



P U T U S A N

No. 1944 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. RIMIN bin RAIN, bertempat tinggal di Jalan Pendidikan RT 001/ RW 01, Desa Rawa Kalong, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
2. MITA RAIN, bertempat tinggal di Jalan Pendidikan RT.001/ RW.01, Desa Rawa Kalong, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada JHON P. SIMANJUNTAK, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Advokat dari kantor Pengacara JHON P. SIMANJUNTAK, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan Jend. A. Yani Bawah, No. 10, Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Desember 2010;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/para Pembanding;

m e l a w a n :

H. ASMAWI bin H. NIIN bin SIJAN, bertempat tinggal di Jalan Melati Dalam, No. 11, RT 04 RW 08, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;

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 telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari H. Niin bin Sijan (almarhum) yang telah meninggal dunia pada tanggal 9 November 1989 di Rawa kalong, Kec. Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat (bukti P-1);

Bahwa semasa hidupnya H. Niin bin Sijan, orang tua Penggugat, dengan Rimin bin Rain/Tergugat I telah membuat Surat Pernyataan Jual Beli Tanah mutlak tertanggal 19 November 1988 atas sebidang tanah seluas \pm 1.000 m² yang terletak di Desa Rawa Kalong, Kec. Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 1944 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terdaftar dalam letter C 1765.F.32.D.1 dengan Sertifikat Hak Milik No. 239 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Sangkut;
Sebelah Timur : Tanah milik Jalan Desa;
Sebelah Selatan : Pecahannya;
Sebelah Barat : Pecahannya;
dapat juga disebut tanah sengketa (Bukti P-2);

Bahwa sertifikat hak milik No. 239 Desa Rawa Kalong tersebut di atas tercatat atas nama Mita Rain/Tergugat II seluas 4.730 m² (empat ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi);

Bahwa tanah seluas 4.730 m² tersebut di atas, sebelumnya adalah milik Rain Ketot (almarhum) selaku pewaris/orang tua dari Tergugat I, Tergugat II dan Minan yang merupakan selaku ahli waris (lihat bukti P-2);

Bahwa tanah tersebut disertifikat melalui proyek prona dan dijadikan satu nama pemegang hak yaitu Mita Rain/Tergugat II dengan nomor sertifikat hak milik No. 239 Desa Rawa kalong, Kec. Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat;

Bahwa sekalipun tanah tersebut di atas dicatat atas nama Mita Rain/Tergugat II, akan tetapi pemiliknya adalah bertiga sebagaimana yang diuraikan di atas yang kemudian tanah tersebut dipecah atau dibagi 3 (tiga) dengan pernyataan tersendiri hasil musyawarah ketiga ahli waris dari Rain Ketot (alm);

Bahwa Tergugat I menjual tanah seluas \pm 1.000 m² tersebut kepada H. Niin bin Sijan (alm) adalah merupakan bagian dari hak warisnya;

Bahwa di dalam surat pernyataan jual beli tanah mutlak tertanggal 19 November 1988 seluas \pm 1.000 m² pihak kesatu yaitu Rimin Rain/Tergugat I menjual kepada pihak kedua yaitu H. Niin bin Sijan (alm) dengan harga seluruhnya sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan uang sebesar tersebut telah terjadi jual beli tanah mutlak pihak kesatu terima dari pihak kedua/secara tunai. Dan surat pernyataan ini juga sekaligus sebagai penerimaan uang yang sah/kwitansi (lihat bukti P-2);

Bahwa pihak kedua/H. Niin bin Sijan (alm) benar-benar telah mengetahui tanah tersebut, baik letaknya, bentuknya maupun batas-batasnya dan tanah tersebut telah dibubuhkan patok-patok sebagai tanda batas yang telah diukur dengan jelas dan pasti (lihat bukti P-2);

Bahwa pihak kesatu/Tergugat I menjamin bahwa tanah tersebut tidak sengketa dan tidak digadaikan dan pihak kesatu/Tergugat I menjamin bahwa apa yang dijual dengan pernyataan ini adalah tidak ada orang lain yang mempuyai hak, segala gugatan yang timbul akibat adanya hak orang lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak kesatu/Tergugat I dan bukan tanggung jawab saksi/pejabat yang melegalisir pernyataan ini (lihat bukti P-2);

Bahwa surat pernyataan ini dibuat masing-masing dalam keadaan sehat badan dan pikiran serta tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun juga dan apabila di kemudian hari masing-masing menyangkal dari isi dari pernyataan jual beli tanah mutlak ini, bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku dan setelah dibacakan kembali isi pernyataan ini, di bawahnya kami bubuhi tanda tangan/cap jempol masing-masing;

- Pihak kesatu, Rimin Rain/Tergugat I;
- Pihak kedua, H. Niin bin Sijan (alm);
- dan yang membenarkan pernyataan ini, Mita rain/Tergugat II (lihat bukti P-2);

Bahwa dengan dibenarkannya surat pernyataan jual beli mutlak tertanggal 19 November 1988 November 1988 oleh Tergugat II yang telah mengakui dan membenarkan jual beli tanah tersebut ;

Bahwa Penggugat mencoba lagi pada tanggal 24 Desember 2008 untuk memenuhi permintaan Tergugat II sebagaimana dimaksud di atas sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) lagi-lagi Tergugat II menolak, bahkan lebih ekstrim lagi anak Tergugat II mengatakan kepada Penggugat, bagaimana kalau uang sebesar itu dikembalikan 10 (sepuluh) x lipat dengan maksud jual beli tersebut dibatalkan;

Bahwa Penggugat juga telah meminta bantuan melalui Kepala Desa Rawa Kalong, Kec. Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat dengan jalan musyawarah dengan Tergugat I dan Tergugat II, dan oleh Kantor Desa tersebut telah diundang Tergugat I dan Tergugat II serta saksi-saksi lainnya dan Penggugat, akan tetapi tidak tercapai jalan musyawarah tersebut, dengan kata lain Tergugat I dan Tergugat II menolak permintaan Penggugat sebagaimana yang dimaksud pada poin 14;

Bahwa adapun untuk proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat PPAT dan untuk proses pemecahan/balik nama, Sertifikat No. 239/ Rawa Kalong di BPN Cibinong kepada Penggugat adalah merupakan tanggung jawab Penggugat atas biaya proses tersebut dan Tergugat I dan Tergugat II tidak dibebani biaya tersebut;

Bahwa atas penolakan Tergugat I dan Tergugat II ini, telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji kepada Penggugat, yang mana seharusnya Tergugat I dan Tergugat II, secara taat dan patuh untuk tidak mengingkari apa yang telah disepakati atas surat pernyataan yang dimaksud di atas atau karena

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 1944 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melaksanakan suatu yang sebenarnya harus dipenuhi sebagai seorang penjual yang baik;

Bahwa selanjutnya untuk menjaga agar putusan ini dapat dilaksanakan khususnya berkaitan dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat PPAT dan selanjutnya pemecahan/untuk membalik namakan Sertifikat hak Milik Nomor 239/Rawa Kalong pada BPN Cibinong kepada Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat I dan Tergugat II, lalai memenuhi isi putusan Pengadilan;

Bahwa jalan musyawarah tidak berhasil, maka pihak Penggugat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Cibinong, Bogor, Jawa Barat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberi putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris H. Niin bin Sijan (alm);
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli sah atas tanah sengketa;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang merugikan Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat PPAT dan membaliknamakan hak milik tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 239/Rawa Kalong pada BPN Cibinong dari Tergugat II kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) tiap hari kepada Penggugat apabila lalai melaksanakan keputusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding *verzet*, dan upaya hukum lainnya;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI KURANG PIHAK:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa eksepsi kurang pihak, bahwa setelah membaca dan menganalisa menurut hukum terhadap gugatan Penggugat, para Tergugat mengajukan eksepsi tentang "Kurang Pihak" dikatakan kurang pihak karena tidak turut serta digugat BPN, Kab. Bogor yang mengeluarkan Sertifikat No. 239/Rawa Kalong atas nama Mita Rain, perhatikan posita Penggugat pada No. 3 dan 18 dan pada petitum No. 5;

Bahwa menurut hukum suatu akta yang dikeluarkan/dibuat oleh yang berwenang untuk melakukan pemisahan *splitsing* terhadap suatu sertifikat harus turut digugat BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mengeluarkan sertifikat dimaksud, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa pemilik SHM No. 239/Rawa Kalong atas nama Mita Rain juga dimiliki oleh Rimin bin Rain Tergugat I dan II (perhatikan posita Penggugat pada poin 6) sehingga gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan kurang pihak oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 144/Pdt.G/2009/PN.Cbn. tanggal 22 April 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris alm. H. Niin bin Sijan;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli sah atas tanah sengketa;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang merugikan Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan jual beli di hadapan pejabat PPAT dan membaliknamakan hak milik tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 239/Rawa Kalong pada BPN Cibinong dari Tergugat II kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila lalai melaksanakan putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp 621.000,- (enam ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 1944 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, dan II/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 261/Pdt/2010/PT.Bdg, tanggal 2 November 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan II/para Pembanding pada tanggal 8 Desember 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan II/Pembanding, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Desember 2010, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Desember 2010 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 261/Pdt/2010/PT.Bdg. jo. Nomor 144/Pdt.G/2009/PN.Cbn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 2 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I dan II/para Pembanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Februari 2011;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

- I. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cibinong) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu:
 - . *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cibinong) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu hukum pembuktian.
 - Bahwa dalam perkara *a quo* yang menjadi dalil Penggugat (Ahli waris H. Nim) adalah jual beli tanah mutlak tanggal 19 November 1988 antara H. Nun dengan Rimin atas sebagian bidang tanah darat yang telah bersertifikat dengan SHM No. 239 a/n Mita Rain (Tergugat II);
 - Bahwa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Mutlak tanggal 19 November 1988 antara H.Niin dengan Rimin (semula Tergugat I/ Pembanding) telah disangkal oleh Rimin (semula Tergugat I/ Pembanding) dan Mita (semula Tergugat II/ Pembanding);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pasal berdasarkan 1877 KUHPerdata menyebutkan:
"Jika seorang memungkir tulisan atau tanda-tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda-tangan tersebut diperiksa di muka persidangan";

- Bahwa ketentuan tersebut tidak dilaksanakan oleh majelis hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong dalam pemeriksaan di persidangan, *in casu* apakah cap jempol Tergugat I dan tanda tangan Tergugat II (hanya berkualifikasi sebagai saksi) di dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Mutlak tanggal 19 November 1988 antara H.Niin dengan Rimin (semula Tergugat I/Pembanding) sudah benar adanya ? Sehingga sudah seharusnya diperiksa secara menyeluruh fakta hukumnya baik kebenaran suratnya, kebenaran isinya maupun kebenaran pihaknya;

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan demikian adalah putusan yang salah *in casu* tidak menerapkan dan/atau mengenyampingkan ketentuan pasal 1877 KUHPerdata dimaksud, maka sudah seharusnya putusan Pengadilan Negeri Cibinong jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;

Abstraksi Hukum "tanda tangan cap jempol yang diingkari oleh salah satu pihak haruslah dibuktikan oleh bukti yang lain atas suatu otentiknya sehingga tidak dapat berdiri sendiri";

2. *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cibinong) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu hukum pembuktian yaitu tidak sinkronnya antara duduk perkara, pertimbangan hukum serta amar putusan:

- Bahwa suatu amar putusan adalah tidak dapat dilepaskan dari duduk perkara dan pertimbangan hukumnya, bilamana salah dalam mengkonstruksi duduk perkaranya maka akan salah pula pertimbangan hukumnya, begitu pula bilamana salah dalam mengkonstruksi pertimbangan hukumnya maka akan salah pula amar putusannya.

- Bahwa menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. di dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia menyatakan bahwa apabila kepada Hakim diajukan suatu perkara, maka tugas seorang Hakim adalah:

1. Mengkonstatir benar dan tidaknya peristiwa yang diajukan.
2. Mengkwalifisir peristiwa tersebut.

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 1944 K/Pdt/2011



3. Mengkonstituir peristiwa, yang berarti menetapkan dan menerapkan hukum terhadap peristiwa yang telah dikwalifisir.

Berdasarkan hal tersebut, dapat diuraikan hal-hal sebagai berikut:

A. Dalam Duduk Perkara Bukan Sebagai Pihak Penjual (Tergugat II) Namun Dikualifikasi Sebagai Penjual:

- Bahwa adalah suatu konstruksi hukum pembuktian yang salah, bilamana Rimin)Tergugat I) yang seandainya dinilai benar sebagai penjual dan Mita (Tergugat H) yang hanya sebagai saksi dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Mutlak tanggal 19 November 1988 antara H.Niin/pembeli dengan Rimin/penjual (semula Tergugat I/Pembanding) yang terhadap hal tersebut (pernyataan jual beli tanah mutlak) telah disangkal, diperintahkan harus melakukan melaksanakan jual beli di hadapan pejabat PPAT dan membaliknamakan hak milik tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.239/Rawa Kalong pada BPN Cibinong dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat *in casu* bagaimana bisa seseorang yang berkualifikasi sebagai saksi dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Tanah Mutlak telah disangkal, diperintahkan harus melakukan melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat PPAT dan membaliknamakan hak milik tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.239/Rawa Kalong pada BPN Cibinong dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat *in casu* bagaimana bisa seseorang yang berkualifikasi sebagai saksi dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Mutlak tanggal 19 November 1988 antara H.Niin dengan Rimin (semula Tergugat I/Pembanding) tersebut harus menjadi penjual, bukankah bilamana dianggap benar Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Mutlak tanggal 19 November 1988 antara H.Niin/pembeli dengan Rimin/penjual (semula Tergugat I/Pembanding) sebagai pihak penjual adalah Rimin (semula Tergugat I/Pembanding) dan bukan Mita (semula Tergugat II/Pembanding), sehingga bilamana *Judex Facti* salah dalam mengkonstatir, mengkwalifisir, mengkonstituir peristiwa hukumnya maka akan menghasilkan amar putusan yang salah pula dengan demikian sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;

B. Dalam Duduk Perkara Adalah Jual Beli Tanah Mutlak Tanggal 19 November 1988 Antara H. Niin (Pembeli) Dengan Rimin (Penjual) Namun Diputus Pihak Lain Adalah Sebagai Pembelinya (Penggugat):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi bukti alas hak Penggugat (Ahli Waris H. Niin/ Pembeli) adalah Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Mutlak tanggal 19 November 1988 antara H. Niin/pembeli dengan Rimin/penjual (semula Tergugat I/Pembanding), kemudian oleh Majelis Hakim *Judex Facti* dikonstatir, dikwalifisir, dikonstituir Penggugat (Ahli Waris H. Niin/ Pembeli) adalah pembeli yang sah atas tanah sengketa, *in casu* seandainya benar Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dimaksud yang menjadi pihak sebagai pembeli adalah H. Niin dan bukan Penggugat (Ahli Waris H. Niin), sehingga adalah putusan yang salah mengabulkan petitum yang menyatakan Penggugat (Ahli Waris H. Niin/Pembeli) adalah pembeli yang sah atas tanah sengketa, demikian sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;

C. Dalam Duduk Perkara Jual Beli Tanah Mutlak Tanggal 19 November 1988 Antara H. Niin (Pembeli) Dengan Rimin (Penjual) Tidak Ada Satupun Ketentuan Yang Menyatakan Jual Beli Akan Dilakukan Melalui PPAT Namun Rimin (Tergugat I) Dan Mita (Tergugat II) Dinyatakan Wanprestasi:

- Bahwa adalah suatu konstruksi hukum pembuktian yang salah bilamana dalam bukti Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Mutlak tanggal 19 November 1988 antara H. Niin dengan Rimin (semula Tergugat I/Pembanding) yang merupakan perbuatan selesai dimana tidak ada satupun ketentuan yang menyatakan jual beli akan dilakukan melalui PPAT namun kemudian dinyatakan telah melakukan wanprestasi;
- Bahwa suatu perjanjian hanya mengikat terhadap apa yang diperjanjikan dan pihak yang membuat perjanjian tersebut, dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong dan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah mengkonstatir, mengkwalifisir, mengkonstituir peristiwa hukumnya *in casu* tidak ada janji jual beli melalui PPAT namun diputus dengan menyatakan Rimin (Tergugat I) dan Mita (Tergugat II) telah wanprestasi dan untuk melakukan jual beli di hadapan PPAT;
- Bahwa mengingat ketentuan suatu perjanjian hanya mengikat terhadap apa yang diperjanjikan dan pihak yang membuat perjanjian *in casu* Mita (Tergugat II) bukanlah penjual dalam jual beli tanah mutlak tanggal 19 November 1988 antara H. Niin (Pembeli) dengan Rimin (Penjual), sehingga adalah amar putusan yang salah yang menyatakan Mita (Tergugat II) telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 1944 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;

D. Dalam Duduk Perkara Yang Menjadi Obyek Sengketa Adalah Sebidang Tanah Seluas 900 m² Berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Mutlak Tanggal 19 November 1988 Antara H. Niin Dengan Rimin Namun Dalam Pertimbangan Hukum Menjadi Seluas 1.000 m²:

- Bahwa adalah suatu konstruksi hukum pembuktian yang salah bilamana dalam Surat Bukti Pernyataan Jual Beli Tanah Mutlak Tanggal 19 November 1988 Antara H. Niin Dengan Rimin nyata-nyata tersebut tanah yang menjadi sengketa seluas 900 m² namun dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara *a quo* menjadi 1.000 m², dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong dan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah mengkonstatir, mengkwafilisir, mengkonstituir peristiwa hukumnya dan berkualifikasi sebagai tindakan *ultra vires in casu* posita Penggugat tidak sinkron dengan bukti surat yang diajukannya, sehingga luas tanah yang menjadi obyek sengketa tidak jelas 900 m² ataukah 1.000 m², dengan demikian sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;

II. *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cibinong) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu hukum jual beli benda tidak bergerak *in casu* sebidang tanah: _

- Bahwa ketentuan tentang hukum pertanahan antara lain diatur di dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, PP No. 10 tahun 1961 yang telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain juga diatur dalam hukum adat yang diakui oleh jurisprudensi (secara terang dan tunai), dan terhadap jual beli tanah terkait pula masalah ketentuan hukum tentang harta bersama sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (jual beli harta bersama harus seijin suami atau isteri);
- Bahwa dalam perkara *a quo* yang menjadi obyek sengketa adalah jual beli atas sebagian bidang tanah darat yang telah bersertifikat dengan SHM No. 239 a/n Mita Rain (Tergugat II);
- Bahwa jual beli atas sebagian bidang tanah darat yang telah bersertifikat dengan SHM No. 239 a/n Mita Rain (semula Tergugat II) sesuai ketentuan yang berlaku harus dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku



dimana saat itu ketentuan yang berlaku adalah PP No. 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa menurut ketentuan PP No. 10 tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah tersebut pendaftaran jual beli hanya boleh dilakukan dengan PPAT sebagai buktinya, sehingga orang yang melakukan melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat *in casu* majelis hakim *Judex Facti* yang hanya menarik dasar Hukum yaitu ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata "Perjanjian mengikat sebagai Undang-Undang para pihak" tanpa mempertimbangkan (mengenyampingkan) ketentuan hukum yang berlaku tentang jual beli tanah baik ketentuan hukum nasional (melalui PPAT), hukum adat (secara terang dan tunai) maupun hukum tentang harta bersama (jual beli harta bersama harus seijin suami atau isteri *in casu* tidak ada ijin isteri) dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum jual beli tanah yaitu hanya menggunakan Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga sudah seharusnya putusan Majelis Hakim *Judex Facti* dinyatakan batal;

III. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cibinong dan Pengadilan Tinggi Bandung) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu:

- Bahwa berdasarkan surat pernyataan jual beli tanah mutlak tanggal 19 November 1988 antara H. Niin Dengan Rimin dapat ditarik konstruksi hukum H. Niin sebagai pembeli dan Rimin sebagai penjual dimana H. Niin sekarang sudah almarhum *in casu* Mita (Tergugat II) dinyatakan wanprestasi dan diperintahkan melaksanakan jual beli di hadapan PPAT dan membaliknamakan atas nama Penggugat adalah konstruksi penerapan hukum yang salah, dalam perkara *a quo* penjual adalah Rimin, mengingat ketentuan hukum perjanjian yang menyebutkan perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya maka Mita (Tergugat II) tidak dapat dinyatakan wanprestasi dan melaksanakan jual beli di hadapan PPAT dan membaliknamakan atas nama Penggugat karena dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tersebut Riminlah sebagai pihak penjual bukan Mita, dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong dan Pengadilan Tinggi Bandung tidak menerapkan hukum pembuktian secara benar sehingga sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 1944 K/Pdt/2011



IV. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cibinong) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu:

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong dan Pengadilan Tinggi Bandung telah mengkonstruksi amar putusan yang salah yang pada akhirnya menimbulkan persoalan hukum yang baru *in casu* agar Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan jual beli di hadapan pejabat PPAT dan membaliknamakan Hak milik tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 239 Rawa Kalong pada BPN Cibinong dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, terhadap amar putusan dimaksud muncul persoalan yaitu bahwa H. Niin sudah almarhum sehingga tidak mungkin melakukan jual beli di hadapan PPAT sehingga amar putusan dimaksud berkualifikasi tidak dapat dilaksanakan, bahwa bilamana Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan jual beli di hadapan pejabat PPAT berarti jual beli dimaksud bersifat proforma (pura-pura belaka) yang dapat menimbulkan persoalan pidana karena memasukkan data-data yang tidak benar terkait terang dan tunainya jual beli tanah, pihak dalam jual beli, dan waktu jual beli, hal ini mengingat hukum pidana menyangkut kebenaran materiil atas suatu peristiwa hukum *in casu* jual beli tanah antara H. Niin (Pembeli) dengan Rimin (Penjual) tertanggal 19 November 1988, selain itu juga akan menimbulkan persoalan hukum tentang harta bersama sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perkawinan, karena harta bersama berpatokan pada tanggal kapan harta bersama itu diperoleh, dengan demikian sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan dimaksud adalah amar yang salah dalam penerapan hukum dimana Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila lalai melaksanakan putusan sejak putusan ini berkekuatan tetap, padahal amar tersebut tidak dapat dilaksanakan (H. Niin sudah almarhum) dan seandainya dilaksanakan akan menimbulkan masalah hukum, sehingga sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan. Abstraksi hukum "seseorang yang sudah meninggal dunia tidak dapat diperintahkan untuk membuat jual beli di hadapan PPAT adalah melanggar kaidah hukum yaitu azas legalitas";

V. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cibinong serta Pengadilan Tinggi Bandung) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan tidak cukup pertimbangan hukumnya yaitu:



- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong dan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam mengkonstatir, mengkwafilisir, mengkonstituir peristiwa hukum *in casu* hutang piutang yang dipaksakan menjadi jual beli, sehingga menimbulkan kekacauan hukum, bilamana jual beli yang demikian dibenarkan, pertanyaannya adalah kapan penyerahan tanah diikuti pembayaran tunainya, *in casu* berangkat dari peristiwa hukum yang tidak benar menimbulkan peristiwa hukum berikutnya yang semakin tidak benar dalam hal ini *causa* yang tidak benar dilegitimasi dengan teori pembenar sehingga menjadi kebenaran, dalam perkara *a quo Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong serta Pengadilan Tinggi Bandung tidak menerapkan hukum jual beli tanah secara benar yaitu ketentuan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan hukum adat yang diakui oleh Yurisprudensi (secara terang dan Tunai), dan terhadap jual beli tanah terkait pula masalah ketentuan hukum tentang harta bersama sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan (jual beli harta bersama harus seijin suami atau isteri), sehingga sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;
- Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong serta Pengadilan Tinggi Bandung tidak cukup pertimbangannya *in casu* Tergugat II berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Mutlak Tanggal 19 November 1988 antara H. Niin (Pembeli) dengan Rimin (Penjual) hanya berkualifikasi sebagai saksi dan bukan sebagai penjual, terhadap hal ini Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1074 K/Pdt/ 95 tanggal 18 Mei 1996 menyebutkan adalah sebagai berikut:

"Perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut";

Berdasarkan kaidah hukum tersebut dalam perkara *a quo* Tergugat II (Mita) dalam Surat Jual Beli Tanah Mutlak Tanggal 19 November 1988 Antara H. Niin (Pembeli) dengan Rimin (Penjual) hanya berkualifikasi sebagai saksi dan bukan sebagai penjual, sehingga bilamana harus memenuhi amar putusan yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan jual beli di hadapan pejabat PPAT adalah hal yang tidak dibenarkan hukum, hal ini mengacu kepada kaidah

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 1944 K/Pdt/2011



jurisprudensi dimaksud *in casu* tidak ada kesepakatan harga antara Tergugat II dengan Almarhum H. Niin ataupun dengan ahli warisnya (Penggugat), dengan demikian adalah tidak cukup pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong serta Pengadilan Tinggi Bandung serta salah dalam menerapkan hukum sehingga sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum serta tidak melanggar hukum yang berlaku, putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu Tergugat I dan II telah terbukti melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;

Bahwa bukti P3 adalah merupakan bukti permulaan di mana Mita Rain/ Tergugat II/Pemohon Kasasi membenarkan substansi dari bukti P3 yaitu telah terjadi jual beli antara Pemohon Kasasi dengan orang tua Termohon Kasasi. Bahwa pengakuan Mita Rain/Tergugat II/Pemohon Kasasi yang membenarkan bukti P3 tersebut adalah merupakan bukti sempurna ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: 1. RIMIN bin RAIN dan 2. MITA RAIN, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. RIMIN bin RAIN dan 2. MITA RAIN, tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 2 Februari 2012, oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Rehngena Purba, S.H., M.S. dan Prof. Dr. Mieke Komar, S.H., M.C.L., Hakim Agung sebagai Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Barita Sinaga, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim Anggota:

Ttd./

Prof. Rehngena Purba, S.H., M.S.

Ttd./

Prof. Dr. Mieke Komar, S.H., M.C.L.

K e t u a:

Ttd./

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

Panitera Pengganti:

Ttd./

Barita Sinaga, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. M a t e r i.....Rp 6.000,-
 - . R e d a k s i.....Rp 5.000,-
 3. Administrasi kasasi.....Rp 489.000,-
- JumlahRp 500.000,-

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 1944 K/Pdt/2011

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

A.N. PANITERA
Plt. PANITERA MUDA PERDATA

PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH.
NIP. 19610313 198803 1 003