak) adalah sebagai usaha meniadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, yaitu perbuatan memindahkan/mengalihkan hak atas tanah secara terselubung sebagai suatu transaksi yang pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan/pengalihan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 huruf D, yaitu dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dilakukan dengan memberikan “kuasa penuh (mutlak)” kepada pembeli, yang berdasarkan kuasa tersebut dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik. Dengan kata lain larangan adanya penggunaan Kuasa mutlak tidak dimaksudkan untuk mengatur bentuk dari surat kuasa itu sendiri melainkan kepada akibat dari terjadinya praktek penyalahgunaan kuasa yang diterima oleh penerima kuasa melakukan perbuatan hukum mengenai tanah;
12. Bahwa lagi pula pendapat *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangannya tersebut di atas mengandung penafsiran yang keliru (*legal fallacy*) dalam mengartikan “...surat kuasa tersebut pada hakekatnya bukan merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haknya". Justru pemberian kuasa itu tujuannya adalah memberikan kewenangan kepada penerima kuasa (*i.e.* MUGIYATI) untuk melakukan jual beli obyek sengketa, yang oleh karena dalam perkara *a quo* telah terbukti adanya keberatan dari para ahli waris selaku pemberi kuasa setelah terjadinya jual beli tersebut sehingga menyatakan mencabut kembali kuasa itu karena adanya penipuan yang dilakukan oleh MAROHAH SUKMA SUSILA (*vide* Bukti T-8) atau terbukti adanya peristiwa dugaan tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh MAROHAH SUKMA SUSILA sehingga terbit bukti-bukti surat bertanda T-7 dan T-8, oleh karenanya penggunaan kuasa tersebut harus dianggap sebagai Kuasa Mutlak tanpa melihat kepada ada atau tidaknya klausul tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasanya dalam Surat Kuasa tersebut melainkan kepada akibat dari disalahgunakannya kuasa yang diterimanya tersebut untuk kepentingan yang berlainan sehingga merugikan para ahli waris yang sah dan berhak atas obyek sengketa selaku pemberi kuasa;

Bahwa oleh karena itu *Judex Facti* Tingkat Pertama telah salah mengartikan tentang Kuasa Mutlak sehingga putusannya harus dibatalkan oleh *Judex Juris* Pemeriksa Perkara *eo ipso* terhadap putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang telah menguatkannya pun berlaku hal yang sama, yaitu harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena telah memberikan pertimbangan yang tepat dan benar, bahwa terbukti jual beli antara Para Penggugat dengan para ahli waris Alm. Suminto dan Almarhumah Tuminah atas obyek sengketa adalah sah, maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga harus membayar ganti rugi kepada Para Penggugat setiap tahunnya sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sejak tanggal 3 Maret 2011 sampai dengan putusan dilaksanakan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah,

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016

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

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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. MURNI LESTARI dan 2. WAGIMAN** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 19 Oktober 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.,

Ttd.

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 546 K/Pdt/2016

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)