



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ANIS HS. NASILA**, bertempat tinggal di Jalan Dukuh III Nomor 18, RT 009 RW 02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
2. **HUSRIN NASILA**, bertempat tinggal di Jalan Dukuh III Nomor 18, RT 009 RW 02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
3. **HANNY MULYA H. NASILA**, bertempat tinggal di Jalan Dukuh III Nomor 18, RT 009 RW 02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
4. **H. NASILA**, bertempat tinggal di Jalan Dukuh III Nomor 18, RT 009 RW 02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
5. **SRI INDRIYATI H. NASILA**, bertempat tinggal di Dukuh III Nomor 18, RT 009 RW 02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
6. **IMELDA**, bertempat tinggal di Jalan Johar Baru III D 435, RT 005 RW 011, Jakarta Pusat;
7. **MELYANI**, bertempat tinggal di Jalan Johar Baru III D 435, RT005 RW 011, Jakarta Pusat;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dahlan Pido, S.H., Advokat, berkantor di Villa Bintaro Indah A3 Nomor 8, Sek.9, Ciputat, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n

JAP SUSAN JUNIARTI, bertempat tinggal di Patra II/37, RT 006 RW 02, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jamaludin, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Jamaludin & Partners, berkantor di Jalan Raya Bungur Besar Raya Nomor 139 Bungur, Senen, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Halaman 1 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Memeriksa dan mengesahkan surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sejak alm. Husin Nasila, yang meninggal di Jakarta pada tanggal 29 Desember 1998 telah membeli tanah yang menjadi objek sengketa pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 1975 di Notaris/PPAT Achmad Semerudhi, BA dengan Nomor 193/JB/1975, Notaris Jakarta, yang berasal dari tanah Girik Nomor Kohir 1250;
 2. Bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris dan anak-anak kandung dari alm. Husin Nasila adalah pemilik dan menguasai tanah seluas 363 m², yang bersertifikat Nomor 205/Dukuh, yang terletak di Jalan Dukuh III Nomor 18 RT 009 RW 02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
 3. Bahwa alm. Husin Nasila, adalah ayahanda/bapak kandung dari para Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik yang sah dari tanah seluas 363 m² yang menjadi objek sengketa perkara *a quo*, terletak di Kelurahan Dukuh (seperti diuraikan diatas), dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Dukuh III;
 - Sebelah Selatan : Dulu pemilik Rompas, sekarang Dr. Budi Martino Lumunon;
 - Sebelah Timur : Jalan Dukuh V;
 - Sebelah Barat : Amir Saleh;
 4. Bahwa sejak dibeli pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 1975 di depan Notaris/PPAT Achmad Semerudhi, BA dengan Nomor 193/JB/1975 dan sampai detik pengajuan gugatan ini (tahun 2015), alm Husin Nasila (bapak kandung dari para Penggugat) dan sebagai pemilik tidak pernah melakukan jual beli kepada siapapun atas tanah seluas 363 m², yang terletak di Jalan Dukuh III Nomor 18 RT 009/02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, termasuk kepada Jap Susan Juniarti;
- Surat pernyataan hutang piutang, akta jual beli di Ambrosius Sitompul ex Notaris dan persetujuan bersama yang dimiliki Tergugat cacat hukum;
5. Bahwa pada tanggal 21 Februari 1990 ada pengakuan/ Pernyataan dari Jap Susan Juniarti, bahwa alm. Husin Nasila telah meminjam uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan bunga 2% (dua persen) perbulan, dengan agunan/jaminan tanah seluas 363 m², yang bersertifikat Nomor 205/Dukuh, terletak di Jalan Dukuh III Nomor 18 RT

Halaman 2 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- di atas yang bermaterai tapi tanpa ada tanda tangan Jap Susan Juniarti yang meminjamkan uang dan tanpa ada saksi yang menguatkan, dan anehnya surat pernyataan itu tidak ada dari pihak alm. Husin Nasila selaku yang berhutang dan memberi jaminan tanah, apalagi tanda tangan almarhum. Dalam pernyataan itu disebutkan juga sertifikat tanah akan dikembalikan setelah ada pelunasan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa di lain pihak, di hari yang sama tanggal 21 Februari 1990 terjadi sekaligus perbuatan hukum di depan ex Notaris Ambrosius Sitompul bernomor 15/Kr.Jati/1990, melakukan jual beli antara pemilik/alm.Husin Nasila dengan Jap Susan Juniarti. Hal ini sangat aneh dan tidak masuk akal sehat, apakah wajar tanah seluas 363 m² yg diatasnya ada rumah yg permanen dengan harga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tahun 1990? yg saat itu kisaran harga di daerah dukuh, rumah dengan luas tanah 363 m² sudah seharga Rp250.000.000,00 sampai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), apalagi transaksi dilakukan di depan ex Notaris tanpa ada persetujuan atau kuasa menjual dari isteri alm. Husin Nasila (Ny. Hadhawiyah Lamato, meninggal di Jakarta pada tanggal 02 Januari 2008) pada saat itu masih sehat,itu lebih memunculkan kecurigaan kami para penggugat/para ahli waris dari alm,Husin Nasila bahwa jual beli itu adalah akal akalan dan rekayasa belaka;
 7. Kecurigaan itu adalah yang mendorong kami para Penggugat sebagai ahli waris alm. Husin Nasila untuk melaporkan ke Kepolisian Metro Jaya dengan laporan Nomor 259/K/Y2006/SPK Unit III yg sampai sekarang tidak ditemukan adanya ex Notaris Ambrosius Sitompul, sehingga jual beli yg ada, antara Jap Susanti Juniarti dengan alm. Husin Nasila (bapak kandung dari kami para penggugat sebagai ahli waris) adalah rekayasa belaka alias palsu dan cacat hukum;
 8. Bahwa lebih mengejutkan dan tidak masuk akal lagi ada persetujuan bersama yang dilakukan dihari yang sama pada tanggal 21 Februari 1990, yang menyebutkan bahwa pemilik/alm. Husin Nasila dapat membeli kembali tanah miliknya, dan jual beli ini hanya berlaku selama 2 (dua) tahun sampai 21 Februari 1992, namun persetujuan bersama ini hanya ditanda tangani oleh pihak Jap Susanti Juniarti dan 2 (dua) saksi tapi tidak ikut mengikut sertakan, apalagi tidak ada tanda tangan pemilik/alm. Husin Nasila serta tidak ada persetujuan isteri (Ny. Adhiawiyah Lamato) pada saat itu masih sehat dan juga tidak ada saksi;

Halaman 3 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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 Notaris Ambrosius Sitompul atau Persetujuan bersama

yg dibuat, jika tidak memenuhi 4 (empat) syarat yg ditentukan oleh Pasal 1320 KUHperdata, yg merupakan syarat sahnya perjanjian, adalah batal demi hukum, seperti harus:

- 1) Sepakat mereka yg mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu, dan;
- 4) Suatu sebab yg halal;

Hal ini di perkuat berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata yg menyatakan:

“tiada sepakat yg sah, apabila sepakat diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”;

10. Bahwa menurut Pasal 1339 KUHPerdata, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk segala hal-hal yg dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yg menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang artinya sifat perjanjian yg diadakan oleh Penggugat dan Tergugat, seperti yg dinyatakan pada surat pernyataan, akta dari ex notaris dan persetujuan bersama itu harus untuk mendapatkan manfaat dari tanah tersebut, namun kenyataan ini tidak ada karena hanya berdasarkan rekayasa belaka;

11. Bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila telah terpenuhinya syarat formil maupun materil, seperti syarat formil jelas dalam ketentuan suatu akta yg didalam bentuk yg dtentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yg berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya;

Sedangkan syarat materil terletak yg benar atau tidaknya keterangan yang tercantum dalam akta otentik tersebut atau dapat dikatakan sebagai kesepakatan para pihak (alm. Husin Nasila dengan Jap Susan Juniarti);

12. Bahwa akte notaris merupakan dokumen otentik yg penting dan berharga, yang menerangkan apa yg tertulis didalamnya merupakan kebenaran. Hal ini sangat relevan dan tegas dinyatakan dalam undang-undang Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yang berkaitan dengan tugas Notaris, seperti uraian dalam:

- a. Pasal 16 ayat 1 point a, mengatakan Notaris harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yg terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Pasal 65 mengatakan bahwa Notaris haru bertanggung awab atas semua akta yg dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpanan Protokol Notaris;

Halaman 4 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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

13. Berdasarkan terduga (Jap Susan Juniarti) telah menimbulkan kerugian

secara materil dan Immateril yang sangat besar kepada Pengugat (sebagai ahli waris dari alm. Husin Nasila), atas Sertifikat Tanah asli Nomor 205/Dukuh seluas 363 m², maka wajar dan beralasan secara hukum untuk menyerahkan kepada Para Penggugat (sebagai pemilik) tanpa syarat dan beban apapun, walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

14. Bahwa berdasarkan fakta fakta tersebut diatas, jelas tindakan Tergugat yang menguasai phisik dari Sertifikat asli Nomor 205/Dukuh kemudian melakukan penyimpanan atau jaminan ke Bank atau apa saja perbuatan yg merugikan Para Penggugat (sebagai ahli waris), itu merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang sangat merugikan para penggugat, sehingga wajar dan beralasan hukum untuk mengembalikan Sertifikat asli Nomor 205/Dukuh pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) atas nama alm. Husin Nasila dan menyerahkan kepada para penggugat (ahli waris dari alm. Husin Nasila);

15. Bahwa perbuatan melawan hukum menurut M.A. Moegni Djodjodirjo dalam bukunya yg berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" adalah kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan atau kepatutan yang harus dimudahkan dalam pergaulan masyarakat atau orang lain;

16. Bahwa menurut Hoffmann dan Mariam Darus Badruzaman menyatakan suatu "Perbuatan Melawan Hukum (PMH)" adalah:

- Ada perbuatan negatif, bahwa Tergugat (Jap Susan Juniarti) membuat akta jual beli tanah palsu tanpa prosedur dan ketentuan hukum adalah perbuatan negatif;
- Ada perbuatan melawan hukum, bahwa Tergugat yg menguasai Sertifikat asli Nomor 205/Dukuh dan ingin menempati atas objek sengketa jelas dan terang merupakan perbuatan melawan hukum;
- Ada kerugian, bahwa dengan membuat akta jual beli palsu , menguasai sertifikat asli Nomor 205/Dukuh dan ingin menempati atas tanah perkara *a quo* (objek sengketa) telah menimbulkan kerugian secara financial yang diderita oleh para penggugat sebagai ahli waris, apalagi kerugian itu menurut informasi pernah dijaminakan ke Bank oleh Tergugat;
- Ada kesalahan (*shculd*), bahwa Tergugat yang menyuruh melakukan intimidasi pada orang-orang bayaran dan bertindak kasar untuk/supaya mengosongkan objek sengketa adalah suatu kesalahan;

Para Penggugat mengalami kerugian akibat tindakan Tergugat;



putusan. **adalam," sebagai pejabat** melanggar hukum dan membawa kerugian pada

- Melawan hukum

- Kerugian

- Ada hubungan sebab akibat

18. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat (Jap Susan Juniarti) mengakibatkan Para Penggugat sebagai ahli waris mengalami kerugian sangat besar, baik materil maupun immateril, atas tanah seluas 363 m² yg menjadi perkara *a quo* (objek sengketa), dapat dirinci sebagai berikut:

Tanah objek sengketa tersebut jika dilakukan kerjasama bisnis atau dikontrakan, maka lahan seluas 363 m² menurut pasaran yang wajar sesuai tarif sewa kontrak buanannya minimal rata-rata Rp25.000.000,00/tahun x 24 tahun= Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sejak 21 Februari 1990 sampai dengan 20 Februari 2015;

Kerugian ini tidak dapat dinilai dengan uang, tapi setidaknya tidak kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kerugian ini sangat beralasan karena ketakutan/tekanan psikologis kami para Penggugat sebagai ahli waris yg sering di intimidasi oleh orang-orang suruhan Tergugat (Jap Susan Juniarti) yang bertindak kasar meminta mengosongkan tanah dan rumah yang para ahli waris diami, sehingga menurut hukum sah untuk dinyatakan harus dibayar seketika dan sekaligus dengan kwitansi pembayaran yang sah, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht*), dan perhitungan itu berjalan terus sampai sampai Tergugat melaksanakan isi putusan yg telah mempunyai kekuasaan hukum yg tetap (*in kracht*);

Disclaimer



putusan monon kepala Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan

1. Mengabulkan gugatan para penggugat sebagai ahli waris dan pemilik yang sah untuk seluruhnya;

- Sebelah utara : jalan dukuh III;
- Sebelah selatan : dulu milik rompas,sekarang Dr.Budi Martino lumunon;
- Sebelah timur : jalan dukuh V;
- Sebelah barat : amir saleh

4. Menghukum Tergugat yang telah menimbulkan kerugian secara materil dan im materil yang sangat besar kepada Para Penggugat (sebagai ahli waris dan pemilik yang sah), dan siapa saja yang mendapat hak dan keuntungan atas tanah ini, maka wajar dan beralasan secara hukum untuk mengembalikan Sertifikat asli Nomor 205/dukuh, seluas 363 m² perkara *a quo* (objek sengketa) tersebut tanpa syarat dan beban apapun, yang kemudian diserahkan kepada para Penggugat (sebagai ahli waris dan pemilik yang sah), walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

5. Menyatakan tindakan Tergugat (Jap Susan Juniarti) yang melakukan jual dan beli palsu atas tanah seluas 363 m² milik Para Penggugat mengandung cacat serta tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan para Penggugat;

6. Menghukum Tergugat (Jap Susan Juniarti) untuk membayar kerugian materil kepada Para Penggugat atas tanah seluas 363 m², menurut pasaran yg wajar Rp600.000.000 (enam juta rupiah), dan kerugian immateril tidak kurang dari Rp5.000.000.000 (lima milyar rupiah), terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*), dan perhitungan itu berjalan terus sampai tergugat melaksanakan isi putusan yang telah

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat Jap Susan Juniarti) untuk menghentikan orang-orang bayarannya datang mengintimidasi kepada kami para Penggugat (sebagai ahli waris dan pemilik sah) dari objek sengketa;
8. Menghukum Tergugat (Jap Susan Juniarti) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* ini;

Subsidiar:

Jika Pengadilan negeri Jakarta timur berpendapat lain, maka mohon putusan yg seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Dalam Eksepsi:

A. GugatanPenggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 363 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 205, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur (SHM Nomor 205/Dukuh) antara Alm. Husin Nasila dengan Jap Susan Juniarti (Tergugat) yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15/Kr.Jati.1990 tanggal 21 Februari 1990 (AJB Nomor 15) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambrosius Sitompul adalah rekayasa, palsu dan cacat hukum. Lebih jauh, dalam petitum gugatannya Para Penggugat juga meminta Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan cacat dan batal demi hukum jual beli berdasarkan AJB Nomor 15 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambrosius Sitompul;
2. Bahwa walaupun secara tegas Para Penggugat telah mendalilkan bahwa AJB Nomor 15 adalah rekayasa, palsu dan cacat hukum dan selanjutnya meminta jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum dalam Gugatannya, namun faktanya Para Penggugat tidak mengikut sertakan atau memposisikan PPAT Ambrosius Sitompul sebagai salah satu pihak dalam perkara ini sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat padahal selaku Pejabat yang membuat AJB Nomor 15, PPAT Ambrosius Sitompul memiliki keterkaitan atau peranan yang penting dalam perkara *a quo* sehingga jelas PPAT Ambrosius Sitompul harus diberikan kesempatan dalam persidangan perkara *a quo* untuk mempertahankan produk hukum yang telah dibuatnya *in casu* AJB Nomor 15 serta demi kejelasan dan tuntasnya perkara ini secara keseluruhan;

Halaman 8 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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

menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pensiun), Para Penggugat seharusnya menarik Notaris/PPAT penerima Protokol dari PPAT Ambrosius Sitompul sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo*. Protokol PPAT tersebut tidak lain merupakan kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya termasuk dokumen pendukung atau yang terkait dengan AJB Nomor 15. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa dalam hal seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah berhenti menjabat, maka yang bersangkutan wajib untuk menyerahkan Protokol PPAT kepada PPAT di wilayah kerjanya;

4. Bahwa serangkaianYurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam kaidah hukumnya telah menegaskan pada pokoknya bahwa apabila dalam suatu gugatan terdapat pihak-pihak yang seharusnya ditempatkan/diposisikan sebagai salah satu pihak dalam gugatan ternyata tidak digugat maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, yaitu sebagai berikut:
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut: "*Judex Facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya Pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepadaTergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat";
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang kaidah hukumnya menjelaskan sebagai berikut : "bahwa gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahliwaris almarhum bukan hanya istrinya";
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 yang kaidah hukumnya menjelaskan sebagai berikut: "gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak yang seharusnya digugat tidak digugat";
5. Bahwa dari seluruh uraian tersebut di atas, karena faktanya Para Penggugat tidak mengikutsertakan atau tidak memposisikan PPAT Ambrosius Sitompul atau PPAT penerima Protokol dari PPAT Ambrosius Sitompul padahal faktanya PPAT Ambrosius Sitompul memiliki keterkaitan yang erat serta memiliki peranan dalam perkara *a*

Halaman 9 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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

putusan yang telah dibuatnya in casu AJB Nomor 15 serta demi kejelasan dan tuntasnya perkara ini secara keseluruhan maka gugatan Para Penggugat telah terbukti serta tidak terbantahkan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga oleh karena itu wajib untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)

Terdapat Pertentangan/Kontradiksi Antara Posita Dan Petitum Gugatan Para Penggugat

6. Bahwa Para Penggugat dalam hal. 5 angka 14 gugatannya mendalilkan sebagai berikut:

"Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, jelas tindakan Tergugat yang menguasai phisik dari Sertifikat asli Nomor 205/Dukuh kemudian melakukan penyimpanan atau jaminan ke Bank atau apa saja perbuatan yang merugikan Para Penggugat (sebagai ahli waris), itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan Para Penggugat, sehingga wajar dan beralasan hukum untuk mengembalikan Sertifikat asli Nomor 205/Dukuh pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) atas nama alm. Husin Nasila dan menyerahkan kepada Para Penggugat (ahli waris dari alm. Husin Nasila)";

7. Bahwa meskipun faktanya Para Penggugat secara jelas dalam posita gugatannya sebagaimana dikutip secara lengkap tersebut di atas telah mendalilkan dan meminta Sertifikat asli Nomor 205/Dukuh dikembalikan pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) atas nama Alm. Husin Nasila, namun Para Penggugat dalam Petitum Gugatannya tidak meminta Sertifikat Nomor 205/Dukuh dikembalikan pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) menjadi atas nama Alm. Husin Nasila. Bahwa petitum Para Penggugat dalam angka 4 hal. 8 gugatan meminta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

"4. Menghukum Tergugat yang telah menimbulkan kerugian secara materiil dan immateril yang sangat besar kepada para Penggugat (sebagai ahli waris dan pemilik yang sah), dan siapa saja yang mendapat hak dan keuntungan atas tanah ini, maka wajar dan beralasan secara hukum untuk mengembalikan Sertifikat Asli Nomor 205/Dukuh, seluas 363 m² Perkara *a quo* (objek sengketa) tersebut tanpa syarat dan beban apapun, yang kemudian diserahkan kepada

Halaman 10 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka telah terbukti dan tidak terbantahkan terdapat pertentangan/kontradiksi antara posita dan petitum gugatan Para Penggugat dimana pada satu sisi dalam posita gugatannya Para Penggugat meminta Sertifikat Nomor 205/Dukuh untuk dikembalikan kepada keadaan semula menjadi atas nama alm. Husin Nasila namun dalam petitumnya Para Penggugat sama sekali tidak meminta Sertifikat Nomor 205/Dukuh dikembalikan kepada keadaan semula menjadi atas nama alm. Husin Nasila;
9. Bahwa pertentangan/kontradiksi lainnya antara posita dan petitum Gugatan Penggugat adalah dimana dalam posita Gugatannya Para Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris dan anak-anak kandung dari Alm. Husin Nasila namun dalam petitum gugatannya Para Penggugat tidak meminta Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk menyatakan Para Penggugat selaku para ahli waris yang sah dari Alm. Husin Nasila. petitum Para Penggugat yang tidak meminta untuk disahkan sebagai ahli waris dari Alm. Husin Nasila dapat menyebabkan permasalahan hukum yang sangat serius karena seandainya gugatan Para Penggugat dikabulkan dan kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Nomor 205/Dukuh dinyatakan sebagai milik Para Penggugat, *quad non* maka atas dasar apa kepemilikan Para Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Nomor 205/Dukuh karena tidak ada putusan pengadilan apapun yang secara deklaratif menyatakan Para Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Alm. Husin Nasila;
10. Bahwa M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) dalam hal. 452 pada pokoknya berpendapat bahwa posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan dan mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum gugatan;
11. Bahwa selanjutnya, serangkaian kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menegaskan pada pokoknya bahwa dalam hal terdapat ketidaksesuaian/ketidakselarasan antara posita dengan petitum gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, yaitu antara lain sebagai berikut:

Halaman 11 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2727K/Pdt/2017

Maat 1980 kaidah hukumnya menegaskan sebagai berikut:

"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 kaidah hukumnya menegaskan sebagai berikut: "Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan Kasasi dapat diterima dan Putusan Pengadilan Tinggi dan Putusan Pengadilan Negeri dibatalkan";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 yang kaidah hukumnya menegaskan sebagai berikut: "Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata antara petitum dengan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya gugatan tidak dapat diterima";

12. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas maka secara jelas dan nyata gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*) karena terdapat pertentangan atau kontradiksi antara posita dan petitum gugatan dan oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Petitum Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas

13. Bahwa Para Penggugat dalam Petitum Gugatan hal. 7 angka 2 meminta Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan sebagai berikut: "Menyatakan bahwa Tanah yang di beli sejak hari Kamis, tanggal 13 Februari 1975 di depan Notaris/PPAT Achmad Semerudhi, BA dengan Nomor 294/JB/1975 tahun 1975, adalah milik dari Para Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Hak atas Tanah seluas 363 m² yang menjadi objek sengketa Perkara *a quo*, yang terletak di Kelurahan

Halaman 12 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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)



- Sebelah Utara : Jalan Dukuh III;
- Sebelah Selatan : dulu milik Rompas, sekarang Dr. Budi Martino Lumunon;
- Sebelah Timur : Jalan Dukuh V;
- Sebelah Barat : Amir Saleh"

14. Bahwa dari uraian petitum Para Penggugat dalam hal. 7 angka 2 gugatannya tersebut di atas maka jelas dan nyata serta tidak terbantahkan petitum tersebut merupakan petitum gugatan yang tidak jelas karena tidak menyebutkan nomor sertifikat tanah yang dimaksud oleh Para Penggugat. Padahal maksud dan tujuan dari petitum Para Penggugat tersebut adalah untuk menyatakan kepemilikan Para Penggugat atas suatu objek. Bahwa lebih jauh, meskipun dalam petitum gugatan hal. 8 angka 4 Para Penggugat pada pokoknya meminta pengembalian Sertifikat Asli Nomor 205/Dukuh seluas 363 m² namun faktanya Para Penggugat baik dalam petitum tersebut maupun seluruh posita gugatannya sama sekali tidak menyebutkan jenis hak atas tanah Sertifikat Nomor 205/Dukuh seluas 363 m² apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak-hak atas tanah lainnya sehingga dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat adalah Petitum yang tidak jelas;
15. Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta tersebut di atas maka telah jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas sehingga gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan sebelumnya pada bagian Dalam Konvensi tersebut di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang akan disampaikan pada bagian Dalam Rekonvensi;
2. Bahwa dalam Rekonvensi ini Tergugat Konvensi akan disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat Konvensi akan disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa pada tanggal 21 Februari 1990 telah dilakukan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dukuh III No. 18 RT 009/02. Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur seluas Nomor 363 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 205, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur (SHM Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

205/Dukuh, Para Pihak Alm. Husin Nasila selaku Penjual dan Penggugat Rekonvensi) yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15/Kr.Jati.1990 tanggal 21 Februari 1990 (AJB Nomor 15) dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambrosius Sitompul dengan harga jual yang disepakati adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

4. Bahwa sebelum transaksi jual beli dilakukan berdasarkan AJB Nomor 15 sebagaimana tersebut di atas, Alm. Husin Nasila selaku Penjual telah mendapatkan persetujuan tertulis dari istrinya yaitu Ny. Hadhawiyah N.L melalui surat dibawah tangan tertanggal 20 Februari 1990;
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas karena telah memenuhi prosedur yang berlaku dan dilakukan secara terang dan tunai maka setelah AJB Nomor 15 ditandatangani oleh Para Pihak yaitu Alm. Husin Nasila sebagai Penjual dan Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli maka secara hukum hak kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh secara sah telah beralih menjadi milik Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi secara sah merupakan satu-satunya pemilik sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh. Lebih jauh, Penggugat Rekonvensi bahkan telah melakukan balik nama atas SHM Nomor 205/Dukuh dari atas nama Alm. Husin Nasila menjadi atas nama Jap Susan Juniarti (Penggugat Rekonvensi);
6. Bahwa selanjutnya, dengan itikad baik dan karena Penggugat Rekonvensi belum akan menempati sendiri sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh disamping adanya permintaan dari Alm. Husin Nasila untuk menempati sementara waktu sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh hingga mendapatkan tempat tinggal pengganti, maka dibuatlah Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 21 Februari 1990 (Perjanjian Sewa Menyewa) antara Penggugat Rekonvensi selaku Penyewa dengan Alm. Husin Nasila dengan jangka waktu sewa selama 2 (dua) tahun atau berakhir pada tanggal 21 Februari 1992;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi bahkan memberikan hak prioritas kepada Alm. Husin Nasila untuk membeli kembali sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh dengan harga jual yang sama sebagaimana yang tertuang dalam AJB Nomor 15 yaitu sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) yaitu sebagaimana yang diatur dalam Persetujuan Bersama tertanggal 21 Februari 1990;
8. Bahwa kemudian seiring dengan berjalannya waktu, ternyata setelah melewati jangka waktu 2 (dua) tahun sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa, Alm. Husin Nasila beserta Istri dan anak-anaknya ternyata

Halaman 14 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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.205/Dukuh yang tidak menggunakan hak prioritasnya untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut padahal Alm. Husin Nasila sudah tidak memiliki alas hak apapun untuk menempati sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh;

9. Bahwa penempatan dan penguasaan sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh secara melawan hukum yang faktanya sudah menjadi milik Penggugat Rekonvensi oleh Alm. Husin Nasila bahkan kemudian berlanjut dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat Rekonvensi hingga saat ini atau sudah berlangsung kurang lebih 23 tahun lamanya tanpa kompensasi apapun kepada Penggugat Rekonvensi. Fakta mengenai penempatan dan penguasaan secara melawan hukum oleh Para Tergugat Rekonvensi atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh yang merupakan hak milik Penggugat Rekonvensi bahkan telah diakui sendiri oleh Para Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya angka 2 hal. 2.;
10. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang secara melawan hukum menempati dan menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh, Penggugat Rekonvensi telah berulang kali memberikan peringatan dan/atau teguran supaya Para Tergugat Rekonvensi mengosongkan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 205/Dukuh namun tidak kunjung dilaksanakan oleh Para Tergugat Rekonvensi;
11. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang menempati dan menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dengan uraian unsur-unsur sebagai berikut:
 - a. Adanya suatu perbuatan melawan hukum
Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang menempati dan menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh tanpa alas hak apapun dan tanpa kompensasi apapun kepada Penggugat Rekonvensi secara jelas dan nyata telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonvensi yaitu hak kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh serta bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat dimana seharusnya Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh dapat memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut;
 - b. Adanya kesalahan

Halaman 15 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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

menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh tanpa alas hak apapun jelas merupakan suatu bentuk kesengajaan karena setelah diperingati dan ditegur oleh Penggugat Rekonvensi, Para Tergugat Rekonvensi tetap tidak mengosongkan sebidang tanah dan bangunan tersebut. Lebih jauh tidak ada dasar pemaaf apapun dari tindakan Para Tergugat Rekonvensi tersebut sehingga Para Tergugat Rekonvensi dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya;

c. Adanya kerugian

Bahwa akibat tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang menempati dan menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh tanpa alas hak apapun, Penggugat Rekonvensi jelas mengalami kerugian yang nyata yaitu kehilangan hak dan tidak dapat memanfaatkan, menempati dan/atau menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh yang secara hukum merupakan hak kepemilikan dari Penggugat Rekonvensi;

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan dari Para Tergugat Rekonvensi yaitu kehilangan hak dan tidak dapat memanfaatkan, menempati dan/atau menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh secara jelas dan nyata merupakan akibat langsung dari tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang menempati dan menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh tanpa alas hak;

12. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah terbukti secara nyata dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian baik secara materiil dan immateriil yang secara keseluruhan jumlah totalnya adalah sebesar Rp1.276.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah) yang secara tanggung renteng harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian materiil berupa kehilangan hak untuk memanfaatkan, menempati dan/atau menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh yang apabila dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp1.000.000,00/bulan (satu juta rupiah perbulan) dimana hingga saat ini jumlah totalnya adalah sebesar $Rp1.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} \times 23 \text{ tahun} = Rp276.000.000,00$ (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah);
- Kerugian immateriil yaitu karena tersitanya waktu, pikiran serta tenaga untuk menyelesaikan permasalahan akibat perbuatan Para Tergugat

Halaman 16 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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 sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi yang jumlahnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk kepastian hukum dapat dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);

13. Bahwa karena telah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi yaitu dengan cara menempati dan menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh yang secara jelas dan nyata merupakan hak milik Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan seluas 363 m² yang terletak di Jalan Dukuh III Nomor 18 RT 009/02 Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 205, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur secara tanpa syarat dan tanpa beban apapun terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat Rekonvensi untuk patuh dan tunduk serta melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terkait dengan pengosongan sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh, Penggugat Rekonvensi mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan mengosongkan sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
15. Bahwa karena Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi didasarkan dengan bukti-bukti yang bersifat otentik dalam hal ini AJB Nomor 15 dan SHM Nomor 205/Dukuh atas nama Penggugat Rekonvensi maka sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 *juncto* SEMA Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 maka mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 17 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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 1990 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) Ambrosius Sitompul;

3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 363 m² yang terletak di Jalan Dukuh III No. 18 RT 009/02. Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 205, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar ganti kerugian seluruhnya sebesar Rp1.276.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil berupa kehilangan hak untuk memanfaatkan, menempati dan/atau menguasai sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 205/Dukuh yang apabila dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp1.000.000/bulan (satu juta rupiah perbulan) dimana hingga saat ini jumlah totalnya adalah sebesar: Rp1.000.000 x 12 bulan x 23 tahun= Rp276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil yaitu karena tersitanya waktu, pikiran serta tenaga untuk menyelesaikan permasalahan akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi dan menghadapi ketidakpastian untuk memanfaatkan dan menguasai sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk kepastian hukum dapat dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
6. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan seluas 363 m² yang terletak di Jalan Dukuh III Nomor 18 RT 009/02. Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 205, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur secara tanpa syarat dan tanpa beban apapun terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan mengosongkan sebidang tanah dan bangunan seluas 363 m²

Halaman 18 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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, Jakarta Timur sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM)

Nomor 205, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 93/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. tanggal 4 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi

- I. Dalam Eksepsi
 - Menolak eksepsi Tergugat ;
- II. Dalam Pokok Perkara
 1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 15/Kr.Jati.1990 tanggal 21 Februari 1990 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambrosius Sitompul;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa yakni sebidang tanah dan bangunan seluas 363 m² yang terletak di Jalan Dukuh III Nomor 18 RT 009/02. Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 205, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang berupa menenmpati dan menguasai tanah sengketa tanpa persetujuan/seijin sehingga merugikan Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan objek sengketa

Halaman 19 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan mengosongkan objek sengketa terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

7. Menolak gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini sebesar Rp322.000,00 (tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 429/PDT/2016/PT Dki. Tanggal 12 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 22 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1/Tim/II/2017 Kas. *juncto* Nomor 429/PDT/2016/PT Dki. *juncto* Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 16 Januari 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 27 Januari 2017;

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

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

Halaman 20 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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

Bahwa memori kasasi dalam perkara *a quo* diajukan dan diterima pada Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur masih dalam jangka waktu yang ditentukan dari diterimanya pemberitahuan tanggal 22 Desember 2016 yang berarti berakhir 5 Januari 2017, sehingga beralasan kiranya bagi Majelis Hakim Kasasi menerima dan mempertimbangkan memori kasasi ini;

2. Bahwa memori kasasi ini disampaikan sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim Kasasi untuk menyelesaikan sengketa ini secara tuntas dan menyeluruh (*comprehensive legal solution*) sehingga memenuhi harapan pencari keadilan, tanpa mengorbankan ketelitian dalam mencari kebenaran dan keadilan;

II. Aspek Materil

Bahwa Para Pemohon Kasasi (ahli waris alm. Husin Nasila) mengajukan permohonan kasasi ini karena berpendapat putusan dalam perkara *a quo* pihak Lawan (Termohon/Jap Susan Juniarti) mengajukan bukti-bukti yang cacat hukum, sehingga putusannya pun dapat dibatalkan karena terdapat suatu kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata dari Hakim *Judex Facti*;

A. Dalil-dalil Termohon Kasasi/Jap Susan Juniarti didasarkan pada bukti-bukti yang cacat hukum, seperti:

1. Bahwa jawaban Termohon dalam putusan banding, halaman 9 poin 2, dan halaman 10 poin 5 yang membantah adanya cacat hukum dan menyatakan tidak menarik sebagai Tergugat Notaris/PPAT ex. Ambrosius Sitompul adalah jawaban yang mengada-ada dan ngawur, karena Para Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Oktober 2009 mendapat jawaban dari Notaris Iwan Halimy, SH., MH., bernomor 1973/IH/X/2009, yang menerangkan bahwa "Protokol akta jual beli Nomor 15/KR.Jati/1990 tanggal 21 Februari 1990 dari Ambrosius Sitompul tertulis ex Notaris di Jakarta tidak ada, terlampir bukti kasasi atau BK- 1;
Dan apakah ex Notaris itu lumrah dan wajar menurut hukum?;
2. Hal poin 1 di atas sangat terkait dengan cacatnya jual beli Termohon, karena pada tanggal 21 Februari 1990, ada "Surat Pernyataan" di atas meterai yang di buat oleh Termohon Kasasi/Jap Susan Juniarti yang menyatakan bahwa Akta Notaris Ambrosius Sitompul Nomor 15/Kr.Jati/1990, adalah merupakan penjualan secara pro forma saja. Dalam praktek kenotariatan jual beli secara "pro forma" tidak diakui sebagai akta otentik, sehingga bukti ini dapat dikatakan cacat dan batal demi hukum, BK-2;

Halaman 21 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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
Bahwa akta yang dibuat secara otomatis oleh KSI ini merupakan akta otentik yang meliputi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), mengenai kekuatan pembuktian, fungsi dan perannya, dapat dikatakan akta tersebut mempunyai kausa yang cacat, tidak mempunyai kekuatan pembuktian materiil, bahkan praktek pembuatannya telah diselewengkan sebagai sarana untuk melakukan penyelundupan hukum, akibatnya predikat akta tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

Sedangkan mengenai status *contre lettre*-nya yang merupakan alat indikator yang menunjukkan bahwa telah dibuat akta otentik secara pro forma, secara otomatis juga menjadi batal demi hukum karena tidak mempunyai kausa yang halal dan tidak wajar. Sedangkan terhadap notaris sebagai pejabat yang membuat akta pro forma tersebut dapat dijangkau oleh hukum atau peraturan jabatan notaris serta kode etik notaris, dengan konsekuensi sanksi yang akan dijatuhkan;

Kaitan ini ada Yurisprudensi Nomor 2356 K/PDT/2008 secara tegas mengatakan, bahwa perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan *misbruik van omstandingheiden* yang dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdata (tentang syarat sahnya perjanjian);

3. Bahwa perbuatan di atas yang tidak wajar, tentang jual beli tanah yang berlokasi di Dukuh III Nomor 18, RT 009/02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, seluas 363 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Dukuh III;
- Sebelah Selatan : dulu milik Kel. Rompas, sekarang Dr. Budi Martino L.
- Sebelah Timur : Jalan Dukuh V;
- Sebelah Barat : Kel. Amir Saleh.

Di atas tanah perkara *a quo* berdiri rumah permanen pada tahun 1990 jika di jual saat itu kisaran di harga Rp250 juta sampai Rp300 juta, sehingga tidak masuk akal apa yang dilakukan di depan (tercantum tulisan dalam akta ex Notaris), BK- 3;

Jual beli ini tanpa ada persetujuan menjual dari isteri alm. Husin Nasila (Ny. Hadhawiyah Lamato), pada saat itu masih hidup, dan baru meninggal di Jakarta pada tanggal 02 Januari 2008;

Halaman 22 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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 dengan penyerahan tanah dan uang penjualan adalah

rekayasa dan cacat hukum;

Dan sampai saat ini tanah tersebut masih didiami oleh para Pemohon (salah seorang anak alm. Husin Nasila, yakni Hanny MH. Nasila), dan sudah mendiami tanah/rumah perkara *a quo* tersebut sejak kecil (sudah 41 tahun, sejak tahun 1975);

Lebih aneh lagi jual beli dalam "persetujuan bersama" hanya berlaku 2 (dua) tahun sampai 2 Februari 1992 (akan dilakukan jual beli kembali), ini adalah perbuatan yang akal-akalan dan tidak wajar dalam peristiwa hukum, apalagi persetujuan bersama ini hanya ditandatangani oleh pihak Termohon/Jap Susan Juniarti dan 2 (dua) saksi dari Termohon tapi tanpa tanda tangan Pemohon/alm. Husin Nasila sebagai pemilik, serta tidak ada persetujuan dari isteri Pemohon (Ny. Hadhawiyah Lamato) dan tidak ada saksi, BK- 4;

4. Masih dalam hari dan waktu yang sama tanggal 21 Februari 1990 ada perbuatan hukum yang tidak normal/cacat, Termohon Kasasi membuat "Perjanjian Sewa Menyewa" dalam tempo 2 tahun juga (sampai 2 Februari 1992), BK- 5;

Padahal fakta yang ada bahwa alm. Husin Nasila pada tanggal 21 Februari 1990 itu hanya melakukan pinjaman uang sebesar Rp25.000.000,00 dengan jaminan tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 205/Dukuh seluas 363 m² yang menjadi objek sengketa, pinjaman ini oleh alm. Husin Nasila dijadikan modal usaha perkebunan pohon Albasia di Sukabumi (Jawa Barat) namun bubar karena merugi;

5. Bahwa ada fakta juga selama Sertifikat Nomor 205 Dukuh, tersebut berada dalam penguasaan Termohon Kasasi telah dijamin di Bank BNI (Persero) Tbk, dengan Hak Tanggungan Nomor 1338/2001, tanggal 12 Oktober 2011 D.I. 208, hal ini menandakan uang sebesar Rp25.000.000,00 sebagai pinjaman Para pemohon Kasasi telah lunas, BK – 6;

Sehingga dalil Termohon Kasasi yang menyatakan kurang pihak adalah mengada-ada karena hal itu sudah di bantah dengan jawaban dari Notaris Iwan Halimy, SH., MH., bernomor 1973/IH/X/2009, yang menerangkan bahwa "Protokol akta jual beli Nomor 15/KR.Jati/1990 tanggal 21 Februari 1990 dari Ambrosius Sitompul, ex Notaris di Jakarta tidak ada;

Halaman 23 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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

menyatakan. Posita dan petitum adalah bertentangan dan gugatan yang tidak jelas, merupakan pernyataan fatal/propaganda untuk mempengaruhi opini Hakim *Judex Facti* bahwa dalil tersebut seolah-olah ada kebenarannya, sehingga keputusan Hakim *Judex Facti* berpihak pada Termohon Kasasi, padahal fakta hukum dan bukti-bukti yang ada diputarbalikan untuk mencapai kemenangan;

Hal ini juga dialami sendiri oleh Kuasa Hukum Pemohon Kasasi, secara lisan Termohon Kasasi/Jap Susan Juniarti setelah bubar Mediasi (tidak berhasil mediasi) meminta supaya disampaikan kepada Para Penggugat (Para Pemohon sekarang) untuk tanah dan rumah yang menjadi perkara *a quo* akan di bayar Rp750 juta; Namun tawaran itu ditolak oleh para ahli waris (Para Pemohon Kasasi), karena mereka ingat pesan alm. Husin Nasila (ayahanda) bahwa tanah perkara *a quo* hanya sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp25 juta, yang sampai saat itu baru 2 kali cicilan pembayaran;

7. Selanjutnya pada putusan banding, halaman 14, Termohon Kasasi dalam pokok perkara huruf A beranggapan, bahwa jual beli dalam akta Nomor 15 dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, padahal perbuatan tersebut sangat bertentangan dengan azas-azas hukum jual beli yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, dan perbuatan hukum dalam peristiwa ini saling bertentangan satu dengan lainnya, seperti adanya pinjam meminjam, jual beli dan sewa-menyewa rumah, sekaligus dalam hari dan waktu yang sama;

Sebelum Perkara *a quo* Nomor 93/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim sampai tingkat Kasasi, pernah perlu Majelis Hakim Kasasi ketahui bahwa Termohon Kasasi pernah ajukan kasus/masalah yang sama ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur namun di tolak karena adanya cacat kepemilikan;

- B. Jual Beli tanah SHM Nomor 205/Dukuh oleh Termohon/Jap Susan Juniarti dilakukan secara melawan hukum, padahal tanah itu hanya Jaminan dari Pemohon Kasasi;

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengatur syarat sahnya jual beli, seperti mensyaratkan sepakat bagi yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal atau legal;

Halaman 24 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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), sedangkan unsur suatu hal tertentu dan sebab yang halal tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum (*nuul and void*);

Dapat dibatalkan, berarti perjanjian itu dianggap sah sepanjang tidak pernah dibatalkan sedangkan batal demi hukum sudah dari awal perjanjian itu dianggap tidak pernah ada;

1. Unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPdata seperti uraian di bawah ini:

a. Sepakat

Kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian, ini merupakan unsur utama sebagai syarat sahnya perjanjian/perikatan. Perjanjian dapat menjadi batal (dapat dibatalkan) jika saja terjadi cacat kehendak atau cacat kesepakatan melalui beberapa hal, diantaranya kekhilafan/kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan;

Cacat kehendak karena kekhilafan, paksaan, dan penipuan diatur dalam Pasal 1321 KUHPdata menyatakan “Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”;

Kemudian dalam Pasal 1449 KUHPdata menegaskan “perjanjian/perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan, berakibat untuk dapat dibatalkan;

b. Kecakapan

Cakap yang dimaksud, adalah setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal yang di bawah pengampuan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros;

Ada pula perihal yang dianggap tidak cakap berdasarkan Pasal 1330 KUHPdata menegaskan, “tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah, (orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, serta orang menurut undang-undang dilarang membuat perjanjian;

c. Hal Tertentu

Suatu hal tertentu sebagai salah satu syarat perjanjian, jika tidak terpenuhi dalam perjanjian, maka perjanjian itu dikatakan batal demi hukum (*nuul and void*). Pengertian hal tertentu dalam hukum perikatan adalah prestasi (kewajiban yang mesti dipenuhi oleh ke dua pihak atau lebih), yang terjadi dalam perjanjian sebagaimana

Halaman 25 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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 menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat

sesuatu;

d. Sebab Yang Halal

Yang di maksud dengan halal atau yang diperkenankan oleh undang-undang menurut Pasal 1337 KUHPerdara adalah "Persetujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan";

Pengertian sebab pada syarat ke 4 untuk sahnya suatu perjanjian tiada lain adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Jadi yang dimaksud dengan sebab atau kausa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri;

Sepakat dan cakap merupakan syarat subjektif (jika tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan), sementara unsur suatu hal tertentu dan sebab yang halal sebagai syarat objektif (jika tidak terpenuhi perjanjian batal demi hukum);

Selain itu dalam Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan';

Sedangkan Pasal 1458 KUHPerdara berbunyi, Jual beli dianggap terjadi pada saat sepakat barang dan harga, meskipun belum diserahkan dan belum dibayar;

Sementara dalam Pasal 1459 KUHPerdara, 'Hak milik belum berpindah selama belum ada penyerahan';

Sehingga dalil Termohon Kasasi yang disebutkan dalam halaman 15 dan 16 putusan banding, sudah terbantah dan tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian seperti disebutkan dalam pasal-pasal KUHPerdara di atas poin huruf B;

1. Bahwa Termohon Kasasi dalam putusan banding, halaman 17 huruf B s/d 20, mengatakan kata palsu menurut hukum harus ditafsirkan sebagai tindak pidana, itu hal yang keliru, karena palsu yang dimaksud sama dengan cacat hukum dalam tafsir hukum perdata. Hal ini terlihat dalam laporan (LP) Pemohon kepada Polda Metro Jaya dengan Nomor 259/KY2006/SPK, Unit III, yang menurut Polisi tidak ditemukan adanya Ex Notaris Ambrosius Sitompul, dan ini terkait dengan jawaban dari Notaris Iwan Halimy,SH., MH, bernomor 1973/IH/X/2009, yang menerangkan bahwa "Protokol akta jual beli Nomor 15/KR.Jati/1990 tanggal 21 Februari 1990 dari Ambrosius

Halaman 26 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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)



2. Dalam halaman 21 poin 20, Termohon membantah adanya intimidasi dari orang suruhan yang merupakan perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara, padahal kenyataan itu ada, namun tidak diakui oleh Termohon atau pura-pura dilupakan, dan jika orang suruhan tersebut ada kami Pemohon minta bantuan tetangga untuk mengawasi orang-orang suruhan tersebut;

Hal ini berkaitan seperti disebutkan oleh saksi Yadih yang dihadirkan oleh Pemohon Kasasi, menyatakan mengetahui tanah itu milik alm. Husin Nasila yang meninggal dunia tahun 1996 dan istrinya tahun 2006, karena kami sebagai Ketua RT 009, dan kami tidak mengetahui adanya jual beli sampai menjadi sengketa di Pengadilan ini, kami hanya mendapat informasi itu dari orang-orang suruhan Termohon/Jap Susan Juniarti untuk minta pengosongan rumah;

3. Masih halaman 21 poin 21 s/d halaman 26 dalam putusan banding, tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan Termohon sangat merugikan para Pemohon;

Pasal 1365 KUHPerdara itu adalah sebagai berikut:

Setiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian”;

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu adalah, ada kesalahan, ada kerugian dan ada hubungan sebab akibat, seperti uraian di bawah ini:

- a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Disini terlihat Termohon Kasasi membeli tanah SHM Nomor 205/Dukuh yang berlokasi di Dukuh III Nomor 18, RT 009/02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, seluas 363 m² hanya berdasar uang pinjaman orang tua dari para Pemohon Kasasi (alm. Husin Nasila) sebesar Rp25 juta, padahal pada saat itu harga tanah di lokasi tersebut sudah Rp. 250 s/d Rp. 300 juta, sehingga perbuatan Termohon Kasasi itu merupakan tindakan yang melanggar hak subyektif para Pemohon, dan ini digolongkan sebagai tindakan melawan hukum;

- b. Adanya Kesalahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 205/Dukuh yang menjadi perkara aquo, namun dalam

perjanjiannya pada saat yang sama ada 3 sekaligus perbuatan hukum, dengan melakukan sewa menyewa dan dapat menjual kembali kepada Pemohon yang memang sebagai pemilik adalah suatu tindakan dan perbuatan yang salah;

c. Adanya Kerugian

Bahwa akibat pihak Termohon yang menguasai Sertifikat SHM Nomor 205/Dukuh dengan dasar pinjaman uang sebesar Rp25 juta, kemudian melakukan transaksi membeli tanpa alas hukum di depan ex Notaris Ambrosius Sitompul merupakan tindakan yang sangat merugikan para Pemohon;

d. Adanya hubungan kausal sebab akibat (perbuatan dengan kerugian);

Dengan adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang di derita oleh Pemohon Kasasi, maka sebab akibat yang dilakukan Termohon terbukti terpenuhi dalam perkara *a quo*;

Bahwa kerugian yang di derita para Pemohon Kasasi akibat perbuatan Termohon, yaitu kehilangan hak menguasai Sertifikat SHM Nomor 205/Dukuh, yang nyata merupakan akibat langsung dari tindakan Termohon;

4. Adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon/Jap Susan Juniarti, mengakibatkan para Pemohon mengalami kerugian, baik materil maupun immateril, dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian materil:

Tanah objek sengketa tersebut jika dilakukan Kerjasama Bisnis atau dikontrakan, maka Lahan seluas 363 m² menurut pasaran yang wajar sesuai Tarif sewa kontrak bulannya minimal rata-rata Rp25 juta/tahun x 24 tahun= Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sejak 21 Februari 1990 sampai saat ini 2016;

b. Kerugian immateril:

Kerugian ini tidak dapat di nilai dengan uang, namun untuk kepastian hukum dapat ditentukan sebesar Rp1 Miliar, karena ketakutan/tekanan psikologis kami para Pemohon sebagai ahli waris yang sering diintimidasi oleh orang-orang suruhan Termohon/Jap Susan Juniarti yang bertindak kasar untuk minta mengosongkan tanah dan rumah yang didiami oleh salah satu ahli waris alm. Husin Nasila (Hanny MH. Nasila). Kalau

Halaman 28 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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 untuk mengawasi orang-orang suruhan tersebut;

C. Fakta Hukum bahwa Objek Sengketa adalah Milik Pemohon Kasasi/Penggugat asal;

1. Bahwa sejak di beli pada hari Kamis tanggal 13 Februari 1975, di depan Notaris/PPAT Acmad Semerudhi, BA., dengan Nomor 193/JB/1975, Notaris di Jakarta, tanah yang berasal dari Tanah Girik dengan Nomor Kohir 1250 dan sampai detik memori kasasi ini diajukan (27 Desember 2016) alm. Husin Nasila maupun para ahli waris sebagai pemilik yang sah, tidak pernah melakukan jual beli kepada siapapun, termasuk pada Termohon Kasasi, yang benar terjadi hanyalah pinjam-meminjam uang dengan jaminan Sertifikat tanah/SHM Nomor205/Dukuh kepada Termohon;

Permasalahan jual beli ini oleh Termohon/Jap Susan Juniarti tidak pernah menceritakan bagaimana cara terjadinya jual beli dengan alm. Husin Nasila, namun Sertifikat SHM 205/Dukuh yang menjadi jaminan pinjaman uang sejumlah Rp25 juta sudah beralih nama ke Termohon, padahal harga saat itu berkisar Rp250 juta sampai Rp300 juta.

Namun alm. Husin Nasila sejak masih hidup (dalam kondisi sakit) menceritakan kepada anak-anak kandungnya bahwa tanah dan rumah ini dijadikan jaminan pinjaman uang, dan pinjaman tersebut untuk usaha perkebunan pohon Albasia di Sukabumi (Jawa Barat), dan almarhum sempat 2 kali melaksanakan kewajiban membayar angsuran kepada Termohon, setelah itu terhenti karena pemilik alm. Husin Nasila meninggal;

2. Bahwa kenyataannya tanah obyek sengketa adalah milik dari Pemohon/alm. Husin Nasila, yang dibuktikan/dikemukakan oleh 4 (empat) orang saksi-saksi yang diajukan para Pemohon, namun semua itu sama sekali tidak mendapat pertimbangan hukum oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negari Jakarta Timur, yang mengatakan tanah objek sengketa setahu mereka milik alm. Husin Nasila, karena sudah lama mereka diami, seperti dijelaskan oleh:

- 1) H. Wawan Setiawan

Sebagai Ketua RW 02 yang mewilayahi Jl. Dukuh III Nomor 18 mengetahui bahwa pemilik tanah dan rumah tersebut adalah milik alm. Husin Nasila dengan luas di atas 300 m², kami tidak tahu rumah itu sudah di jual karena kami tahu hanya dijaminan

Halaman 29 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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 untuk minta pengosongan rumah, dan menjadi pertanyaan kami mengapa pengosongan itu dilakukan setelah alm. Husin Nasila dan istri meninggal dunia;

2) Yusuf S. Hiola

Kami tahu tentang sengketa tanah rumah Dukuh III Nomor 18 milik alm. Husin Nasila karena pinjaman uang sebesar Rp25 juta, dan uang tersebut digunakan untuk modal perkebunan pohon Albasia di Cibadak, Sukabumi (Jabar) tapi usaha tersebut tidak lanjut karena bangkrut. Kami tahu ini karena pernah menjadi Sekretaris RT 009 di tempat tanah yang menjadi obyek sengketa, dan kami pernah menjadi saksi para ahli waris alm. Husin Nasila waktu Termohon/Jap Susan Juniarti menggugat, namun Termohon kalah, dan pada saat itu (tahun 1990) harga tanah dan rumah disekitar Dukuh seluas milik alm. Husin Nasila sudah mencapai Rp. 250 juta s/d Rp. 300 juta;

3) Yadih

Kami mengetahui tanah itu milik alm. Husin Nasila yang meninggal dunia tahun 1996 dan istrinya tahun 2006, karena kami sebagai Ketua RT 009, dan kami tidak mengetahui adanya jual beli sampai menjadi sengketa di Pengadilan ini, kami hanya mendapat informasi itu dari orang-orang suruhan Termohon/Jap Susan Juniarti untuk minta pengosongan rumah;

4) Abdul Rachman Meinito

Kami bertetangga hanya dibatasi pagar dengan alm. Husin Nasila (sejak tahun 1979), namun lebih awal Kel. alm. Husin Nasila yang tinggal ditempat itu. Sekarang rumah tersebut didiami oleh anaknya alm. Husin Nasila (Hanny Nasila) dengan 3 anak;

3. Mengapa setelah alm. Husin Nasila dan istri meninggal, baru kemudian pihak Termohon/Tergugat sangat gencar melalukan teror via suruhannya untuk minta mengosongkan rumah/tanah yang menjadi obyek sengketa, yang sampai sekarang didiami oleh salah satu anak kandung alm. Husin Nasila (Hanny H. Nasila dengan anak-anaknya). Perbuatan itu sangat bertentangan dengan Pasal 1321 KUHP Perdata (adanya perbuatan paksa dan penipuan);
4. Bahwa sangat mengejutkan pada hari dan waktu yang sama Termohon/Jap Susan Juniarti melakukan penggelapan hukum sekaligus, padahal kejadian sebenarnya adalah Pemohon/alm.

Halaman 30 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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)



putusan.mahkamah.dengan.jagoria tanah sengketa yang menjadi perkara *a quo*;

5. Berkaitan dengan tindakan Termohon yang menguasai fisik Sertifikat asli Nomor 205/Dukuh kemudian melakukan penyimpanan dan kemudian menjaminkan ke Bank BRI adalah perbuatan yang merugikan para Pemohon, seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang sangat merugikan para Pemohon; Sehingga wajar dan beralasan hukum untuk mengembalikan Sertifikat asli Nomor 205/Dukuh pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) atas nama alm. Husin Nasila dan menyerahkan kepada para Pemohon sebagai ahli waris dari alm. Husin Nasila, dan dengan menjaminkan Sertifikat tanah tersebut ke Bank, maka pinjaman uang sebesar Rp. 25 juta yang dipinjamkan oleh Termohon secara hukum telah lunas;
6. Dengan sekian banyak fakta-fakta dan alat bukti yang diuraikan selama proses persidangan di tingkat pertama dan banding, membuktikan adanya perbuatan melawan hukum Termohon yang melakukan jual beli dan balik nama SHM Nomor 205/Dukuh tidak dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, yang dalam putusannya memenangkan Termohon;
7. Bahwa ternyata *Judex Facti* belum memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) kepada pemilik yang sah, yaitu para Pemohon/alm. Husin Nasila, karena jual beli ini terdapat cacat hukum dalam pengalihan hak (adanya jual beli yang tidak transparan dan tidak wajar secara hukum seperti yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yang mengatur syarat sah perjanjian);

Dalam Yurisprudensi Nomor 067 K/Sip/1972 mengatakan, putusan *Judex Facti* dapat dibatalkan jika tidak memberikan alasan-alasan/pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil penggugat tidak bertentangan dengan pertimbangan pertimbangannya. Sedangkan dalam Yurisprudensi MA R.I Nomor 684K/Sip/1982, tanggal 9 Mei 1983, yang kaedah hukumnya menyebutkan:

“Karena penguasaan surat tanah sengketa oleh Termohon/Tergugat asal adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan lebih dulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula, yaitu harus diserahkan kepada Pemohon/Penggugat dan jika Termohon/Tergugat merasa sebagai

Halaman 31 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat di muka Pengadilan Negeri”;

Dalam bukunya DR. H.P. Panggabean, SH. MS., (Mantan Hakim Agung) yang berjudul “Penyalahgunaan Keadaan, Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian” di halaman 94, yang mengatakan:

Apabila di dalam suatu perjanjian, seseorang karena tekanan keadaan secara tidak adil memikul beban yang sangat merugikan, maka perjanjian itu dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang memiliki kausa tidak halal (*ongeeoorloofde oorzaak*);

Penyalahgunaan keadaan terdiri 2 (dua) unsur, yakni:

- a. Sangat merugikan salah satu pihak (Pemohon/Penggugat asal/alm. Husin Nasila);
- b. Penyalahgunaan kesempatan oleh pihak yang lain pada saat terjadinya perjanjian;

(Termohon/Tergugat asal/Jap Susan Juniarti);

Yang artinya: Termohon memiliki uang, kemudian menggunakan pengaruh uang tersebut untuk memanipulasi keadaan dengan melakukan perbuatan balik nama tanpa alas hak yang sah;

Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, menyatakan dalam buku DR. H.P. Panggabean SH. MS., halaman 95, bahwa penyalahgunaan keadaan dianggap sebagai faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak (seperti dalam Pasal 1320 KUHPdata);

Secara tegas dalam Yurisprudensi Nomor 2356 K/PDT/2008 mengatakan, bahwa perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan *misbruik van omstandingheiden* yang dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPdata, tentang syarat sahnya perjanjian;

8. Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seseorang yang akan dirugikan menuntut pembatalan perjanjian, sehingga para Pemohon/Penggugat asal mendalilkan bahwa perjanjian itu tidak dikehendaki, atau perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuk demikian;

Sehubungan dengan perkara *a quo* yang diajukan memori kasasi oleh para Pemohon/Penggugat ke Mahkamah Agung RI, karena mencermati fakta putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta

Halaman 32 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Judex Facti* hanya melihat akte jual beli dan Sertifikat SHM 205/Dukuh yang sudah atas nama Termohon/Tergugat;
- Judex Facti* tidak pernah melihat proses pengalihannya yang cacat hukum serta Termohon tidak memiliki kekuatan hukum dan alas hak yang sah;
- Judex Facti* juga tidak melihat kewajaran dan kepantasan harga tanah pada saat itu yang sudah dikisaran Rp. 250 juta sampai Rp. 300 juta;
- Judex Facti* tidak mencermati fakta-fakta hukum dari ke-4 (empat) saksi yang diajukan para Pemohon/Penggugat ke depan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
- Judex Facti* juga tidak melihat bahwa tanah dan rumah itu diduduki/ditinggal sejak tahun 1975 (41 tahun lalu) di beli dan tidak pernah dilakukan jual beli kepada siapapun, termasuk kepada Termohon/Jap Susan Juniarti;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara *a quo* semula milik dari Salim bin Cumat yang berdasarkan transaksi jual beli objek sengketa *a quo* dibeli oleh Husein bin Suaib Nasila dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15/Kr.Jati/1990 tanggal 21 Februari 1990 tanah objek sengketa dibeli oleh Tergugat maka penguasaan Para Penggugat terhadap objek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada 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 bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan

Halaman 33 dari 35 hal.Put. Nomor 2727K/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 Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. ANIS HS. NASILA, 2. HUSRIN NASILA, 3. HANNY MULYA H. NASILA, 4. H. NASILA, 5. SRI INDRIYATI H. NASILA, 6. IMELDA, 7. MELYANI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/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 Senin tanggal 20 November 2017 oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ketua Majelis,

ttd./

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



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

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

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