



**P U T U S A N**

No. 1789 K/PDT/2010

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **PAK DJATIM alias H. NURHAIRI,**
2. **ASIA alias Hj. NURHALIFA,** keduanya bertempat tinggal di Desa Palangan, Kecamatan Jangkar, Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **SURADI, S.Ag.** bertempat tinggal di Desa Palangan, Kecamatan Jangkar, Kabupaten Situbondo, para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding;

**m e l a w a n :**

1. **VEVE,** bertempat tinggal di Desa Trigonco, Kecamatan Asembagus, Kabupaten Situbondo;
2. **M. NASIR;**
3. **DARMAJI;**
4. **SULISTIANA,**
5. **MASRIYATIN alias Hj. SITI AISAH,** nomor 2 sampai dengan nomor 5 bertempat tinggal di Desa Lamongan, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Situbondo;
6. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk,** berkedudukan pusat di Jakarta, cq. **PT. BANK MANDIRI (PESERO) Tbk.** Cabang Situbondo, Jalan Achmad Yani Situbondo;
7. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq. DEPARTEMEN KEUANGAN RI, cq. DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA, cq. KANTOR WILAYAH VI DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA SURABAYA, cq. KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JEMBER,** para Termohon Kasasi

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



dahulu para Tergugat/para Pembanding/para turut Terbanding;

**D A N:**

1. **DJIRIM ABDULLAH, S.H.**, dahulu Notaris di Situbondo, bertempat tinggal di Situbondo, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq. MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN WILAYAH JAWA TIMUR, cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN KABUPATEN SITUBONDO**, para turut Termohon Kasasi dahulu para turut Tergugat/para turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dan para turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di depan persidangan Pengadilan Negeri Situbondo pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah tegal yang sekarang menjadi sawah terletak di Desa Lamongan, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Situbondo, yang semula membeli dari Pak Asriya (Asruya) petok No. 76 Persil No. 50 kelas D, II luas kurang lebih 16.510 M<sup>2</sup> sebagaimana Akta Jual Beli No. 116/1963 tanggal 12 Juni 1963 yang dibuat di hadapan A. Setjoatmojo Camat Arjasa selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan;

Bahwa selanjutnya tanah sawah tersebut tanah sawah sengketa yang kurang lebih pada tahun 1990 Penggugat minta tolong kepada almarhum Dura alias H. Idris (orang tua

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



Tergugat III, IV/suami Tergugat V) untuk mengurus balik nama tanah sawah sengketa dari Pak Asriya/Asruya menjadi atas nama Penggugat I;

Bahwa pada suatu ketika Penggugat dijemput oleh almarhum Dura alias H. Idris untuk diajak ke Situbondo, menghadap Notaris Djirin Abdullah, S.H (turut Tergugat I) yang maksudnya untuk menandatangani surat dalam rangka pengurusan balik nama tanah sengketa dari Pak Asriya/Asruya menjadi atas nama Penggugat I;

Bahwa setelah Penggugat menghadap turut Tergugat I lalu disuruh menandatangani surat yang isinya menurut Penggugat I dan II sebagai persaratan untuk balik nama tanah sawah sengketa menjadi atas nama Penggugat;

Bahwa apabila dikemudian hari ternyata almarhum Dura alias H. Idris telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli di hadapan turut Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 secara hukum akta tersebut telah dibuat dengan tanpa alas hak yang benar dan melawan hukum karena tidak sesuai dengan kemauan atau kehendak Penggugat;

Bahwa oleh karena Penggugat I dan II tidak bermaksud menjual tanah sawah sengketa kepada siapapun termasuk kepada Dura alias H. Idris, karenanya dapat dipastikan isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut tidak benar dan bertentangan dengan hukum;

Bahwa isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 tersebut penuh dengan rekayasa yang bertentangan dengan hukum antara lain:

- a. Penggugat tidak pernah menjual atau memberi kuasa untuk menjual tanah sengketa kepada siapapun termasuk kepada almarhum Dura alias H. Idris atau kepada Darmaji alias H. Idris;
- b. Di atas tanah sengketa tidak ada bangunan rumah sehingga tidak mungkin Penggugat

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



menjual barang/rumah tersebut;

- c. Penggugat tidak pernah bersepakat untuk menjual tanah sawah sengketa dengan harga Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), kepada Dura alias Idris (orang tua Tergugat II dan IV/suami Tergugat V) dan tidak pernah pula menerima uang tersebut dari siapapun termasuk dari Dura alias H. Idris atau dari Darmaji alias H. Idris;
- d. Bahwa Penggugat tidak pernah minta tolong untuk pengurusan balik nama tanah sengketa kepada orang yang namanya Darmaji yang setelah naik haji bernama H. Idris atau yang dalam akta tersebut sebagai pihak pembeli atau pihak kedua;

Bahwa berdasarkan isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 yang kenyataannya bertentangan dengan maksud Penggugat untuk mengurus balik nama tanah sawah sengketa tersebut, dan bahkan dalam penyebutan pihak pembeli atau pihak kedua telah salah/tidak benar karena Penggugat tidak pernah menjual atau minta tolong kepada orang bernama Darmaji, secara hukum Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa orang yang namanya Darmaji adalah anak almarhum Dura alias Idris yang dalam perkara ini sebagai Tergugat III, sehingga apabila dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 disebutkan tuan Darmaji setelah naik haji bernama H. Idris adalah sangat tidak benar dan bertentangan dengan fakta dan hukum yang berlaku yang mengakibatkan batalnya akta tersebut secara hukum;

Bahwa berdasarkan permintaan Penggugat tersebut selanjutnya almarhum Dura alias H. Idris mengurus balik nama tanah sawah sengketa dari atas nama Pak Asriya/Asruya

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Pak Djatim alias H. Nurhairi sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 571/Desa Lamongan yang dikeluarkan pada tanggal 16 September 1991 oleh turut Tergugat II;

Bahwa pada tanggal 23 September 1991 dengan tanpa hak dan melawan hukum dengan menggunakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 almarhum Dura alias H. Idris yang dalam akta tersebut menyebut dirinya bernama Darmaji setelah naik haji bernama Haji Idris bertindak selaku kuasa dari Penggugat (penjual) di hadapan turut Tergugat I, telah menjual tanah sawah sengketa kepada almarhum Dura alias H. Idris yang dalam akta tersebut bernama Darmaji yang setelah naik haji bernama H. Idris yang dalam Akta Jual Beli No. 105/Arj./IX/1991, tanggal 23 September 1991 disebut sebagai pembeli;

Bahwa dengan Akta Jual Beli No. 105/Arj./IX/1991 tanggal 23 September 1991 oleh almarhum Dura alias H. Idris (orang tua Tergugat III dan IV/suami Tergugat V) tanah sawah sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama Darmaji alias H. Idris di hadapan turut Tergugat II;

Bahwa kemudian oleh almarhum Dura alias H. Idris (yang dalam Akta dan SHM. Atas nama Darmaji alias H. Idris) tanah sawah sengketa berikut Sertifikat Hak Milik No. 571/Desa Lamongan dengan tanpa hak dan melawan hukum dijaminkan hutang di Bank Dagang Negara Cabang Situbondo yang sekarang PT. Bank Mandiri (Pesero) Tbk. (Tergugat VI);

Bahwa oleh karena almarhum Dura/Darmaji alias H. Idris tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat VI sampai batas waktu perjanjian kreditnya berakhir, oleh Tergugat VI untuk pengurusan pelunasan hutang almarhum Dura alias H. Idris (Darmaji alias H. Idris) selanjutnya diserahkan kepada Tergugat VII;

Bahwa oleh karena Tergugat VII tanah sawah sengketa tersebut pada tanggal 28 Agustus 2000 telah dijual di muka umum (lelang) dan yang berhasil menjadi pemenang lelang adalah Tergugat II (M. Nasir) dengan harga Rp. 10.100.000,-

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh juta seratus ribu rupiah) sesuai risalah lelang tanggal 28 Agustus 2000 No. 140/2000;

Bahwa atas permohonan Tergugat II tanah sawah sengketa tersebut pada tanggal 26 Maret 2002 telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Situbondo dan tanah sawah sengketa tersebut diserahkan dan dikuasai oleh Tergugat II yang kemudian tanah sawah sengketa oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat I;

Bahwa akibat eksekusi tanah sawah sengketa atas permohonan Tergugat I tersebut Penggugat telah mengalami kerugian karena tidak dapat lagi menanam/menguasai tanah sawah sengketa karenanya sangat beralasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut uang ganti kerugian tersebut kepada Tergugat secara tanggung renteng;

Bahwa setiap tahunnya tanah sawah sengketa dapat ditanami padi 2 (dua) kali, kacang tanah satu kali yang rata-rata menghasilkan:

1 x tanam padi Rp. 10.000.000,- dan untuk dua kali tanam  
padai: 2 x Rp.10.000.000,- .....= Rp.  
20.000.000,-

1 x tanam kacang tanah .....= Rp. 10.000.000,-

Jumlah

= Rp. 30.000.000,-

(tiga puluh juta rupiah);

Bahwa selain beralasan untuk dijatuhi hukuman membayar uang ganti kerugian selama Tergugat menguasai tanah sawah sengketa maka beralasan pula untuk dijatuhi hukuman membayar uang paksa (dwangsom) apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang untuk setiap hari keterlambatan sebanyak Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa gugatan dalam perkara ini diajukan dengan alat bukti yang memenuhi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku karenanya putusan dalam perkara ini dapat

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010

#### Disclaimer

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





dinyatakan untuk dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet banding ataupun kasasi;

Bahwa untuk jaminan gugatan Penggugat dan karena ada kekhawatiran para Tergugat menghindari dalil gugatan Penggugat, selanjutnya Penggugat mohon agar tanah sawah sengketa dan harta kekayaan milik para Tergugat baik yang bergerak atau yang tidak bergerak diletakkan sita jaminan;

Bahwa diajukan turut Tergugat dalam perkara ini agar mengetahui duduk persoalan yang sebenarnya dan dapat dijatuhi hukuman untuk tunduk dalam putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tanah sawah sengketa dan harta kekayaan para Tergugat baik yang bergerak atau yang tidak bergerak;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah sawah sengketa adalah hak milik Penggugat;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 12 September 1990 No. 04 tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Jual Beli tanggal 23 September 1991 No. 105/Arj./IX/1991 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 12 September 1990 berikut surat-surat yang menyangkut hasil lelang tanah sawah sengketa yang dibuat atau dikeluarkan oleh Tergugat VII termasuk surat-surat bukti kepemilikan Tergugat II dan Akta Jual Beli dari Tergugat II kepada Tergugat I dan surat-surat lain yang dibuat atau diterbitkan akibat Akta Perjanjian Ikatan

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



Jual Beli tanggal 12 September 1990 No. 04 tidak sah dan batal demi hukum;

6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat I dan II telah menguasai tanah sawah sengketa dengan tanpa alas hak yang benar dan melawan hukum;
7. Mengukum Tergugat I dan II beserta keluarganya untuk mengosongkan tanah sawah sengketa dari segala kekayaannya dan seseorang yang mendapat hak dari Tergugat kemudian menyerahkan tanah sawah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik bila perlu dengan bantuan Polisi;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang ganti kerugian kepada Penggugat selama menguasai tanah sawah sengketa yang untuk setiap tahunnya sebanyak Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) terhitung sejak tanggal 26 Maret 2002;
9. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat apabila para Tergugat terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum turut Tergugat untuk tunduk dalam putusan ini;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Memutus lain menurut kebijaksanaan Pengadilan yang berdasarkan keadilan dan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut:

1. Eksepsi pemalsuan harus dibuktikan dengan putusan pidana;
  - Tergugat VII menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010





- Bahwa terdapat dalil- dalil Penggugat yang menyatakan bahwa telah terjadi penipuan oleh Tergugat III bersama almarhum orang tuanya terhadap Penggugat I, di mana semua tanah sengketa tersebut oleh Penggugat I diminta untuk diurus balik namanya menjadi atas nama Penggugat I, namun oleh almarhum orang tua Tergugat III dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli atas namanya sendiri sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990, dan selanjutnya dijual lagi kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 105/Arj./IX/1991, Terugat VII menolak dalil Penggugat tersebut, karena pemalsuan adalah merupakan tindak pidana yang pembuktiannya harus dibuktikan dengan putusan pidana oleh Pengadilan;

2. Eksepsi tuntutan ganti rugi tidak jelas rinciannya:

- Bahwa gugatan ganti rugi yang ditujukan kepada para Tergugat sebesar Rp. 30.000.000,- adalah harus ditolak karera ganti rugi tersebut di dalam gugatan tanpa terlebih dahulu dibuat rincian yang jelas, kecuali gugatan ganti rugi tersebut hanya merupakan rekayasa Penggugat semata tanpa adanya suatu perhitungan yang wajar;

Berdasarkan hal- hal tersebut di atas maka Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Situbondo agar mengabulkan eksepsi Tergugat serta menolak gugatan para Penggugat atau setidak- tidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Situbondo telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor: 27/Pdt.G/2006/PN.STB. tanggal 21 Maret 2007 M. yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat VII seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



seluruhnya;

2. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah sawah sengketa adalah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 12 September 1990 Nomor 04 tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Jual Beli tanggal 23 September 1991 No. 105/Arj./IX/1991 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 12 September 1990 berikut surat-surat perjanjian kredit yang dibuat oleh almarhum Dura alias H. Idris kepada Tergugat VI dan surat-surat yang menyangkut hasil lelang tanah sawah sengketa yang dibuat atau dikeluarkan oleh Tergugat VII termasuk surat-surat bukti kepemilikan Tergugat II dan Akta Jual Beli dari Tergugat II kepada Tergugat I tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat I telah menguasai tanah sawah sengketa dengan tanpa hak yang benar;
6. Menghukum Tergugat I beserta keluarganya atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya, untuk mengosongkan dari segala kekayaannya dan kemudian menyerahkan tanah sawah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bila perlu dengan bantuan Polisi;
7. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



- (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,-  
(seratus ribu rupiah) untuk setiap hari  
keterlambatan melaksanakan putusan ini,  
sejak putusan ini berkekuatan hukum  
tetap (in krach van gewijsde);
8. Menghukum turut Tergugat untuk tunduk  
dalam putusan ini;
  9. Menolak gugatan Penggugat yang lainnya;
  10. Menghukum para Tergugat untuk membayar  
biaya perkara sebesar Rp. 1.056.000,-  
(satu juta lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut dalam tingkat  
banding atas permohonan para Tergugat, telah dibatalkan  
oleh Pengadilan Tinggi Situbondo dengan putusannya Nomor:  
475/PdtT/2007/PT.Sby. tanggal 15 Juli 2008;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan  
kepada para Penggugat/para Terbanding, pada tanggal 22  
Maret 2010 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para  
Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2009, diajukan permohonan  
kasasi secara lisan pada tanggal 19 Agustus 2009  
sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No.  
27/Pdt.G/2006/PN.STB. jo. No. 475/Pdt.K/2007/ PT.SBY. yang  
dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo,  
permohonan tersebut kemudian diikuti oleh memori kasasi  
yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Agustus 2009;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Pembanding,  
yang pada tanggal 3 September 2009 telah diberitahu tentang  
memori kasasi dari para Penggugat/para Terbanding, tidak  
diajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta  
alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak  
lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan  
dengan cara yang ditentukan undang-undang, maka oleh karena

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah:

A. Bahwa judex facti/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku khususnya dalam mempertimbangkan surat bukti Tergugat III, IV, V berupa:

A.1. Foto copy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 dengan alasan:

1. Pertimbangan judex facti yang menyatakan bahwa dalam satu akta Notariel terhadap suatu perbuatan hukum apabila berkehendak yaitu tentang pengalihan hak, maka akta yang demikian haruslah tetap dinyatakan sah adalah bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1440 K/Pdt/1996 yang menyatakan bahwa suatu akta Notaris yang isinya memuat dua perbuatan hukum, maka akta Notaris tersebut telah melanggar adagium yang berprinsip bahwa suatu akta otentik hanya berisi satu perbuatan hukum saja dan oleh karena Akta Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 memuat dua perbuatan hukum maka yang demikian itu secara hukum adalah tidak sah;
2. Bahwa perolehan hak atas tanah yang didasarkan atas akta kuasa mutlak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 jo. No. 12 Tahun 1984 karena dinilai sebagai penyelundupan hukum dalam perolehan hak atas tanah dan merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 1813 KUHPdata yang menyebutkan bahwa: Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa dari si pemberi kuasa;
3. Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



Agung RI tanggal 29 Juni 2004 No. 316 PK/Pdt/2000 yang menyebutkan bahwa akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris yang didasarkan pada akta kuasa mutlak adalah dilarang, akta yang berisi demikian adalah tidak sah menurut hukum;

4. Bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut bertentangan dengan niat dari Penggugat/Terbanding selaku Pemohon Kasasi yang semula hanya minta tolong kepada Dura alias H. Idris (bukan kepada Darmaji alias H. Idris) untuk mengurus balik nama tanah sawah sengketa dari nama Pak Asruya alias Asru menjadi atas nama Penggugat;
5. Bahwa Penggugat/Terbanding selaku Pemohon Kasasi tidak pernah minta tolong atau membuat ikatan jual beli atau memberi kuasa kepada orang bernama Darmaji alias H. Idris;
6. Bahwa pertimbangan judex facti yang menilai terhadap dua perbuatan hukum yang berkehendak sama yaitu tentang peralihan hak adalah tidak benar karena Penggugat tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual tanah sawah sengketa dan tidak pernah pula untuk membuat akta ikatan jual beli yang menyangkut tanah sawah sengketa kepada sipapun termasuk kepada orang bernama Darmaji alias H. Idris;
7. Bahwa ternyata judex facti juga tidak berusaha atau meneliti isi akta perjanjian ikatan jual beli tanggal 12 September 1990 No. 04 tersebut yang secara formal apabila diteliti terdapat beberapa materi yang tidak benar dan bahkan tidak masuk di akal yang antara lain:
  - Penggugat tidak pernah memberi kuasa untuk menjual tanah sengketa baik kepada Dura alias H. Idris atau orang bernama Darmaji alias H. Idris;
  - Di atas tanah sawah sengketa tidak ada bangunan rumah karenanya tidak mungkin Penggugat menjual

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



rumah tersebut;

- Penggugat tidak pernah bersepakat baik dengan Dura alias H. Idris atau orang bernama Darmaji alias H. Idris dengan menerima uang sebanyak Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sebagai harga jual beli tanah sawah sengketa;
- Penggugat tidak pernah minta tolong kepada orang bernama Darmaji alias H. Idris untuk mengurus balik nama tanah sengketa dari atas nama P. Asruya alias Asru menjadi atas nama Penggugat;

A.2. Foto copy Akta Jual Beli tanggal 23 September 1991 No. 105/Arj.IX/1991:

1. Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 yang dalam Pasal 6, 7 dan 8 dapat diketahui atau diartikan sebagai kuasa mutlak yang secara hukum bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 144 Tahun 1982 dan Pasal 1320 KUHPerdota yang secara hukum perbuatan hukum jual beli tersebut batal demi hukum;
2. Bahwa ternyata Akta Jal Beli tersebut juga bertentangan dengan prinsip- prinsip hukum perjanjian karena hanya ada satu pihak yaitu orang bernama Darmaji alias H. Idris;
3. Bahwa apabila dalam akta tersebut telah dinyatakan/dibuat Darmaji alias H. Idris di satu sisi selaku penjual dan di sisi lain sebagai pembeli adalah tidak benar karena Penggugat tidak pernah memberi kuasa untuk menjual tanah sawah sengketa kepada siapapun termasuk juga tidak pernah menjual kepada orang bernama Darmaji alias H. Idris;
4. Bahwa judex facti telah salah mempertimbangkan Akta Jual Beli tersebut karena tidak melihat fakta hukum yang ada di mana oyek jual belinya berupa tanah sawah sengketa masih tetap dikuasai oleh

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010





Penggugat sampai pada saat dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 26 Maret 2002;

5. Bahwa apabila benar telah terjadi jual beli sebagaimana akta jual beli tanggal 23 September 1991 seharusnya obyek jual belinya (tanah sawah sengketa) telah dikuasai (Pembeli) Darmaji alias H. Idris sejak saat terjadi jual beli pada tanggal 23 September 1991;

B. Bahwa *judex facti*/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan:

1. Bahwa *judex facti* dalam mengambil putusan dalam perkara ini hanya mempertimbangkan surat bukti Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 105/Arj/IX/1991 tanggal 23 September 1991 yang isinya kedua akta tersebut bertentangan dengan hukum sebagaimana yang telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas ternyata *judex facti* terbukti tidak menghubungkan/mempertimbangkan dengan alat bukti lain yang diajukan di muka persidangan oleh kedua belah pihak berdasarkan fakta atas keterangan/alat bukti berupa keterangan atau pengakuan saksi;
2. Bahwa pertimbangan *judex facti* yang demikian itu yang secara hukum merupakan kelalaian *judex facti* dalam mengadili dan menjatuhkan putusan dalam perkara ini yang berakibat

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



batalnya putusan dalam perkara tersebut secara hukum;

3. Bahwa dari fakta yang terjadi di muka persidangan telah terbukti sesuai pengakuan kedua belah pihak yang berperkara dan keterangan saksi serta bukti Penggugat antara lain:

a. Tanah sawah sengketa sejak dibeli oleh Penggugat dari orang bernama P. Asruya alias Asru pada tanggal 12 Juni 1963 telah dikuasai oleh Penggugat sampai terjadinya eksekusi oleh Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 26 Maret 2002 atas permohonan Tergugat II selaku pemenang lelang;

b. Selama tanah sawah sengketa dikuasai oleh Penggugat tidak pernah dijual atau dijaminkan hutang kepada seseorang atau kepada pihak Bank manapun termasuk kepada Bank Mandiri (Tergugat VI);

c. Selama tanah sawah sengketa dikuasai oleh Penggugat selama itu pula yang membayar pajak terhadap tanah sawah tersebut ditagih dan dibayar oleh Penggugat;

d. Bahwa Penggugat pernah minta tolong kepada orang bernama Dura alias H. Idris untuk mengurus balik nama tanah sawah sengketa dari atas nama P. Asruya alias Asru menjadi atas nama Penggugat;

e. Bahwa dengan bukti permohonan eksekusi pengosongan tanah sawah sengketa yang diajukan oleh Tergugat II (M. Nasir) selaku pemenang lelang terhadap tanah sawah sengketa yang dikuasai oleh Penggugat maka secara hukum membuktikan bahwa Akta Jual Beli No. 105/Arj/IX/1991 tanggal 23 September 1991 adalah tidak sah paling tidak

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



dapat dibuktikan bahwa sebenarnya tidak pernah terjadi jual beli terhadap tanah sawah sengketa antara Penggugat dengan orang bernama Darmaji alias H. Idris;

- f. Sebagaimana pembeli yang beretiket baik seperti yang dipertimbangkan *judex facti* tentunya kebaikan yang bagaimanapun pembeli akan berupaya dan berusaha menguasai tanah sawah yang telah dibelinya sesuai akte jual beli tersebut yang terjadi pada tanggal 23 September 1991;
- g. Bahwa kenyataannya tanah sawah sengketa baru terlepas dari penguasaan Penggugat pada tanggal 26 Maret 2002 saat dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Situbondo atas Permohonan Tergugat II (M. Nasir) yang berarti orang bernama Darmaji alias H. Idris yang mengaku telah membeli tanah sawah sengketa dari Penggugat sejak tanggal 23 September 1991 berdasarkan Akta Jual Beli No. 105/Arj/IX/1991 terbukti tidak benar karena tidak mungkin sebagai pembeli yang telah membayar lunas harga pembeliannya bersedia dan mau/rela tidak menguasai tanah sawahnya selama 11 tahun;
- h. Bahwa demikian pula terhadap tanah sawah sengketa yang dijadikan jaminan oleh orang bernama Darmaji alias H. Idris kepada Tergugat VI (PT Bank Mandiri) adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum;
- i. Bahwa apabila benar tanah sawah sengketa dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat VI jelas prosesnya tidak dilakukan dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena selama ini yang menguasai tanah sawah

Hal. 17 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



sengketa adalah Penggugat dan selama dikuasai oleh Penggugat tidak pernah ada petugas dari pihak Tergugat VI/PT. Bank Mandiri mengecek atau menanyakan kepada Penggugat atau kepada Kepala Desa Lamongan kepentingan penjaminan tanah sawah sengketa kepada Tergugat VI;

j. Bahwa kemudian apabila dalam proses lelang terlebih dahulu telah dilakukan penyitaan oleh Tergugat VII sesuai berita acara penyitaan No. BA.95020391/WPN.06/KP.02/1998. tanggal 22 Juni 1998 adalah tidak benar dan apabila ada berita acara penyitaan tersebut dapat dipastikan tidak dilakukan dengan benar karena Penggugat yang menguasai tanah sawah sengketa tidak pernah menerima pemberitahuan tentang penyitaan tanah sawah sengketa tersebut dari Tergugat VII atau juru sitanya dan atau minimal ada pemberitahuan dari Kepala Desa Lamongan;

4. Bahwa dari hal-hal sebagaimana tersebut di atas yang ternyata *judex facti* terbukti selain pertimbangan hukumnya mengenai Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 12 September 1990 No. 04 dan Akta Jual Beli No. 105/Arj/IX/1991 tanggal 23 September 1991 bertentangan dengan hukum yang berlaku, ternyata pula *judex facti* tidak pernah mempertimbangkan dengan menghubungkan dan atau mengaitkan surat bukti Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tersebut dengan fakta hukum lain yang terjadi dan terbukti di muka persidangan, karenanya sesuai ketentuan hukum *judex facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu yang berakibat batalnya putusan dalam perkara ini;

Hal. 18 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



5. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 04 tanggal 12 September 1990 dan Akta Jual Beli No. 10/Arj/IX/1991 tanggal 23 September hukum yang dibuat berdasarkan kedua akta tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

C. Bahwa sebenarnya dalam memeriksa dan mengadili perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo telah menjalankan dengan benar dan telah mempertimbangkan segala sesuatunya sesuai hukum yang berlaku sehingga yang demikian itu putusan Pengadilan Negeri Situbondo tersebut harus dikuatkan;

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

**Mengenai alasan A sampai dengan C:**

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PAK DJATIM alias H.

Hal. 19 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010



NURHAIRI dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. PAK DJATIM alias H. NURHAIRI, 2. ASIA alias Hj. NURHALIFA,** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **11 Januari 2011** oleh **Prof. Dr. H. MIEKKE KOMAR, S.H., MCL.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.** dan **MAHDI SOROINDA NASUTION, S.H., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. SUHARDI, S.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

K e t u a ;

Hakim-Hakim

ttd.

Anggota;

ttd.

**Prof. Dr. H. MIEKKE KOMAR, S.H., MCL.**

**Drs. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**

Hal. 20 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010





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

ttd.

**MAHDI SOROINDA NASUTION, S.H., M.Hum.**

Biaya

kasasi:

Panitera Pengganti;

1. Meterai ..... Rp.

6.000,-

ttd.

2. Redaksi ..... Rp.

5.000,-

**Drs. SUHARDI, S.H.**

3. Administrasi kasasi .....Rp. 489.000,-

J u m l a h Rp. 500.000,-

Untuk salinan

Mahkamah Agung RI.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

**H. SOEROSO ONO, SH., M.H.**

NIP : 040044809.

Hal. 21 dari 16 hal. Put. No. 1789  
K/PDT/2010