



**PUTUSAN**  
Nomor 75 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **ESTI SUHESTI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Karya Gg. Karya Nomor 3 A RT 005 RW 004 Kelurahan Bansir Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak;
  2. **SUHARTIMAN, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Karya Gg. Karya Nomor 3 A RT 005 RW 004 Kelurahan Bansir Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Nazirin, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "Nazirin, S.H. dan Rekan", beralamat di Jalan Sungai Raya Dalam, Komplek Mitra Indah Utama 2 Nomor B.3, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

**L a w a n**

**AHMAD**, bertempat tinggal di Sungai Kupah Nomor 15 RT 003 RW 003 Desa Sungai Kupah, Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Denie Amiruddin, S.H., M.Hum., Advokat pada Kantor Advokat "Denie Amiruddin and Partners", beralamat di Jalan Tanjung Raya 2 Gg. Suka-suka Nomor 24 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Karya Gg. Karya Nomor 3 A, RT 005 RW 004, Kelurahan Bansir Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara – Kota Pontianak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3226;
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut diperoleh oleh Penggugat dari proses jual beli seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 di hadapan Notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.H., M.M., yakni antara Penggugat dengan Hermansyah Syahputra selaku Kuasa Jual dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Nomor 25 tanggal 6 Mei 2014 Notaris Budi Perasetiyono, S.H.;
3. Bahwa untuk pembayaran jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam point (2) di atas, Penggugat selaku Pembeli telah mentransfer uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2014 ke rekening Tergugat I dengan Nomor Rekening 200.281.0061 Bank Mega Syariah atas nama Esti Suhesti, S.H.;
4. Bahwa sampai saat ini objek gugatan sebagaimana yang dimaksud di atas masih ditempati dan dikuasai oleh Para Tergugat;
5. Bahwa Para Tergugat tidak bersedia pindah dari rumah tersebut dan melakukan perlawanan kepada Penggugat ketika Penggugat meminta untuk mengosongkan rumah sebagaimana yang dimaksud karena Penggugat akan menempati rumah tersebut;
6. Bahwa pada bulan Agustus 2014 atau setidaknya-tidaknya dalam waktu lain dalam bulan Agustus 2014, Penggugat bersama kawan Penggugat yang bernama Burhan datang kepada Para Tergugat dan menyampaikan keinginan Penggugat untuk segera menempati rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan karena kebetulan masa kontrak rumah Penggugat sudah habis;
7. Bahwa keesokan harinya sekira pukul 09.00 WIB Penggugat datang dengan membawa 1 (satu) set kursi tamu dan menaruhnya di teras rumah dengan harapan Para Tergugat dapat memahami dan segera mengosongkan rumah. Namun Tergugat I marah kepada Penggugat dan memanggil Penasihat Hukum serta meminta Penggugat membawa kembali kursi tersebut;
8. Bahwa pada tanggal 12 September 2014 Penggugat telah mengirim Surat Somasi kepada Tergugat agar segera mengosongkan rumah tersebut tapi tidak pernah ditanggapi oleh Para Tergugat;

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pada tanggal 16 Oktober 2014 Penggugat mencoba ingin memperbaiki pagar rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan tapi Tergugat I menyerang Penggugat dengan cacian dan hinaan dengan mengatakan Penggugat adalah developer “bangsat”, bahkan terjadi pemukulan pada pekerja/tukang bangunan pagar tersebut yang dilakukan oleh Tergugat II;
10. Bahwa akibat dari kekerasan yang dilakukan oleh Tergugat II seorang pekerja/tukang bangunan menderita luka pada bagian kaki dan ongkos pengobatan ke Puskesmas seluruhnya ditanggung oleh Penggugat;
11. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak bersedia mengosongkan rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan, maka Penggugat terpaksa memperpanjang masa kontrakan rumah yang ditempati oleh Penggugat;
12. Bahwa biaya kontrakan rumah sebagaimana yang dimaksud dalam point (11) di atas sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) per tahun;
13. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian secara materiil, yaitu biaya sewa rumah kontrakan Penggugat yang seharusnya Penggugat tidak perlu mengontrak rumah lagi karena sudah membeli rumah;

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

## I. Tuntutan Provisionil:

Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan, sebelum adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

## II. Petitum:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mematuhi dan menjalankan Perjanjian Jual Beli sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 oleh Notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.H.,M.M.;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian materiil yang dialami Penggugat, yaitu: Biaya sewa rumah kontrakan sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Dalam Eksepsi:

**1. *Exception Obscuur Libel***

**a. Tidak Jelas Objek Sengketa**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya baik pada objek gugatan maupun pada posita angka 1 tidak secara jelas dan rinci menguraikan luas dan batas-batas tanah yang diakuinya sebagai miliknya. gugatan seperti ini tidak sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1979 Tanggal 17 April 1979 yang menentukan “Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima”

**b. Gugatan menggabungkan antara PMH dan Wanprestasi**

Bahwa dalam gugatan Penggugat telah terjadi penggabungan gugatan yang campur aduk antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. sehingga membingungkan, padahal *inkonkrito* yang dipermasalahkan sebagaimana dinyatakan dalam pengantar tentang wanprestasi terhadap objek gugatan, sedangkan di dalam positanya berisi tentang perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat II ;

Hal ini jelas terlihat dalam gugatannya pada angka 1, 2, 3, 4, 8, 12, 13 yang menyangkut wanprestasi terhadap jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Herman Syaputra terhadap tanah Tergugat I dan pada angka 5, 6, 7, 9, 10, 11 menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Demikian juga petitum dalam gugatan angka 3 merupakan tentang wanprestasi sedangkan petitum angka 2 dan 4 adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa penggabungan tuntutan tersebut bertentangan dengan hukum acara sebagaimana disebut sebagaimana disebut dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang berbunyi sebagai berikut:

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”

Halaman 4 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/Pdt/2017



Bahwa selain itu menurut M.Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika Jakarta, 2005, halaman 455 ditulis: "oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan: Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;

## 2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Pihak Ketiga dari siapa tanah diperoleh pembeli harus ikut ditarik sebagai Tergugat

Bahwa prinsip atau ketentuan umum, yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat apabila tanah yang disengketakan diperoleh dari pihak ketiga;

Ketentuan ini bersifat *imperative* atau bersifat memaksa, dan pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil;

Bahwa pihak dalam perkara tidak lengkap, karena masih ada orang yang seharusnya ikut ditarik sebagai Tergugat;

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita angka (2), dan angka (3), yang mendalilkan Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Herman Syaputra, berdasar surat kuasa jual;

Bahwa semestinya pihak ketiga yang bernama Herman Syaputra, sebagai sumber perolehan dari mana Penggugat membeli tanah tersebut, harus ikut digugat;

Bahwa tidak ditariknya pihak tersebut, mengakibatkan gugatan cacat formil;

## 3. Eksepsi *Doli Moli/Exceptio Doli Presentis*

Eksepsi ini adalah berkaitan dengan keberatan mengenai telah menggunakan tipu daya yang dilakukan dalam perjanjian. Menurut hemat Tergugat kalau maksud Penggugat dalam persoalan menalangi pengembalian dana pinjaman pada Bank Mega Syariah Cabang Pontianak yang ditawarkan oleh Herman Syaputra dengan mencari pinjaman kepada pihak ketiga tentulah sedari awal Tergugat tidak mau melakukan pinjaman karena memang tidak bermaksud untuk menjual tanah dan rumah, tetapi karena bujuk rayu Herman Syaputra yang menyatakan bahwa dengan memakai nama pihak ketiga akan dapat pinjaman dari BRI Syariah maka dibuatlah surat kuasa mutlak yang memang direncanakan oleh Herman Syaputra bersama dengan Penggugat sehingga dengan memegang surat kuasa mutlak Herman Syaputra secara penuh untuk menguasai tanah dan rumah Tergugat, menjual dan mengalihkan kepada pihak lain dan ini





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dengan bekerjasama kepada Penggugat mendapat harga murah senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), padahal harganya menurut harga pasar adalah delapan ratus juta. Menurut Pasal 1328 KUH Perdata hal seperti ini dapat dibatalkan;

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat kiranya Majelis Hakim yang mulia menerima alasan-alasan eksepsi Tergugat dan sependapat bahwa gugatan Penggugat tanggal 30 Mei 2012 tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi I semula Tergugat I Konvensi, Penggugat Rekonvensi II, semula Tergugat II Konvensi, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi, akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat I, dan Tergugat II, dalam bagian konvensi mohon dianggap dikemukakan kembali dan termasuk dalam dalil gugatan Para Penggugat Rekonvensi ini;
3. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi I, adalah pemilik persil/bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4174 atas nama Esti Suhesti, Sarjana Hukum, dan sesuai Peta Bidang Tanah, Surat Ukur Nomor 245 Tahun 1985, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak, dengan batas batas Utara Tanah Milik Adat, Selatan Sertifikat M 3432 SU 249/85, Barat Sertifikat M.3432 SU 244/85 Timur Sertifikat M3432 SU 246/85. Yang kemudian dialihkan dan dijual Herman Syaputra kepada Tergugat rekonvensi secara melawan hukum dengan surat kuasa mutlak;
5. Bahwa dengan kepemilikan yang sah oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas persil/bidang tanah tersebut maka segala bentuk pengalihan, jual beli seharusnya menjadi hak pemilik tanah;
6. Bahwa surat kuasa mutlak yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi I dan Herman Syaputra dengan Nomor 25 tanggal 06-05-2014 (enam Maret dua ribu empat belas) di hadapan notaris Budi Perasetiyono, S.H. adalah

Halaman 6 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/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 tipu daya dan dibawah tekanan baik secara ekonomis maupun psikologis, dan telah pula dilarang oleh Peraturan yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;

7. Bahwa dengan demikian jual beli dengan surat kuasa mutlak di hadapan notaris antara Tergugat Rekonvensi dan Herman Syaputra di hadapan notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.M., dengan Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 haruslah dibatalkan karena bertentangan dan dilarang oleh Peraturan yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
8. Bahwa demikian pula dengan balik nama yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak harus dibatalkan karena dilarang Peraturan yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;
9. Bahwa transfer uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), adalah pinjaman dan oleh karena iktikad tidak baik dan tipu daya harus ditetapkan sebagai resiko dari Tergugat rekonvensi;
10. Bahwa kerugian yang diderita akibat iktikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi adalah tidak dapat digunakan kredit dari Bank BRI Syari'ah Mandiri sebesar Rp400.000.000,00 adalah keuntungan perbulan sebesar Rp12.000.000,00 sejak bulan Agustus 2014;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum Surat Kuasa Mutlak Nomor 25 tanggal 06-05-2014 (enam Maret dua ribu empat belas) di hadapan Notaris Budi Perasetiyono, S.H.;
3. Menetapkan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Herman Syaputra batal demi hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum;

Halaman 7 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan proses baik nama dari Penggugat Konvensi I kepada Tergugat Rerkonvensi batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah);
7. Menyatakan batal demi hukum perikatan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Bank BRI Syari'ah Cab Pontianak dengan jaminan (*borg*) tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN PTK., tanggal 30 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Tentang Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak bersedia mengosongkan/meninggalkan rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;
3. Memerintahkan Para Tergugat untuk mematuhi dan menjalankan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.H., M.M.;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian materiil berupa sewa rumah sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini

Halaman 8 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditetapkan sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 25/PDT/2016/PT PTK., tanggal 27 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 13 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 131/Pdt.G/2014/PN Ptk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 Agustus 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 25 Agustus 2016;

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

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

1. Bahwa yang menjadi pokok masalah dalam gugatan ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (Bukti T 1 sampai dengan T 11) dan Saksi Farida Simangunsong dan Agus Sudarmanto serta Ahli Ibu Aktris Nuryanti, S.H., M.H.;
2. Bahwa terbukti apa yang dilakukan oleh Penggugat dan saudara Herman Syaputra cacat hukum karena diakukan dengan melawan hukum dan Tipu Daya karena pada waktu menanda tangani surat kuasa mutlak Penggugat

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijanjikan untuk mendapat pinjaman baru melalui koneksi Herman Syaputra dengan memakai nama pihak ketiga,

3. Bahwa kebenaran dalil Tergugat dapat dibuktikan dari surat kuasa mutlak yang dibuat di hadapan Notaris Budi Perasetiono pada tanggal 06-05-2014 (enam Maret dua ribu empat belas), kemudian transfer uang dari Penggugat tanggal 23 Juni ke rekening Tergugat I, padahal jual beli terjadi antara Penggugat dan Herman Syaputra tanggal 25 Agustus di hadapan notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.M., sangat aneh karena duluan membayar baru terjadi jual beli;
4. Bahwa oleh karenanya jual beli terhadap bidang tanah objek perkara oleh Herman Syaputra kepada Penggugat, adalah tidak sah secara hukum dan melawan hukum, karena transaksi jual beli tanah tidak memenuhi syarat formil, yaitu dilakukan dengan tipu muslihat dengan hanya menggunakan kuasa mutlak demikian pula balik nama yang dilakukan oleh PPAT/Notaris dan BPN yang telah dilarang oleh Peraturan yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini juga diperkuat oleh Ahli Ibu Aktris Nuryanti, S.H., M.H.;
5. Bahwa terbukti berdasarkan dalil-dalil tersebut dan bersesuaian pula dengan Keterangan Ahli Aktris Nuryanti, S.H., M.H., perjanjian jual beli batal demi hukum dan direayasa sedemikian rupa dengan iktikad tidak baik untuk kepentingan Penggugat dan Herman Syaputra. Sejak awal cacat yuridis, cacat kehendak, cacat objek dan tidak sesuai asas kepatutan dan kewajaran;
  - a. Cacat yuridis karena menggunakan surat kuasa mutlak yang telah dilarang oleh Peraturan yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  - b. Cacat kehendak karena kehendak sebenarnya pinjam uang dan bukan jual beli sebagaimana telah dijelaskan dalam jawaban Tergugat angka 10 di atas;
  - c. Cacat objek, karena jual beli terjadi antara pegawai Bank Mega Syariah Cabang Pontianak yang memegang surat kuasa mutlak dan

Halaman 10 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/Pdt/2017



objeknya masih terikat jaminan atau borg pada Bank Mega Syari'ah Cabang Pontianak;

- d. Tidak sesuai dengan asas kepatutan dan kewajaran karena jual beli hanya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) padahal harga sesungguhnya Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
6. Bahwa terhadap replik Penggugat angka 5, halaman 4, ternyata hanya berisi pernyataan menolak tanpa alasan hukum, yang tidak membantah kejadian dan fakta hukum yang telah Tergugat I sebutkan dalam angka 8, 9, 10, 11, 14, 15 dan 16 yang telah disampaikan dalam jawaban pada persidangan tanggal 08 Januari 2015, yang berisi bantahan dan dasar hukum terhadap posita gugatan Penggugat. Maka dengan demikian terbukti sebagai pengakuan atas kebenaran dalil Para Tergugat;
7. Bahwa terhadap jawaban Tergugat I angka 12 sama sekali tidak dibantah oleh Penggugat dalam repliknya yang disampaikan 03 Februari 2015, sehingga terbukti merupakan pengakuan atas kebenaran dalil Para Tergugat;
8. Bahwa terbukti Surat Kuasa Mutlak dan jual beli di hadapan notaris adalah batal demi hukum dan bersesuaian pula dengan Keterangan Ahli Ibu Aktris Nuryanti, S.H., M.H.;
9. Bahwa berkenaan dengan surat kuasa mutlak dapat dijelaskan sebagai berikut:
  - 9.1. Bahwa sesungguhnya pembuatan kuasa yang sangat luas kekuasaannya (Surat Kuasa Mutlak) dalam hal ini jual beli tanah adalah dilarang. Surat Kuasa Mutlak dibuat di hadapan dan/atau oleh Notaris/PPAT seperti tersebut di atas dilarang berdasarkan:
    - 9.1.1. Intruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 isinya tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31-3-1982 intinya: Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai cara untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah tidak lain adalah suatu cara "terselubung" ada *animus domini* untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah yang dalam praktiknya berada di luar jangkauan kontrol/pengawas pemerintahan, sehingga penggunaan Lembaga Kuasa Mutlak sering kali terjadi mengakibatkan timbulnya eksekusi-eksekusi negatif yang luas;



- 9.1.2. Pasal 1320 ke-4 KUHPerdata (*causa* atau sebab yang halal), terkait larangan PPAT untuk membuat akta atas dasar kuasa mutlak maka, hal ini dapat disamakan dengan bertentangan dengan *causa* yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata;
- 9.1.3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998;
- 9.1.4. Putusan MARI Nomor 1991 K/Pdt/1994 tanggal 30 Mei 1996;
- 9.1.5. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 dinyatakan “bahwa Surat Kuasa Mutlak, mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan, karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah”;
10. Dalam praktik Akta Kuasa Mutlak selalu mengandung perkosaan dan manipulasi terhadap debitor yang lemah ekonominya. Dalam hal ini saksi Herman Syaputra selaku Petugas Bank Mega Syari’ah Pontianak Kalbar dengan memegang akta kuasa mutlak dapat secara total menguasai obyek dan otoritas penuh sehingga mengalihkan hak milik Tergugat tanpa mengindahkan Tergugat, padahal maksud Tergugat hanyalah meminjam uang pada Bank BRI Syari’ah Cabang Pontianak dengan memakai nama Penggugat. Sehingga dengan demikian jual beli tersebut harus dinyatakan batal dengan alasan sebagai berikut:
- 10.1. Menggunakan surat kuasa mutlak yang telah dilarang sebagaimana yang telah disebut dalam 5.1;
- 10.2. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Register Nomor 17 K/Sip/1959 disebutkan “jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsove reenstemming*) yang bebas, haruslah dinyatakan batal”;
- 10.3. Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Register Nomor 2817 K/Pdt/1994 disebutkan “jual beli yang dilakukan dengan dasar surat kuasa mutlak adalah tidak sah dan batal demi hukum”;



10.4. Dilakukan dengan tipu daya sesuai dengan ketentuan 1328 KUHPdata "penipuan merupakan satu alasan untuk membatalkan persetujuan";

11. Bahwa terbukti perjanjian yang dibuat adalah cacat hukum dan batal demi hukum. Hal ini sesuai Keterangan Ahli Ibu Aktris Nuryanti, S.H., M.H., dan sesuai pula dengan Hukum Acara Perdata, berdasarkan pada pasal 1320 KUHPdata, menyatakan:

Sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat yaitu;

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri; Sepakat dimaksudkan bahwa subjek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga di kehendaki oleh pihak yang lain, jadi mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik;
- 2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian; Orang yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata yang dimaksud cakap menurut hukum adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah kawin atau pernah menikah;
- 3) Suatu hal tertentu; Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu; Mengenai barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu di sebutkan;
- 4) Suatu *causa* atau sebab yang halal; yang dimaksudkan dengan sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana di atur dalam Pasal 1337 KUH Perdata;

Syarat-syarat dalam perjanjian dibagi dalam dua kelompok, yaitu:

- 1) Syarat subyektif;  
Syarat subyektif adalah syarat yang menyangkut pada subjek-subjek perjanjian, yang meliputi:
  - a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
  - b. Kecakapan pihak yang membuat perjanjian;
- 2) Syarat obyektif;





Syarat obyektif adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, meliputi:

- a. Suatu hal tertentu;
- b. Suatu sebab yang halal;

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap. Jadi perjanjian yang telah dibuat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. dalam perkara ini permintaan pembatalan surat kuasa mutlak tidak dapat dipenuhi oleh Notaris Budi Prasetyono, S.H., atas permintaan Tergugat I karena menurut Notaris tersebut Surat Kuasa adalah Surat Kuasa Mutlak yang tidak dapat ditarik kembali;

Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian;

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan apabila akta PPAT yang bertentangan dengan peraturan, yakni Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terkait larangan PPAT untuk membuat akta atas dasar kuasa mutlak maka, hal ini dapat disamakan dengan bertentangan dengan causa yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata;

Sebab yang halal masuk dalam syarat obyektif. Tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian;

Kesimpulan:

- 1) Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan akta jual beli berdasarkan kuasa mutlak. Berdasarkan teori *fautes personnelles* di atas, bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan Akta Jual Beli yang berdasarkan kuasa mutlak, karena hal tersebut bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kerugian terhadap para pihak atas kelalaian PPAT dibebankan kepada pejabat yang karena kelalaiannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada PPAT selaku pribadi. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan PPAT berhak menolak apabila salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Pertanggung jawaban PPAT terkait kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan kuasa mutlak diatur Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui PPAT dapat dikenakan sanksi administratif dan tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian; Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melawan hukum, dimana yang menimbulkan kerugian pihak. Hal demikian dapat dijerat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Peraturan mengenai sanksi administratif untuk PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dalam peraturan ini juga menjelaskan mengenai pembinaan, pengawasan, dan penerapan sanksi administratif oleh Badan Pertanahan Nasional. Ketentuan Pasal 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat disimpulkan, Kepala Kantor Pertanahan dapat memberi teguran tertulis kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sebagai PPAT dengan memberikan tembusan teguran tersebut kepada Menteri dan Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan;

- 2) Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berdasarkan kuasa mutlak. Berdasarkan uraian di atas dapat

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disimpulkan apabila akta PPAT tersebut bertentangan dengan peraturan, yakni Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait larangan PPAT untuk membuat akta atas dasar kuasa mutlak maka, hal ini dapat disamakan dengan bertentangan dengan causa atau sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sebab yang halal masuk dalam syarat obyektif;

Tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian;

Bahwa oleh karenanya gugatan ini patut ditolak karena sangat beralasan hukum;

12. Bahwa putusan majelis yang mengabulkan perbuatan melawan hukum adalah sangat janggal karena berdasarkan doktrin ilmu hukum perdata untuk suatu perbuatan melawan hukum maka keseluruhan dari unsur perbuatan melawan hukum harus dapat dibuktikan di depan persidangan yang terjadi sesungguhnya berdasarkan hak tanggungan pihak Penggugat/Terbanding yang telah melawan hukum. Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum adalah menurut hukum perdata dikenal istilah *onrechtmatige daad* sebagaimana dirumuskan dalam putusan HR tanggal 31 Januari 1919 yang terkenal dengan kasus *Lindenbawhen versus Cohen* yakni dengan kriteria:

- Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban si pembuat;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh seseorang terhadap orang dan harta benda orang lain dalam pergaulan hidup masyarakat;

Bahwa dari kriteria tersebut apa yang telah dilakukan Penggugat/Terbanding memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa karena sangat berdasar dan beralasan hukum maka mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memutuskan dengan menerima memori banding ini;

Halaman 16 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



14. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas nyata bahwa surat perjanjian yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim mengabulkan gugatan ini adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi Pasal 1320 KUHP;
15. Bahwa terjadi pertentangan mengenai harga yang tidak masuk akal dan pertentangan dengan akal sehat membeli dengan harga dua ratus juta rupiah kemudian Herman Syaputra mendapat 70 juta rupiah dan dibagi-bagi dengan kawan-kawannya (*vide* keterangan Saksi Herman Syaputra halaman 25). fakta ini menunjukkan pelanggaran terhadap Pasal 20 ayat (4) Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) adalah batal demi hukum;
16. Bahwa jika *Judex Juris* hendak menegakkan kebenaran sejati dalam mengambil keputusan sehingga didapat keputusan yang jujur dan adil sesuai peraturan perundang-undang yang berlaku serta tidak ada keberpihakan maka seharusnya gugatan haruslah ditolak karena terbukti terjadi pelanggaran terhadap Undang Undang Hak Tanggungan dan penggunaan surat kuasa mutlak dan telah terjadi perbuatan tipu daya terhadap proses jual beli tersebut;
17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, telah terbukti Termohon Kasasi/semula Penggugat/Terbanding tidak dapat membuktikan dalilnya-dalilnya dan karenanya gugatan harus ditolak;
18. Bahwa oleh karenanya kesalahan *Judex Facti* dalam penerapan hukum dan dalam menerapkan hukum pembuktian yang termuat dalam pertimbangan hukumnya dalam memeriksa duduk perkara ini berakibat kesalahan juga dalam amar putusannya dan oleh karena harus dibatalkan oleh Majelis Hakim Kasasi;

#### Dalam Rekonvensi:

Bahwa *Judex Juris* sama sekali tidak mempertimbangkan gugatan Rekonvensi oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim Kasasi Yang Mulia untuk mempertimbangkan dalam tingkat kasasi ini;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dan mencermati dengan saksama memori kasasi Para Pemohon Kasasi, kontra memori kasasi Termohon Kasasi dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

- Bahwa Para Tergugat telah memberikan kuasa untuk menjual objek sengketa kepada Herman Syaputra berdasarkan Surat Kuasa Nomor 25 tanggal 6 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris dan Surat Kuasa tersebut bukan Surat Kuasa Mutlak karena tidak ada klausula tidak dapat dicabut kembali;
- Bahwa selanjutnya Herman Syaputra selaku penerima kuasa telah menjual objek sengketa kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 dan harga penjualan telah ditransfer ke rekening Tergugat, maka jual beli tersebut sah dan tindakan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa selain itu alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada 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 yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ESTI SUHESTI, S.H., 2. SUHARTIMAN, S.H.** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/ParaTergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00  |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| 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**

Halaman 19 dari 19 hal. Put. Nomor 75 K/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)