



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. OTANG ABDULLAH, bertempat tinggal di Jl. Kinanti No. 6

Turangga, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : H. Agus Sumarna, SH., MH., dan Suwanto Nierwady, SH., para advokat, berkantor di Jalan Komplek Cibolerang Jl. Satria Raya Blok I No. 45 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Desember 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Lawan

1. **AYI DEDDY SYARIEF HUDDIN**,
 2. **Ny. EUIS DJUARIAH**, keduanya bertempat tinggal di Jl. Babakan Jati No. 20 RT.08 / RW.07, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Bandung, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada : H.R. Harry Ariefudin Otto, SH., advokat, berkantor di Jalan Kawaluyaan Indah I No. 22, Komplek Istana Kawaluyaa, Soekarno Hatta, Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Desember 2011;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

Dan

1. **BERNARD SILAEN**, bertempat tinggal di Jl. Tikukur No. 32 Rt.07/Rw.08, kelurahan Sadang Serang, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;
 2. **NOTARIS/PPAT R. PARTAKOESOEMA, SH., MH**, berkedudukan di Jl. Karapitan No. 114 C Kota Bandung;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Hal. 1 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, Bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi sebagai dahulu Tergugat I dan II/Para Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat III, Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami isteri sebagai pemilik atas tanah sertifikat hak milik No. 1519/Kelurahan Sekejati, terletak di Kotamadya Bandung (kini kota Bandung), Wilayah Gede Bage, Kecamatan Margacinta, Kelurahan Sekejati, tercatat atas nama Ayi Deddy Syarief Huddin (Tergugat I).
2. Bahwa Tergugat I dengan disetujui isterinya (Tergugat II) telah memberikan kuasa kepada Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat sebagaimana ternyata dari Akta Surat Kuasa, tanggal 23 Juni 1999 No.62, dimana dengan surat kuasa a quo Tergugat I dan II telah memberikan kekuasaan kepada Tergugat III untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum yang tidak terbatas pada menjual atau mengalihkan hak (kepemilikan) akan tetapi juga melakukan tindakan hukum lainnya terkait atas tanah Sertifikat Hak Milik No.1519/Kel. Sekejati milik Tergugat I dan II di atas.
3. Bahwa berdasarkan Akta Surat Kuasa, tertanggal 23 Juni 1999 No.62 yang telah diberikan Tergugat I dan II tersebut, Tergugat III pada tanggal 30 Maret 2001 telah menjual kepada Penggugat sebagian tanah Sertifikat Hak Milik No.1519/Kelurahan Sekejati seluas 382 M² berikut bangunan serta turutannya yang berdiri di atasnya tanpa pengecualian (selanjutnya akan disebut juga sebagai tanah dan bangunan objek sengketa), setempat dikenal sebagai Blok Parabon, terletak di Jalan Terusan Kiaracondong No.3 Bandung, sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli No.III/ 2001, tanggal 30 Maret 2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat, dengan batas-batas tanah sebagaimana disebutkan dalam akta jual beli a quo dan jual beli mana secara hukum adalah sah dan mengikat secara hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sehubungan dengan jual beli tanah a quo, selanjutnya Tergugat III berdasarkan Akta Surat Kuasa, tanggal 23 Juni 1999 No.62 mana, kemudian pada tanggal 30 Maret 2001 Tergugat III dengan Penggugat telah membuat Akta Perjanjian Pengosongan, tertanggal 30 Maret 2001 Nomor 66 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat, (dalam hal ini Tergugat I, II dan III adalah Pihak Pertama dan Penggugat adalah Pihak Kedua) dengan klausule-klausule diantaranya sebagai berikut :

Pasal 1 : Pihak Pertama dan mengikatkan diri untuk mengosongkan tanah yang akan telah dijual kepada Pihak Kedua tersebut di atas, terletak di Jalan Terusan Kiaracandong No,3 dan menyerahkan bangunan itu seluruhnya dalam keadaan kosong (tidak ada penghuninya) bebas dari segala hak dan kepentingan orang lain dan dalam keadaan pemeliharaan yang baik kepada Pihak Kedua, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) bulan terhitung mulai tanggal tigapuluh Maret dua ribu satu (30-3-2001) atau selambat-lambatnya pada tanggal tigapuluh September duaribu tiga (30-9-2003), dengan menyerahkan kunci-kunci bangunan yang merupakan hak pihak pertama saja kepada Pihak Kedua.

Pasal 3 : Manakala Pihak Pertama lalai menyerahkan bangunan tersebut seluruhnya dalam keadaan kosong kepada Pihak Kedua pada waktu yang ditetapkan dalam pasal I di atas atau selambat-lambatnya pada tanggal tiga puluh September dua ribu tiga (30-9-2003) kelalaian tersebut telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu tersebut, sehingga tidak diperlukan peringatan dengan surat juru sita atau surat lain yang serupa, maka Pihak Pertama diwajibkan membayar kepada Pihak Kedua uang sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari Pihak Pertama lalai dan dengan itu harus dibayar oleh Pihak Pertama dengan seketika dan sekaligus dst..... Perjanjian Pengosongan a quo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

5. Bahwa atas sebagian tanah Setifikat Hak Milik No. 1519/Keluarahan Sekejati seluas 382 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya tanpa pengecualian yang telah dijual oleh Tergugat I dan II melalui kuasanya, Tergugat II, kemudian telah displitsing dan dibalik nama serta

Hal. 3 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terbit Sertifikat Hak Milik No.6846/Kel. Sekejati, seluas 382 M² Surat Ukur tanggal 24-9-2001 No,574/Sekejati/2001, terletak di Kota Bandung, Wilayah Gede Bage, Kecamatan Margacinta, Kelurahan Sekejati, setempat dikenal sebagai Blok Parabon, Jalan Terusan Kiaracandong No.3 Bandung, tercatat atas nama pemegang hak Haji Otang Abdullah (Penggugat), dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam SHM aquo ke atas nama Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

6. Bahwa meskipun telah diperjanjikan dalam pasal 1 Akta Pengosongan tertanggal 30 Maret 2001 Nomor 66, Bahwa Tergugat I, II dan III akan mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada serta menyerahkannya dalam keadaan kosong (tidak ada penghuninya) bebas dari segala hak dan kepentingan orang lain dan dalam keadaan pemeliharaan yang baik kepada Penggugat, dalam jangka waktu 30 bulan terhitung sejak tanggal 30 Maret 2001 atau paling lambat pada tanggal 30 September 2003, pada kenyataannya hingga waktu diajukan gugatan ini, Juli 2010 (\pm 7 tahun 4 bulan) tanah dan bangunan objek sengketa masih tetap dikuasai dan ditempati serta belum diserahkan oleh Tergugat I, II dan III kepada Penggugat selaku pembeli dan pemilik sah.
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas Tergugat I, II dan III baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena tidak dapat menggunakan dan memanfaatkan atas apa yang telah dibelinya tersebut dengan besar kerugian sebagaimana telah disepakati dalam pasal 3 Akta Pengosongan tertanggal 30 Maret 2001 Nomor 66, yakni sebesar Rp.50.000,- untuk tiap-tiap hari Para Tergugat lalai, terhitung sejak tanggal 30 Maret 2003 Juli 2010 (\pm 7 tahun 4 bulan maka untuk besar kerugian selama 7 tahun dengan asumsi 1 tahun sama dengan 365 hari dan 1 bulan sama dengan 30 hari, adalah $(7 \times 365) + (4 \times 30) \times$ Rp.50.000,- adalah sebesar = Rp. 133.750.000,- atau sejumlah lain yang dianggap ada dan patut oleh Pengadilan dengan asumsi kerugian mana akan terus bertambah besar apabila Tergugat I, II dan III masih belum mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa a quo.
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, karenanya beralasan apabila Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng dihukum untuk membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti kerugian sebesar tersebut di atas kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus.

9. Bahwa selain itu adalah patut apabila Tergugat I, II dan III dan atau pihak lain yang menerima hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanah dan bangunan objek sengketa, Sertifikat Hak Milik No.6846/Kel. Sekejati, seluas 382 M² Surat Ukur tanggal 24-9-2001 No.574/Sekejati/2001, terletak di Kota Bandung, Wilayah Gede Bage, Kecamatan Margacinta, Kelurahan Sekejati, setempat dikenal sebagai Blok Parabon, Jalan Terusan Kiaracandong No.3 Bandung dengan tanpa syarat apapun, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan alat-alat keamanan negara.
10. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoir) dan mejamin Tergugat I, II dan III akan membayar ganti kerugian kepada Penggugat di atas, maka beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah berikut bangunan milik para Tergugat, masing-masing :
 - 10.1. Tanah dan rumah milik Tergugat I dan II terletak di Jalan Babakan Jati No 20 RT.08/EW.07, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggai, Bandung;
 - 10.2. Tanah dan rumah milik Tergugat III yang terletak di di Jalan Tikukur No.32 RT.07/ B8.08, Kelurahan Sadang Serang, Kecamatan Coblong, bandung;
 - 10.3. Sisa sebagian tanah SHM.No.1519/kelurahan Sekejati, terletak di Kotamadya Bandung (kini Kota Bandung), Wilayah Cede Bage, Keeamatan Margacinta, Kelurahan Sekejati, tercatat atas nama Ayi Deddy Syarief Huddin (Tergugat I).
11. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, II dan III tunduk dan patuh pada putusan ini, beralasan pula apabila Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,-per hari setiap kali lalai mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa kepada Penggugat, terhitung sejak putusan pekara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) .
12. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti otentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, beralasan hukum apabila putusan

Hal. 5 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012

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

perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrade), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak.

13. Bahwa selain itu, mohon pula apabila para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini.
14. Bahwa terhadap Turut Tergugat mohon dihukum untuk tunduk dan taat pada bunyi putusan perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan yang terurai di atas, berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli atas sebagian tanah Sertifikat hak Milik No.1519/ Keluarahan Sekejat seluas 382 M² berikut bangunan serta turutannya yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Blok Parabon, terletak di jalan Terusan Kiaracandong No. 3 Bandung., sebagaimana Akta Jual Beli No.111/2001, tanggal 30 Maret 2001 dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II melalui kuasanya Tergugat III dengan Akta Surat kuasa, tertanggal 23 Juni 1999 No.62 adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
3. Akta Jual Beli No. 111/2001, tanggal 30 Maret 2001, yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I dan II melalui kuasanya Tergugat III sebagaimana Akta surat Kuasa, tertanggal 23 Juni 1999 No.62 dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan peralihan hak dan balik nama atas tanah sengketa seluas 382 M² berikut bangunan serta penerbitan Sertifikat Hak Milik No.6846/ Kel.Sekejati, Surat Ukur tanggal 24-9-2001 No.574/Sekejati /2001 atas nama Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Akta perjanjian Pengosongan, tertanggal 30 Maret 2001 Nomor. 66 yang dibuat antara dengan Tergugat I dan II melalui kuasanya Tergugat III sebagaimana Akta Surat Kuasa, tertanggal 23 Juni 1999 No. 62 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Tergugat I, II dan III baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sesuai ketentuan pasal 3 Akta Pengosongan tertanggal 30 Maret 2001 Noraor 66, sebesar Rp. 50.000,- untuk tiap-tiap hari Para Tergugat lalai, terhitung sejak tanggal 30 Maret 2003 - Juli 2010 (\pm 7 tahun 4 bulan) maka untuk besar kerugian 7 tahun dengan asumsi 1 tahun sama dengan 365 hari dan 1 bulan sama dengan 30 hari, adalah = $(7 \times 365) + (4 \times 30) \times \text{Rp. } 50.000,-$ sebesar = Rp 133.750.000,- atau sejumlah lain yang dianggap adil dan patut oleh Pengadilan dengan asumsi kerugian mana akan bertambah besar apabila Tergugat I, II dan III masih belum bersedia untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa a quo;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat I, II dan III masing-masing sebagaimana dalam uraian posita pada point 10.1 s/d, 10.3, di atas;
9. Menghukum Tergugat I, II dan III atau pihak lain yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 6846/Kelurahan Sekejati, seluas 382 M² Surat Ukur tanggal 24-9-2001 No.574/Sekejati/ 2001, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Kota Bandung, Wilayah Gede Bage, Kecamatan Margacinta, Kelurahan Sekejati, setempat dikenal sebagai Blok Parabon, Jl. Terusan Kiaracandong No. 3 Bandung dengan tanpa syarat apapun, bilamana perlu dengan upaya paksa dengan menggunakan alat-alat keamanan negara;
10. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- per hari apabila lalai mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde);
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrade), meskipun timbul bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak;

Hal. 7 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012

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

12. Menghukum Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap bunyi putusan perkara ini.

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

1. Bahwa Penggugat dalam Kompensi/Tergugat I dalam Rekompensi menolak dalil-dalil gugatan Kompensi dari Para Penggugat Rekompensi/Tergugat I dan II dalam Kompensi, kecuali hal-hal yang akan diakui di persidangan nanti.
2. Bahwa mohon apa-apa yang telah didalilkan pada gugatan Kompensi (dalam pokok perkara) dapat dianggap pula sebagai dalil-dalil dalam gugatan Rekompensi ini, begitu pula sebaliknya.
3. Bahwa Para Penggugat Rekompensi telah error in persona dalam memposisikan subjek gugatan Rekompensinya karena telah keliru menggugat Tergugat III dalam Kompensi sebagai Tergugat II Rekompensi, padahal posisi Tergugat III dan Tergugat I & II dalam gugatan Kompensi sama, sebagai Para Tergugat. Menurut hukum acara perdata (HIR) gugatan Rekompensi harus ditujukan kepada Penggugat dalam Kompensi dan "tidak dibenarkan" ditujukan kepada Tergugat dalam Kompensi, dimana selanjutnya Penggugat dalam Kompensi akan menjadi Tergugat dalam Kompensi (bandingkan dengan Ny. Retnowulan Sutantio, SH., Hukum, Acara Perdata Dalam eon dan Praktek halaman 36 alenia 4). Akan tetapi faktanya gugatan Rekompensi a quo selain menggugat Penggugat dalam Kompensi, juga telah menggugat Tergugat III dalam Kompensi masing-masing sebagai Tergugat I dalam Rekompensi dan Tergugat II dalam Rekompensi;
4. Bahwa selain itu substansi gugatan Rekompensi Para Penggugat dalam Rekompensi "kabur (obscur)" karena sebagaimana diketahui substansi dasar gugatan Kompensi dari Penggugat dalam Kompensi berkenaan dengan "jual beli dan pengosongan tanah objek sengketa" sementara substansi gugatan Rekompensi dari Para Penggugat dalam Rekompensi diantaranya menyinggung hutang piutang" hal mana ternyata dari petitum butir 8 " Menyatakan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I (in



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

casu Tergugat I dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi)", padafaktanya antara Para Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dan II dalam Kompensi dengan gugatan dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi "tidak pernah terjadi hubungan hukum utang piutang apapun".

5. Bahwa selain itu gugatan Rekonpensi Para Penggugat dalam Rekonpensi juga menuntut pembatalan Sertifikat Hak Milk No.6846/Kelurahan Sekejati, seluas 382 M2 Surat Ukur tanggal 24-9-2001 No.74/Sekejati/2001 atas nama pemegang hak H. Otang Abdullah (Tergugat I dalam Rekonpensi), dan sebagaimana dimaklumi SHM a quo merupakan produk Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga karenanya yang berwenang untuk menyatakan membatalkannya oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan wewenang Pengadilan Negeri, karenanya Pengadilan Negeri Bandung harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat dalam Rekonpensi tersebut.
6. Bahwa oleh karena konstruksi gugatan Rekonpensi dari para Penggugat dalam Rekonpensi "tidak memenuhi syarat dan ketentuan" konstruksi gugatan Rekonpensi sebagaimana telah disyaratkan dalam hukum acara perdata (HIR), beralasan hukum apabila gugatan Rekonpensi aquo untuk ditolak dan setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonpensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa dalam bagian Rekonpensi ini, Tergugat I dan II Dalam Kompensi bertindak selaku Penggugat Rekonpensi sedang Penggugat dalam kompensi menjadi Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa apa yang Penggugat Rekonpensi kemukakan pada bagian Kompensi di atas merupakan Satu Kesatuan dengan bagian Rekonpensi ini.
3. Bahwa pada awal bulan Mei 1999 karena memerlukan dana untuk tambahan modal kerja dan keperluan sehari-hari, Penggugat Rekonpensi telah mengadakan hubungan pinjam meminjam uang dengan Tergugat II Rekonpensi dengan jaminan tanah seluas 420 m2 yang merupakan sebagian dari tanah hak milik seluas 822 m2 sebagai yang tercantum dalam SHM No.1519/Kelurahan Sekejati.
4. Bahwa akhirnya Penggugat Rekonpensi mendapat pinjaman uang dari Tergugat II Rekonpensi yang jumlahnya sampai saat dibuatnya Akta No.

Hal. 9 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

60/1999 tanggal 23 Juni 1999, adalah berjumlah Rp. 140.000.000 (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah).

5. Bahwa untuk persoalan pinjam meminjam uang/utang piutang Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat II Rekonpensi, atas permintaan Tergugat II Rekonpensi telah dibuat dihadapan Turut Tergugat Akta-Akta :

5.1. No.60/1999 tanggal 23 Juni 1999 yang berisi :

- Pengikatan Jual Beli.
- Surat Kuasa Mutlak.

5.2. No.62/1999 tanggal 23 Juni 1999 yang berisi :

- Surat Kuasa Mutlak menjual tanah SHM No. 1519/Kelurahan Sekejati.

6. Bahwa ternyata Surat Kuasa Mutlak No.62/1999 tanggal 23 Juni 1999 tersebut telah digunakan oleh Tergugat II Rekonpensi untuk menjual tanah milik Penggugat Rekonpensi seluas 382 m² kepada Tergugat I Rekonpensi sebagaimana terbukti dalam Akta Jual Beli No.111/1999 tanggal 23 Juni 1999 antara Tergugat II Rekonpensi sebagai Kuasa Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I Rekonpensi dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi. Tentang proses Jual Beli ini Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang berhak atas tanah SHM No.1519/Kelurahan Sekejati seluas 822 m² tidak pernah tahu telah dilaksanakan Jual Beli tersebut. Tetapi yang jelas Tergugat II Rekonpensi telah menyalahgunakan Surat Kuasa tersebut dengan menjual tanah seluas 382 m² pada Tergugat I Rekonpensi, padahal yang benar tanah yang dijadikan jaminan pinjam meminjam uang antara Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat II Rekonpensi hanyalah tanah seluas + 420 m² yang saat itu dipakai sebagai Bengkel Mekar Jaya, dan setelah dibuatnya Akta No.60/1999 tanggal 23 Juni 1999, penyewa/Bengkel Mekar Jaya telah membuat perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat II Rekonpensi sebagaimana tertuang pada Akta No.79/1999 tanggal 29 Juni 1999 dan telah diminta mengosongkan lokasi Bengkel Mekar Jaya tersebut (\pm 420 m²) dengan diberi uang pengganti sebesar Rp 35.000.000 (tigapuluh lima juta rupiah) yang mana kemudian dijadikan dan dimasukkan sebagai uang Pinjaman Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat II Rekonpensi (lihat rincian point-7.5 Gugatan Konpensi) Tergugat II Rekonpensi sama sekali tidak berhak menjual tanah yang 420 m², karena Tergugat II Rekonpensi selain telah menjamin dan berjanji pada saat dibuat Akta No.60/1999 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Juni 1999 bahwa luas tanah SHM No.1519/Kelurahan Sekejati seluas 822 m² yang tertulis dalam Akta No.60/1999 tersebut akan displitsing seluas ± 420 sesuai yang dijadikan jaminan pinjaman uang.

7. Bahwa dengan demikian karena Akta Kuasa No.62/1999 tanggal 23 Juni 1999 mengandung isi yang tidak benar, juga bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 dan juga sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, Para Penggugat Rekonpensi menuntut agar Surat Kuasa No. 62/1999 tanggal 23 Juni 1999 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Rekonpensi haruslah dinyatakan batal demi hukum.
8. Bahwa karena Surat Kuasa Mutlak Vide Surat Kuasa No.62/1999 tanggal 23 Juni 1999 yang dibuat dan diterbitkan oleh Turut Tergugat Rekonpensi, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Akta Jual Beli No.111/2001 tanggal 30 Maret 2001 antara Tergugat II Rekonpensi sebagai penjual dengan Tergugat I Rekonpensi, sebagai pembeli adalah Batal Demi Hukum, maka Para Penggugat Rekonpensi menuntut pula agar Akta Jual Beli No.111/2001 tanggal 30 Maret 2001 tersebut haruslah pula dinyatakan batal demi hukum. Juga ternyata sekarang Penggugat Rekonpensi ketahui surat kuasa mutlak yang dipergunakan menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982 dilarang untuk dibuat yang pada hakekatnya berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah. Dan tanah seluas 382 m² yang telah diperjual belikan oleh Tergugat II Rekonpensi kepada Tergugat I Rekonpensi sama sekali tidak dijadikan jaminan pinjaman uang sebesar Rp. 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah). Penjualan tanah seluas 382 m² oleh Tergugat II Rekonpensi kepada Tergugat I Rekonpensi jelas merupakan perbuatan yang melanggar hukum dan dapat diancam dengan hukuman pidana.
9. Bahwa dengan batal demi hukumnya Akta Jual Beli No.111/2001 tanggal 30 Maret 2001, terdapat alasan hukum bagi Para Penggugat Rekonpensi untuk menuntut agar seluruh proses hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi maupun Tergugat II Rekonpensi adalah BATAL DEMI HUKUM, terutama yaitu :
 - Proses Splitsing dan balik nama atas/dari SHM No. 1519/Kelurahan Sekejati luas + 822 m² an. Penggugat Rekonpensi Ayi Deddy Syarief Hidayat, kepada dan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.6846/

Hal. 11 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Dirèktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sekejati, seluas 382 m², surat ukur tanggal 24 September 2001 No,574/Sekejati/2001 terletak di kota Bandung, wilayah Gedebage, Kecamatan Margacinta, Kelurahan Sekejati setempat dikenal sebagai Blok Parabon, Jalan Terusan Kiaracandong No.3 Bandung tercatat atas nama Haji OTANG ABDULLAH (Tergugat I Rekonpensi), termasuk juga atas sisanya seluas 440 m²,

10. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi berhak pula menuntut agar Tergugat I Rekonpensi dan atau Tergugat II Rekonpensi menyerahkan SHM No,8846/ Kelurahan Sekejati seluas 382 m² atas nama Haji Otang Abdullah tersebut kepada para Penggugat Rekonpensi yang kemudian berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan tetap akan menempuh upaya/proses hukum melalui Kantor Pertanahan Bandung menjadi hak miliknya kembali Para Penggugat Rekonpensi.
11. Bahwa demikian pula oleh karena Akta No.60/1999 tanggal 23 Juni 1999 yang dibuat antara Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat II Rekonpensi dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, Akta mana memuat 2 perbuatan hukum yaitu ;
 - 11.1. Pengikatan Jual Beli dengan harga Rp 140.000.000
 - 11.2. Kuasa Mutlak
 - Maka karena materi Akta Notaris tersebut adalah "Suatu Perjanjian Hutang Piutang Uang Dengan Jaminan Tanah" yang dibungkus sebagai suatu "Pengikatan Jual Beli" yang kemudian diikuti dengan dibuatnya "Surat Kuasa Mutlak" dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari Debitur kepada Kreditur bilamana Debitur wanprestasi, maka sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI hal yang demikian merupakan suatu "Perjanjian Semu/Purapura" dan harus dinilai sebagai suatu "Perjanjian Hutang-Piutang Dengan Jaminan".
 - Bahwa berdasarkan hal tersebut. maka karena Akta No. 60/1999 tanggal 23 Juni 1999 materi yang sebenarnya adalah "Perjanjian Hutang-Piutang Uang Dengan Jaminan Tanah", sehingga oleh karenanya Para Penggugat Rekonpensi berhak untuk menuntut Akta No.60/1999 tanggal 23 Juni 1999 dinyatakan Batal Demi Hukum, dan karena dinyatakan Batal Demi Hukum, maka



Dirèktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persoalan materi pokok yang terjadi antara Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat II Rekonpensi adalah hubungan pinjam meminjam uang sebesar Rp 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah seluas $\pm 420 \text{ m}^2$ yang merupakan sebagian dari SHM No,1519/Kelurahan Sekejati, tanpa harus dibebani bunga 6%/bulan karena selain tidak ada bukti tentang itu, juga kegiatan Tergugat III adalah kegiatan illegal.

12. Bahwa selanjutnya Para Penggugat Rekonpensi ingin menunjukkan kegiatan Tergugat II sebagai kegiatan illegal dengan mengambil contoh kasus pada Putusan Mahkamah Agung RI No.1161 K/1988 tanggal 28 Agustus 1989 dengan terdakwa Lengkam Siahaan yang diputus Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dengan Amar putusan :

MENGADILI :

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.
- Mengadili sendiri.
- Menyatakan Terdakwa Lengkam Siahaan telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bersalah melakukan :
 - I. Menjalankan Usaha Bank Tanpa Izin Dari Menteri Keuangan RI.
 - li. Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri dengan melawan hak menjual suatu rumah sedang diketahuinya bahwa orang lain yang berhak atas rumah itu.
- Menghukum Terdakwa dengan hukuman penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan.
- Dan seterusnya dan seterusnya; dengan penjelasan ditarik abstrak hukumnya sebagai berikut :

Hubungan hukum Hutang Piutang Uang yang oleh kreditur, dan dalam perkara gugatan ini (Tergugat II Rekonpensi) diberikan selubung sebagai hubungan hukum "Pengikatan Jual Beli" (Akta No.60/1999 tanggal 23 Juni 1999) maka usaha yang demikian oleh Mahkamah Agung RI dinilai sebagai Suatu usaha Per-Bank-an yang menurut Undang-Undang No.14/1967 usaha tersebut wajib memperoleh izin dari Pemerintah cq. Menteri Keuangan RI.

Bilamana usaha "Per-Bank-an" tersebut tidak ada izin dari Pemerintah, maka perbuatan itu dikualifikasi sebagai "Perbuatan Pidana" kejahatan yaitu " Menjalankan usaha Bank tanpa izin dari Menteri Keuangan RI ".

Hal. 13 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disamping itu perbuatan tersebut juga melanggar ketentuan Geldschieler ordonantie stbld 1938/523.

- Ditinjau dari hukum Perdata maka perbuatan terdakwa tersebut diatas dapat dituntut pembatalan kepada hakim oleh para Debitur.
- Perjanjian yang bersifat "Riba" atau "Rentenir" (Woeker) ini dapat dibatalkan oleh Hakim Perdata atas gugatan pihak Debiturnya. Alasan yang dapat dikemukakan oleh Debitur bahwa pada saat perjanjian tersebut dibuat, Debitur dalam keadaan posisi yang sangat lemah dan terdesak oleh kebutuhan uang. Debitur tidak mempunyai pilihan lain, sehingga dengan patuh mengikuti saja apa yang dikehendaki oleh Kreditur. Perjanjian yang dibuat dengan syarat yang meaberatkan Debitur itu terpaksa diterima oleh Debitur.
- Menghadapi perjanjian yang bersifat Riba/Woeker tersebut Hakim dapat melumpuhkan kekuatan perjanjian tersebut dengan cara menafsirkan, Bahwa proses terjadinya perjanjian tersebut terdapat "Cacat Kehendak" (Wilsgebrek) dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian itu. Faktor Wilsgebrek ini timbul karena Kreditur telah "menggunakan" kesempatan dalam kesempitan atau "misbruik van on standigheden".

Dan memang demikian yang Para Penggugat Rekonpensi alami berhubungan dengan Tergugat II Rekonpensi, dan atas adanya Yurisprudensi tersebut, Para Penggugat Rekonpensi sedang mempersiapkan diajukannya kasus Pidana serupa terhadap diri Tergugat II Rekonpensi.

13. Bahwa dari adanya hubungan hukum Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat II Rekonpensi yaitu hubungan Pinjam Meminjam Uang dengan jaminan tanah seluas 420 m2 yang merupakan bagian dari luas 822 m2 SHM No. 1519/Kelurahan Sekejati. Para Penggugat telah mengalami banyak penderitaan materiel maupun immateriel antara lain :

A. Kerugian Immateriel.

- Dipanggil beberapa kali ke Penyidik Polri baik Polda Jabar, Polwiltabes Bandung, Polresta Bandung Timur atas laporan Tergugat I dan II Rekonpensi yang melaporkan seolah (Quad non) Para Penggugat Rekonpensi melakukan penyerobotan tanah objek



Dirèktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang diperjual belikan oleh Tergugat II Rekonpensi kepada Tergugat I Rekonpensi dan ternyata kasus pidananya tidak berlanjut.

- Diintimidasi dengan didatangi oleh orang-orang yang tidak dikenal yang berusaha dan mengancam Para Penggugat Rekonpensi untuk mengosongkan tanah SHM No. 1519/Kelurahan Sekejati dan tindakan tersebut tidak mungkin dilakukan orang lain yang tidak mempunyai kepentingan atas tanah SHM No.1519/ Kelurahan Sekejati, kecuali ulah suruhan Tergugat I, II Rekonpensi.
- Penggugat I Rekonpensi pun pada tahun 2005 harus mengalami persidangan pidana di Pengadilan Negeri Bandung karena dituduh melakukan tindak pidana penggelapan (pasal 372 KUHP) karena dilaporkan oleh Tergugat II Rekonpensi dimana Penggugat Rekonpensi ketika menerima sejumlah uang dari Tergugat II Rekonpensi pada bulan September 1999 secara berturut-turut menerima uang Rp. 2.000.000, Rp. 5.000.000 dan Rp. 8.000.000, Jumlah Rp. 15.000.000 telah diserahkan oleh Tergugat II Rekonpensi dalam kwitansi penerimaan uang tersebut diminta oleh Tergugat II Rekonpensi ditulis sebagai "uang titipan" padahal menurut Penggugat Rekonpensi uang yang diterima dari Tergugat II Rekonpensi tersebut masih ada hubungan dengan pinjaman uang dengan jaminan tanah SHM No.1519/Sekejati yang sebenarnya telah disepakati oleh Tergugat II Rekonpensi sebesar Rp. 200.000.000, tetapi saat itu sampai tanggal 23 Juni 1999 baru diterima Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 140.000.000. Dari kasus tersebut, hukum ternyata tidak berpihak kepada Penggugat I Rekonpensi dan harus menjalani hukuman penjara selama 6 (enam) bulan. Dan sekarang kasus pidana tersebut sedang dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi. Dari peristiwa-peristiwa tersebut sebetulnya dapat dibuktikan bahwa para Penggugat Rekonpensi masih tetap berpendirian bahwa tanah SHM No. 1519/Sekejati adalah masih milik para Penggugat Rekonpensi yang sedang dalam jaminan kepada Tergugat II Rekonpensi seluas 420 m2 tetapi ternyata telah dijual oleh Tergugat II Rekonpensi dengan tanpa alas hak apapun kepada Tergugat I Rekonpensi seluas 382 m2 dan kepada Ny. IKA yang pernah datang menemui para Penggugat

Hal. 15 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi, mengaku sebagai pembeli dari Tergugat II Rekonpensi tanah ex Bengkel Mekar Jaya seluas \pm 440 m². Atas kerugian immateril tersebut diatas, maka para Penggugat berhak dan cukup adil untuk menuntut ganti rugi kepada para Tergugat I dan II agar secara tanggung renteng membayar uang ganti rugi immateril sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

B. Kerugian Materilil.

- Bahwa secara jelas dan nyata dengan adanya gugatan oleh Tergugat I Rekonpensi kepada para Penggugat Rekonpensi cs, terbukti bahwa tanah seluas 328 m², yang merupakan sebagian dari seluas 822 m² SHM 1519/Sekejati telah dijual tanpa alas hak apapun oleh Tergugat II Rekonpensi kepada Tergugat I Rekonpensi. Tanah seluas 328 m² tersebut tidak ada hubungan hukum sebagai jaminan pinjaman Para Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat II Rekonpensi, karena yang dijadikan jaminan adalah tanah seluas \pm 420 m ex Bengkel Mekar Jaya untuk uang pinjaman sejumlah Rp. 140.000.000.

Jadi dengan dasar hukum apa Tergugat II Rekonpensi menjualnya kepada Tergugat I Rekonpensi ?

Tergugat II Rekonpensi telah ingkar janji, berjanji akan mensplitsing SHM No.1519/Sekejati menjadi \pm 420 m² sebagai yang dijadikan jaminan untuk uang pinjaman Rp 140.000,000. Dan sisanya (822 m² - 420 m²) setelah di splitsing harusnya SHM 1519/Sekejati dikembalikan kepada Para Penggugat Rekonpensi. Tetapi nyatanya displitsing untuk dijual yaitu 382 m² kepada Tergugat I Rekonpensi dan sisanya kepada Ny. IKA. Yang jelas tanah seluas 822 m²/SHM No.1519 Sekejati tersebut saat ini telah dijual oleh Tergugat II Rekonpensi dan bangunannya dikuasai Tergugat II Rekonpensi.

Lazimnya menurut hukum atas pinjaman dengan jaminan tanah seandainya Debitur melakukan wanprestasi, maka tanah yang dijaminakan dijual lelang dan kelebihanannya diserahkan kepada debitur.

- Bahwa akibat telah dijualnya tanah SHM No. 1519/Sekejati seluas 822 m² yang nilai harganya saat ini tidak kurang dari Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) per m², maka para Penggugat telah menderita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian materiel sebesar $822 \times \text{Rp. } 3.000.000/\text{m}^2 = \text{Rp. } 2.466.000.000$ (dua milyar empat ratus enam puluh enam juta rupiah). Dan para Penggugat menuntut kepada Tergugat II Rekonpensi untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 2.466.000.000 dikurangi Rp. 140.000.000 = Rp. 2.326.000.000 (dua milyar tiga ratus dua puluh enam juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonpensi.

14. Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya isi bunyi tuntutan ganti rugi Para Penggugat Rekonpensi terhadap diri Para Tergugat I dan II Rekonpensi juga terdapat kekhawatiran tanah SHM 1519/Sekajati diperjual belikan, maka Para Penggugat Rekonpensi mohon terhadap seluruh kekayaan milik para Tergugat I dan II Rekonpensi baik yang bergerak maupun tetap termasuk atas tanah ex SHM No. 1519/Sekejati yang terletak di jalan Terusan Kiaracondong No. 3 Bandung, barang-barang yang dimaksud :
 - 14.1. Tanah dan bangunan yang berada di atasnya, setempat terkenal sebagai jalan Kinanti No. 6 Turangga Bandung milik Tergugat I Rekonpensi H. OTANG ABDULLAH.
 - 14.2. Tanah berikut bangunan rumah di atasnya setempat terkenal sebagai jalan Tikukur No. 132 Bandung.
 - 14.3. Tanah SHM No. 6848/Kelurahan Sekejati seluas 382 m² surat ukur tanggal 24 September 2001, No.574/Sekejati/2001, (tanah ex SHM No. 1519/Sekejati) yang terletak di jalan Terusan Riarcondong No. 3 Bandung an H. OTANS ABBULLAH Tergugat I Rekonpensi.
 - 14.4. Tanah seluas $\pm 440 \text{ m}^2 (822 \text{ m}^2 - 383 \text{ m}^2)$ SHM No. 1519/Sekejati, yang terletak di Jl. Terusan Kiaracondong Bandung dapat diletakkan sita jaminan.
15. Bahwa karena yang dijadikan dasar hukum gugatan ini didasarkan surat-surat bukti otentik, sehingga memenuhi persyaratan pada pasal 180 HIR, maka terdapat alasan hukum agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau dimohonkan banding, kasasi ataupun adanya bantahan.
16. Bahwa dari segala penjelasan dalam dasar hukum/Posita gugatan Rekonpensi ini dari para Penggugat Rekonpensi, maka terbukti:
 - 16.1. Para Penggugat Rekonpensi adalah pemilik syah dari tanah SHM No. 1519/sekejati seluas 822 M².

Hal. 17 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16.2. Bahwa pada bulan Juni 1999 para Penggugat Rekonpensi telah meminjam uang kepada Tergugat II Rekonpensi yang baru dipenuhi Rp. 140.000.000 dari jumlah yang dijanjikan Rp. 200.000.000, dan sebagai jaminan Pinjam Meminjam uang tersebut. Para Penggugat Rekonpensi telah menjaminkan tanah seluas 420 m² yang merupakan sebagian luas tanah 822 m² dari SHM No. 1519/Sekejati an. Penggugat I Rekonpensi. Pinjaman disepakati dalam 1 tahun.
- 16.3. Bahwa atas permintaan Tergugat II Rekonpensi Pinjam Meminjam uang dengan jaminan tanah SHM No. 1519/Sekejati telah dibuat Akta dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi/Notaris dengan akta "berselubung sebagai pengikatan jual beli" senilai Rp. 140.000.000 dengan dilanjutkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak (Akta No. 60/1999 tanggal 23 Juni 1999) dan dibuat pula Akta Surat Kuasa Mutlak No. 62/1999 tanggal 23 Juni 1999 di hadapan Turut Tergugat Rekonpensi.
- 16.4. Bahwa ternyata dengan mempergunakan Akta/Surat Kuasa No. 62/1999 tanggal 23 Juni 1999 Tergugat II Rekonpensi telah menjual kepada Tergugat I Rekonpensi tanah seluas 382 m² sedangkan sisa lainnya seluas (822 m² - 382m²) = 440 m² telah dijual juga oleh Tergugat II Rekonpensi kepada pihak lain (Ny. IKA) sehingga perbuatan Tergugat III Konpensi/Tergugat II Rekonpensi adalah tidak syah dan harus dinyatakan Batal Demi Hukum.
- 16.5. Dasar hukum dari persoalan-persoalan tersebut berdasarkan Yurisprudensi MARI karena mempergunakan Surat Kuasa Mutlak yang bertentangan dengan intruksi Menteri Dalam Negeri No.14/1982, juga adanya perbuatan tidak jujur dari Tergugat II Rekonpensi yang sebenarnya hanya menerima luas tanah 420 m² (ex Bengkel Mekar Jaya) dari SHM 1519/Sekejati sebagai jaminan pinjam meminjam uang, tetapi ketika terjadi wanprestasi dari para Penggugat Rekonpensi, telah menjual seluruh luas tanah (822 m²) yang tercantum dalam SHM 1519/Sekejati tanpa melakukan splitsing terlebih dahulu untuk tanah seluas 420 m² yang dijadikan jaminan pinjaman uang.
- 16.6. Bahwa akibat perbuatan hukum dari Tergugat II Rekonpensi, para Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian baik secara materiel maupun inmateriel. Sehingga terdapat alasan hukum untuk menuntut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti rugi tersebut kepada Tergugat I/ I Rekonpensi termasuk tuntutan hukum lainnya sesuai duduknya perkara.

- 16.7. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III Konpensi/ Tergugat II Rekonpensi terhadap para Tergugat I dan II Konpensi/para Penggugat I dan II Rekonpensi adalah sama dengan kasus pidana yang telah diputus oleh MARI dalam perkara No, 116/K/PID/1988 tanggal 28 Agustus 1989, sehingga terdapat alasan hukum bagi para Tergugat I dan II Konpensi/para Penggugat I dan II Rekonpensi melaporkan dan mengajukan perkara pidana oleh Tergugat III Konpensi/Tergugat II Rekonpensi tanpa harus menunggu selesainya perkara perdata ini, karena data-data/fakta-faktanya telah jelas dilakukan oleh Tergugat III Konpensi/Tergugat II Rekonpensi dengan bukti-bukti yang ada pada surat-surat/akta protokol pada kantor Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan balik (Rekonpensi) dari Tergugat I dan II tersebut Penggugat dalam Konpensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dalam Konpensi/Tergugat I dalam Rekonpensi menolak dalil-dalil gugatan Konpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II dalam Konpensi, kecuali hal-hal yang akan diakui di persidangan nanti.
2. Bahwa mohon apa-apa yang telah didalilkan pada gugatan Konpensi (dalam pokok perkara) dapat dianggap pula sebagai dalil-dalil dalam gugatan Rekonpensi ini, begitu pula sebaliknya.
3. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi telah error in persona dalam memposisikan subjek gugatan Rekonpensinya karena telah keliru menggugat Tergugat III dalam Konpensi sebagai Tergugat II Rekonpensi, padahal posisi Tergugat III dan Tergugat I & II dalam gugatan Konpensi sama, sebagai Para Tergugat. Menurut hukum acara perdata (HIR) gugatan Rekonpensi harus ditujukan kepada Penggugat dalam Konpensi dan "tidak dibenarkan" ditujukan kepada Tergugat dalam Konpensi, dimana selanjutnya Penggugat dalam Konpensi akan menjadi Tergugat dalam Konpensi (bandingkan dengan Ny. Retnowulan Sutantio, SH., Hukum, Acara Perdata Dalam eon dan Praktek halaman 36 alenia 4). Akan tetapi faktanya gugatan Rekonpensi a quo selain menggugat Penggugat dalam Konpensi, juga telah menggugat

Hal. 19 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III dalam Kompensi masing-masing sebagai Tergugat I dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi;

4. Bahwa selain itu substansi gugatan Rekonpensi Para Penggugat dalam Rekonpensi "kabur (obscur)" karena sebagaimana diketahui substansi dasar gugatan Kompensi dari Penggugat dalam Kompensi berkenaan dengan "jual beli dan pengosongan tanah objek sengketa" sementara substansi gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat dalam Rekonpensi diantaranya menyinggung hutang piutang" hal mana ternyata dari petitum butir 8 " Menyatakan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I (in casu Tergugat I dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi)", padafaktanya antara Para Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dan II dalam Kompensi dengan gugatan dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi "tidak pernah terjadi hubungan hukum utang piutang apapun".
5. Bahwa selain itu gugatan Rekonpensi Para Penggugat dalam Rekonpensi juga menuntut pembatalan Sertifikat Hak Milk No.6846/Kelurahan Sekejati, seluas 382 M2 Surat Ukur tanggal 24-9-2001 No.74/Sekejati/2001 atas nama pemegang hak H. Otang Abdullah (Tergugat I dalam Rekonpensi), dan sebagaimana dimaklumi SHM a quo merupakan pruduk Keputusan Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga karenanya yang berwenang untuk menyatakan membatalkannya oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan wewenang Pengadilan Negeri, karenanya Pengadilan Negeri Bandung harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat dalam Rekonpensi tersebut.
6. Bahwa oleh karena konstruksi gugatan Rekonpensi dari para Penggugat dalam Rekonpensi "tidak memenuhi syarat dan ketentuan" konstruksi gugatan Rekonpensi sebagaimana telah disyaratkan dalam hukum acara perdata (HIR), beralasan hukum apabila gugatan Rekonpensi aquo untuk ditolak dan setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan segala apa yang telah para Tergugat I dan II dalam Kompensi/para Penggugat dalam Rekonpensi sampaikan dalam jawaban Kompensi maupun gugatan dalam Rekonpensi, Tergugat I dan II Kompensi/Para Penggugat I dan II Rekonpensi mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Bandung / Majelis Hakim yang memeriksa untuk mengadili perkara gugatan ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Dalam Kompensi
 1. Menolak seluruh gugatan Penggugat.
 2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
- II. Dalam Rekonpensi
 1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat I dan. II seluruhnya.
 2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
 3. Menyatakan tidak syah dan batal demi hukum Akta-akta Notaris yang dibuat dan diterbitkan oleh Turut Tergugat yakni :
 - 3.1. Akta No. 60 tanggal 23 Juni 1999
 - 3.2. Akta No. 62 tanggal 23 Juni 1999
 - 3.3. Akta No. 79 tanggal 30 September 1999
 4. Menyatakan tidak syah dan batal demi hukum Akta Jual Beli yang dibuat dan diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Turut Tergugat yaitu : Akta No. 111/2001 tanggal 30 Maret 2001.
 5. Menyatakan tidak syah dan batal demi hukum peralihan hak dan balik nama tanah seluas 382 m² SHM No. 6826/Kel Sekejati, surat ukur tanggal 24 September 2001 No. 574/Kelurahan Sekejati/2001 atas nama H. OTANG ABDULLAH.
 6. Menyatakan tidak syah dan batal demi hukum peralihan dan/balik nama sisa tanah seluas ± 440 m² dari SHM No. 1519/Sekejati.
 7. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan SHM No. 6846/Kelurahan Sekejati kepada Para Penggugat.
 8. Menyatakan hubungan Hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hutang-piutang dengan jaminan tanah.
 9. Menyatakan para Penggugat berhutang kepada Tergugat II uang sebesar Rp. 140.000.000 (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah).
 10. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar ganti rugi immateriel kepada Para Penggugat sebesar Rp 500.000.000 (Limaratus Juta Rupiah) dengan seketika dan sekaligus.
 11. Menghukum Tergugat II membayar ganti rugi Materiel kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 2.466.000.000 dikurangi Rp. 140.000.000 = Rp. 2.326.000.000 (Dua Milyard Tiga Ratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah) dengan seketika dan sekaligus.

Hal. 21 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri I Bandung.
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau ada permohonan pemeriksaan banding, kasasi ataupun adanya bantahan/verzet,
14. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
15. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan Perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon dapat dijatuhkan Putusan dalam perkara ini sesuai dengan hukumnya/duduk perkaranya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 299/Pdt.G/2010/PN.Bdg tanggal 24 Februari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli atas sebagian tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1519/ Kelurahan Sekejati seluas 382 M2 berikut bangunan serta turutannya yang berdiri diatasnya, setempat Blok Parabon, terletak di Jalan Terusan Kiaracandong Nomor : 3 Bandung, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 111/2001 tanggal 30 Maret 2001 dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II melalui kuasanya Tergugat III dengan Akta Surat Kuasa tertanggal 23 Juni 1999 No. 62 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 111/2001 tanggal 30 Maret 2001 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I dan II melalui Kuasanya Tergugat III sebagaimana Akta Surat Kuasa tertanggal 23 Juni 1999 No. 62 dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan peralihan hak balik nama atas tanah sengketa seluas 382 M2 berikut bangunan serta penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6846/Kel. Sekejati, Surat Ukur tanggal 24 September 2001 No. 574/ Sekejati/ 2001 atas nama Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Perjanjian Pengosongan tertanggal 30 Maret 2001 Nomor : 66 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan II melalui kuasanya Tergugat III sebagaimana Akta Surat Kuasa tertanggal 23 Juni 1999 No. 62 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sesuai dengan Pasal 3 Akta Pengosongan tertanggal 30 Maret 2001 Nomor : 66 sebesar Rp. 50.000,- untuk tiap-tiap hari Para Tergugat lalai, dihitung sejak tanggal 30 Maret 2003 - Juli 2010 (kurang lebih 7 tahun 4 bulan), maka untuk besar kerugian selama 7 tahun dengan asumsi 1 tahun selama 365 hari dan 1 bulan sama dengan 30 hari adalah : = (7 X 365) + (4 X 30) X Rp. 50.000,- = sebesar Rp. 133.750.000,-;
8. Menghukum Tergugat I, II dan III atau pihak lain yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 6846/ Kelurahan Sekejati, seluas 382 M2 Surat Ukur tanggal 24 September 2001 Nomor : 574/ Sekejati/ 2001 berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Kota Bandung, Wilayah Gede Bage, Kecamatan Margacinta, Kelurahan Sekejati, setempat dikenal sebagai Blok Parabon, Jalan Terusan Kiaracondong No. 3 Bandung dengan tanpa syarat apapun, bilamana perlu dengan upaya paksa dengan menggunakan alat-alat keamanan Negara;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap bunyi Putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini yang hingga saat ini berjumlah sebesar Rp 1.391.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Tergugat I dr/Penggugat dk.

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 23 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat dr untuk membayar biaya perkara dalam gugatan ini sebesar nihil.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.391.000,-

Menimbang, Bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 274/Pdt/2011/PT.BDG tanggal 27 September 2011 yang amar berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konpensi :

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi/Terbanding untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Mengabulkan gugatan Tergugat I dan II Dalam Konpensi/Penggugat I dan II dalam Rekonpensi/Para Pembanding untuk sebagian ;
- Menyatakan hubungan hukum antara Tergugat I dan II Dalam Konpensi/Penggugat I dan II Dalam Rekonpensi dengan Tergugat III Dalam Konpensi adalah hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan tanah ;
- Menyatakan Akta Notaris yang diterbitkan oleh Turut Tergugat/Notaris/PPAT R.Sabar Partakoesoema, SH.MH yaitu :
 - Akta Nomor : 60, tanggal 23 Juni 1999 (Akta Pengikatan Jual Beli) ;
 - Akta Nomor : 61, tanggal 23 Juni 1999 Akta Perjanjian Pengosongan ;
 - Akta Nomor : 62, tanggal 23 Juni 1999 (Akta Surat Kuasa) ;
 - Akta Jual Beli Nomor : 111/2001, tanggal 30 Maret 2001 dari Tergugat III Bernard Silaen sebagai penjual dengan Penggugat, H. Otang Abdullah sebagai pembeli ;
 - Akta Nomor : 66, tanggal 30 Maret 2001 Akta Perjanjian Pengosongan ;

tidak sah dan batal demi hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6826/Kelurahan Sekejati Surat Ukur tanggal 24 September 2001, Nomor : 574/Kelurahan Sekejati atas nama H. Otang Abdullah dengan tanah seluas 382 M2 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
- Memerintahkan Terbanding/semula Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6826/Kelurahan Sekejati kepada Pemanding/Semula Tergugat I dan Tergugat II ;
- Menolak gugatan dalam Rekonpensi untuk selebihnya ;

Dalam Kompensi dan Dalam Rekonpensi :

- Menghukum Terbanding/semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 02 Desember 2011 (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Desember 2011), kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 73/Pdt/KS/2011/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Desember 2011;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Pemanding yang pada tanggal 20 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 04 Januari 2011;

Menimbang, Bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Keberatan pertama

Hal. 25 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukum halaman 6 alenia terakhir s.d. halaman 7 alenia ke 2, karena selain "telah tidak memberikan pertimbangan sama sekali terhadap bukti-bukti sangkalan (tegen bewijsde) yang diajukan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi III, juga telah tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya, juga telah salah/keliru dalam menerapkan hukum, hal ini sebagaimana ternyata dari pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Bandung sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa dalam pokok perkara pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban dan jawaban mona ternyata telah didukung oleh bukti-bukti serta 3 (tiga) orang saksi di bawah sumpah antara lain : Saksi 1. Kulsum, saksi 2. Gatut Hendrawan dan 3. Kardian Firdaus.... dst"

"Menimbang, bahwa pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 24 Februari 2011 Nomor 299/Pdt.G/2010/PN.Bdg, juga didasarkan pada pasal 1320 KUH.Perdata yang mensyaratkan untuk sahnya perjanjian antara lain adanya suatu sebab hal yang halal (halaman 32 putusan pengadilan tersebut), dalam kaitan ini saksi Penggugat (hanya satu) bernama Ika Prihartini menerangkan bahwa pada waktu di PPAT saksi tidak ikut karena saksi menyerahkan kepada Penggugat (H. Otang Abdulah) tetapi kemudian saksi dipanggil untuk tandatangan Akta Jual Belidst,"

Menimbang, bahwa dari sangkalan perbuatan hukum sebagaimana terurai di atas dapatlah ditarik kesimpulan, bahwa akta-akta perjanjian berikut keterangan kedua belah pihak yang berperkara maupun keterangan para saksi, maka sengketa ini berawal dari pinjam meminjam uang yang selanjutnya dibuat menjadi pengikatan jual beli berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor : 62, tanggal 23 Juni 1999."

2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang dengan begitu saja mempertimbangkan bahwa berdasarkan jawaban dan bukti-bukti serta para saksi a quo yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II (kini Termohon Kasasi I dan II) dengan "tanpa mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti tangkisan (tegen bewijsde)" dari Tergugat III/kini Termohon Kasasi III produk T.III-1, T.III-3 dan T.III-4 yang merupakan akta-akta otentik yang dibuat antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi III dihadapan Turut Termohon Kasasi, lalu dengan begitu saja berkesimpulan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa sengketa a quo bermula dari pinjam meminjam uang, jelas putusan a quo "tidak/kurangcukup diperimbangkan (onvoeldoende gemotiverd)"

3. Bahwa selain itu, bagaimana mungkin Pengadilan Tinggi Bandung dapat berkesimpulan bahwa sengketa a quo bermula dari pinjam meminjam uang hanya didasarkan pada keterangan saksi-saksi a quo yang nota bene tidak menyaksikan sendiri ketika akta-akta otentik, berupa Akta Pengikatan Jual Beli No.60 tanggal 23 Juni 1999 jo. Akta Perjanjian Pengosongan No.61, tanggal 23 Juni 1999 jo. Akta Surat Kuasa No.62, tanggal 23 Juni 1999 (vide T.III-1, T.III-3 dan T.III-4) dibuat oleh Termohon Kasasi III dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dihadapan Turut Tennohon Kasasi, terlebih lagi faktanya sesuai dengan bukti T.III-2 terbukti adanya pembayaran pelunasan tanah objek sengketa a quo yang dibayar oleh Termohon Kasasi III dan diterima oleh Termohon Kasasi I dan II.
4. Bahwa pertimbangan judex facti yang berkesimpulan bahwa sengketa bermula dari pinjam meminjam uang, selain menurut judex facti didasarkan keterangan para saksi, juga dalam pertimbangannya disebutkan didasarkan "adanya bukti-bukti (in casu bukti surat) dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II", akan tetapi faktanya judex facti sama sekali "tidak mempertimbangkan bukti-bukti (in casu bukti surat) Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II mana yang menunjukkan adanya hubungan pinjam meminjam uang tersebut" Namun anehnya judex facti dengan begitu saja berkesimpulan bahwa sengketa bermula dari pinjam meminjam uang. Dan perlu dimaklumi kiranya dari bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi I dan II/Tergugat I & II d.k. produk T.I-II DK.I/P.I-II DK-1 s/d. T.I-II DK.18/P.I-II DK-18, tidak ada satu bukti pun yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum hutang piutang antara Termohon Kasasi I dan II/Tergugat I & II d,k dengan Termohon Kasasi in/Tergugat III d,k. dengan tanah SHM. No.1519/ Kel. Sekejati sebagai jaminannya.
5. Bahwa selain itu putusan Pengadilan Tinggi Bandung, telah salah/keliru menafsirkan unsur pasal 1320 KUH. Perdata mengenai "suatu sebab yang halal" karena semata-mata telah mengaitkan dengan keterangan saksi Ika Prihartini, yang justru tidak ada kaitan sama sekali, bahkan tidak mengena substansi dari maksud "suatu sebab yang halal" tersebut. Terlebih lagi judex facti telah keliru mempertimbangkan mengenai keterangan saksi a quo, yang terkesan seolah-olah jual beli yang dipermasalahkan dalam kasus a quo

Hal. 27 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah jual beli antara saksi Ika Prihartini dengan Termohon Kasasi I dan II melalui Kuasanya Termohon Kasasi III, padahal jual beli yang dipersoalkan dalam kasus a quo adalah jual beli tanah objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dan II melalui Kuasanya Termohon Kasasi III, sebagaimana Akta Jual Beli 111/2001, tanggal 30 Maret 2001, dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi (vide P-3).

6. Bahwa dalam kaitan dengan "suatu sebab yang halal (causa halal)" sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH. Perdata" menurut Prof Subekti, SH. Hukum Perjanjian, cetakan XII, PT. Inter-masa 1990 halaman 20 alenia pertama adalah " Yang dimaksud dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri." Berdasarkan alasan ini jelas, isi perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.60 tanggal 23 Juni 1999 (vide T.III-1) bahwa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah menjual tanah objek sengketa kepada Termohon Kasasi III dan untuk itu Termohon Kasasi III telah membayar lunas pembelian tanah objek sengketa tersebut kepada Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II sebagaimana kwitansi pembayaran pelunasan, tertanggal 30 Juni 1999 (vide T.III-2) yang sebagai tindak lanjut adanya pengikatan jual beli a quo dibuat Akta Surat Kuasa No.62, tanggal 23 Juni 1999 (vide T.III-4). Demikian isi perjanjian baik yang tertuang dalam akta pengikatan maupun akta kuasa a quo telah memenuhi unsur "sebab halal (causa halal)" sehingga dengan demikian akta-akta a quo adalah sah dan mengikat secara hukum.
7. Bahwa berititik tolak dari fakta hukum diatas, oleh karena antara Termohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi III ternyata telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 23 Juni 1999 yang dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi (vide T.III-1) , dengan mana Termohon Kasasi I & II telah menjual kepada Termohon Kasasi III tanah, SHM. No.1519/Kel. Sekejati, seluas 822 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya (objek sengketa), dimana seluruh harga jual objek sengketa a quo sesuai bukti T.III-2 telah dibayar lunas oleh Termohon Kasasi III kepada Termohon Kasasi I dan II (vide T.III-2). Dan dengan adanya Akta Pengikatan Jual Beli a quo (vide T.III-1) kemudian ditindaklanjuti dengan membuat akta kuasa (menjual) No.62, tanggal 23 Juni 1999 (vide P-2 jo. T.III-4) dihadapan Turut Termohon Kasasi, dengan surat kuasa mana Termohon Kasasi I dan II (Pemberi Kuasa) telah memberikan kekuasaan kepada Termohon Kasasi III (Penerima Kuasa)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dan atas namanya menjual sebidang tanah SHM. No.I519/Kel. Sekejati, seluas 822 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya atas nama Tergugat I, karenanya secara hukum akta kuasa a quo sah dan mengikat secara hukum.

8. Bahwa berdasarkan alasan hukum di atas pula, karenanya tindakan Termohon Kasasi III berdasarkan akta kuasa No.62, tanggal 23 Juni 1999 (vide P-2 jo. T.III-4) bertindak untuk dan atas nama Termohon Kasasi I dan II, telah menjual kepada Pemohon Kasasi sebagaimana tanah SHM. No.I519/Kel Sekejati seluas 382 M² berikut bangunan serta turutannya, sebagaimana ternyata Akta Jual Beli 111/2001, tanggal 30 Maret 2001, dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi (vide P-3) adalah "sah dan mengikat secara hukum". Dan karena akta kuasa produk bukti P-2 jo. T.III-4 adalah sah secara hukum, maka perbuatan hukum Termohon Kasasi I dan II melalui kuasanya, Termohon Kasasi III (penjual) yang menjual kepada Pemohon Kasasi (pembeli) sebagian tanah a quo adalah "sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat" karena telah "memenuhi prosedur dan syarat-syarat jual beli" sebagaimana diatur pasal 37 jo. Pasal 38 PP.24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan alasan ini, maka baik pemisahan (splitsing) dan dibalik nama serta penerbitan Sertifikat Hak Milik No.6846/Kel. Sekejati, seluas 382 M² (objek sengketa), tercatat atas nama Pemohon Kasasi (vide P-5) adalah "sah dan mengikat secara hukum".
9. Bahwa alasan-alasan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh judex facti Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana ternyata dalam pertimbangannya pada halaman 32 alenia 5-6 yang pada pokoknya perjanjian-perjanjian a quo yang dibuat antara Termohon Kasasi III dengan Termohon Kasasi I dan II dihadapan Turut Termohon Kasasi yakni: Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 23 Juni 1999 (vide T.I-II DK. 4/P.I-II DR-4 jo. T.III-1) ; Akta Surat Kuasa No.62, tanggal 23 Juni 1999 (vide P-2 jo T.I-II DK.5/P.I-II DR-5 jo. T.III-4) , Akta Perjanjian Pengosongan (vide T.III-3) serta perjanjian yang dibuat antara Termohon Kasasi I dan II melalui kuasanya Termohon Kasasi III dengan Pemohon Kasasi sebagaimana Akta Perjanjian Pengosongan No.66, tanggal 30 Maret 2001 dan Akta Jual Beli No.I 11/2011, tanggal 30 Maret 2001 (vide P-5) telah memenuhi unsur-unsur yang dikehendaki pasal 1320 KUH. Perdata karenanya sah menurut hukum

Hal. 29 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012

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

dan sesuai pasal 1338 KUH.Perdata, perjanjian-perjanjian a quo berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum terurai diatas, oleh karena jelas ternyata judex facti Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara a quo, tidak saja telah "tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya", akan tetapi juga telah "salah/keliru dalam penerapan hukum", khususnya yang berkaitan dengan unsur pasal 1320 KUH. Perdata, sehingga beralasan apabila putusan judex facti untuk dibatalkan.

Alasan Keberatan Kedua :

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Tinggi Bandung dalam konpensi pada halaman 7 alenia 3, 4 dan halaman 8 alenia 1-4 karena telah "salah atau keliru dalam merapkan hukum sebagaimana mestinya berkaitan dengan ketentuan hukum mengenai Surat Kuasa" dengan mana tanpa pertimbangan yang cukup dengan begitu saja judex facti berpendapat bahwa Akta No.60, tanggal 23 Juni 1999, Akta No.61, tanggal 23 Juni 1999, Akta No.62, tanggal 23 Juni 1999 yang dibuat antara Termohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi III dihadapan Turut Termohon Kasasi serta Akta No.66, tanggal 30 Maret 2011 dan Akta Jual Beli Akta Jual Beli 111/2001, tanggal 30 Maret 2001 yang dibuat antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II melalui kuasanya Termohon Kasasi III dengan Pemohon Kasasi, sebagai "Surat Kuasa Mutlak" yang menurut judex facti telah melanggar Instuksi Mendagri No. 14 tahun 1982 dan pasal 1320 KUH. Perdata, vide putusan MARI No. 1440 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 dan MARI No.1991 K/Pdt/1994, tanggal 30 Mei 1996.
2. Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi Bandung telah "ketiru dalam menerapkan hukum pembuktian dengan telah salah/keliru menafsirkan" bahwa seluruh akta-akta a quo, in casu Akta No.60, tanggal 23 Juni 1999, Akta No.61, tanggal 23 Juni 1999, Akta No.62, tanggal 23 Juni 1999 ; Akta No.66, tanggal 30 Maret 2011 dan Akta No.111/2001, tanggal 30 Maret 2001 sebagai surat kuasa, padahal untuk mengklasifikasi suatu surat sebagai surat kuasa (baik surat kuasa otentik atau dibawah tangan) harus memenuhi bentuk dan isi, sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, khususnya dalam pasal 1795 dan 1796 KUH. Perdata, dan tidak semua akta-akta a quo dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikategorikan sebagai surat kuasa. Dalam kasus a quo yang dapat dikategorikan menurut hukum sebagai Surat Kuasa adalah Akta No.62, tanggal 23 Juni 1999 (vide P-2 jo. T.III-4), sementara Akta No.60, tanggal 23 Juni 1999 adalah Akta Pengikatan Jual Beli (vide T.III-1), Akta No.61, tanggal 23 Juni 1999 adalah Akta Perjanjian Pengosongan (vide T.fll-3), Akta No.66, tanggal 30 Maret 2011 adalah akta perjanjian pengosongan dan Akta No. 111/2001, tanggal 30 Maret 2001 adalah akta perjanjian jual beli. Berdasarkan fakta ini, jelas pertimbangan judex facti berpendapat akta-akta a quo sebagai "Surat Kuasa Mutlak" adalah tidak didasarkan pada ketentuan hukum apapun.

3. Bahwa Akta Surat Kuasa, tanggal 23 Juni 1999 No.62 (vide P-2 jo. T.III-4), bukan merupakan surat/akta kuasa mutlak" karena "akta surat kuasa tidak berdiri sendiri" akan tetapi keberadaan akta kuasa a quo dibuat sebagai aksesoris dari perjanjian pokok, yakni Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 23 Juni 1999 (vide T.III-1) yang telah dibuat oleh Termohon Kasasi I dan II (penjual) dengan Termohon Kasasi III (pembeli), sehingga jelas kuasa-kuasa a quo yang telah diberikan oleh Tergugat I dan II (pemberi kuasa) kepada Ter-gugat III (penerima kuasa) tidak bertentangan" dengan Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 ataupun putusan-putusan Mahkamah Agung RI., akan tetapi faktanya akta kuasa mana telah memenuhi pasal 1795 jo. pasal 1796 KUH. Perdata, sehingga karenanya sah dan mengikat secara hukum.
4. Bahwa demikian pula kuasa yang termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 23 Juni 1999 (vide T-III-1) "tidak dapat dinilai sebagai kuasa mutlak", karena kuasa a quo dibuat sebagai aksesoris dari perjanjian pokok, yakni akta pengikatan jual beli a quo dan hal mana tidak melanggar hukum, karena secara prinsip tanah Sertifikat Hak Milik No.1519/Kelurahan Sekejati seluas 822 M2 telah beralih dari Termohon Kasasi I dan II kepada dan menjadi milik Termohon Kasasi III pada saat perjanjian aquo ditandatangani, hanya saja jual beli dengan akta jual beli belum dapat dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT pada saat itu karena alasan satu dan lain hal, dan akan dilakukan kemudian, sehingga untuk mempermudah dan tidak menyulitkan Termohon Kasasi III untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dijual a quo dikemudian hari, maka sudah selayaknya

Hal. 31 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan "telah menjadi kelaziman" kuasa mana dicantumkan sebagai klausule dalam akta perjanjian pengikatan jual beli a quo. Dan tidaklah perjanjian pengikatan jual beli a quo dibuat apabila tanpa ada disertai dengan adanya pemberian kuasa mana dari bakal penjual (Termohon Kasasi I dan II) kepada bakal pembeli (Termohon Kasasi III).

5. Bahwa oleh karena Akta Surat Kuasa, tertanggal 23 Juni 1999 No.62 (vide P-2 jo. T.III-4) yang dibuat Termohon Kasasi I dan II (Pemberi Kuasa) dengan Termohon Kasasi III (Penerima Kuasa) dihadapan Turut Termohon Kasasi adalah sah secara hukum, maka perbuatan hukum Termohon Kasasi I dan II melalui kuasanya, Termohon Kasasi III (penjual) yang telah menjual kepada Pemohon Kasasi (pembeli) sebagian tanah Sertifikat Hak Milik No.I519/Kel Sekejati seluas 382 M² berikut bangunan serta turutannya sebagaimana Akta Jual Beli No.111/ 2001, tanggal 30 Maret 2001 (vide P-3) yang dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi adalah "sah dan mengikat secara hukum" karena telah "memenuhi prosedur dan syarat-syarat jual beli" sebagaimana diatur dalam pasal 37 jo. Pasal 38 PP.24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa oleh karena jual beli atas sebagian tanah Sertifikat Hak Milik No.I519/ Kelurahan Sekejati seluas 382 M² berikut bangunan serta turutannya sebagaimana Akta Jual Beli No.111/2001, tanggal 30 Maret 2001 (vide P-3) yang dilakukan Termohon Kasasi I & II melalui kuasanya, Termohon Kasasi III (penjual) sebagaimana Akta Surat Kuasa, tertanggal 23 Juni 1999 No.62 (vide P-2 jo.T.HI-4) dengan Pemohon Kasasi (pembeli) adalah "'sah dan mengikat secara hukum" maka splisting (pemisahan), dibalik nama serta penerbitan Sertifikat Hak Milik No.6846/Kel. Sekejati, seluas 382 (vide P-5) tercatat atas nama pemegang hak Pemohon Kasasi adalah "sah dan mengikat secara hukum."
7. Bahwa alasan-alasan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh judex facti Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana ternyata dalam pertimbangannya pada halaman 32 alenia 5-6 yang pada pokoknya perjanjian-perjanjian a quo yang dibuat antara Termohon Kasasi III dengan Termohon Kasasi I dan II dihadapan Turut Termohon Kasasi yakni: Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 23 Juni 1999 (vide T.I-II DK. 4/P.I-II DR-4 jo. T.III-1) ; Akta Surat Kuasa No.62, tanggal 23 Juni 1999 (vide P-2 jo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.I-II DK.5/P.I-II DR-5 jo. T.III-4) , Akta Perjanjian Pengosongan (vide T.III-3) serta perjanjian yang dibuat antara Termohon Kasasi I dan II melalui kuasanya Termohon Kasasi III dengan Pemohon Kasasi sebagaimana Akta Perjanjian Pengosongan No.66, tanggal 30 Maret 2001 dan Akta Jual Beli No.111/2011, tanggal 30 Maret 2001 (vide P-5) telah memenuhi unsur-unsur yang dikehendaki pasal 1320 KUH. Perdata karenanya sah menu-rut hukum dan sesuaipasal 1338 KUH.Perdata, perjanjian-perjanjian a quo berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.

8. Bahwa oleh karena telah ternyata judex facti Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukum a quo telah salah atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya berkaitan dengan akta surat kuasa a quo, maka beralasan hukum apabila putusan judex facti Pengadilan Tinggi Bandung dalam konpensi a quo untuk dibatalkan.

DALAM REKONPENSII

Alasan Keberatan Ketiga

1. Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum apabila judex facti Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukum pada halaman 8 berpendapat perbaikan kedudukan para pihak yang diajukan para Pembanding, semula Tergugat I dan II dalam konpensi.....dst...tidak bertentangan dengan hukum acara sehingga oleh karenanya perbaikan dimaksud dapat dibenarkan". Padahal sudah jelas-jelas gugatan Rekonpensi Termohon Kasasi I dan II /Tergugat I dan II d.k/ Para Penggugat d.rk/ Pembanding telah error in persona dalam memposisikan subjek gugatan Rekonpensinya karena telah keliru menggugat Termohon Kasasi III/Tergugat III d.k dalam konpensi dengan memposisikannya sebagai Tergugat II dalam rekonpensi, padahal posisi Tergugat III dalam konpensi dan Tergugat I & II dalam gugatan Konpensi sama, yakni sebagai Para Tergugat. Menurut hukum acara perdata (HIR) gugatan Rekonpensi harus ditujukan kepada Penggugat dalam konpensi saja dan "tidak dibenarkan" ditujukan kepada Tergugat dalam konpensi, dimana selanjutnya Penggugat dalam konpensi akan menjadi Tergugat dalam rekonpensi (bandingkan dengan Ny. Retnowulan Sutantio, SH., Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek halaman 36 alenia 4). Akan tetapi faktanya gugatan Rekonpensi a quo Termohon Kasasi I dan II selain telah menggugat Penggugat/Pemohon

Hal. 33 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dalam konpensasi, juga telah menggugat Tergugat III/Termohon Kasasi III dalam konpensasi masing-masing diposisikan sebagai Tergugat I dalam rekonsensi (d.rk) dan Tergugat II dalam rekonsensi (d.rk).

2. Bahwa selain itu, Termohon Kasasi I dan II pada tanggal 7 Oktober 2010 bersama dengan jawaban terhadap gugatan konpensasi, telah mengajukan gugatan Rekonsensi a quo, kemudian pada tanggal 21 Oktober 2010 telah mengajukan perubahan dan perbaikan. Akan tetapi setelah diteliti secara seksama, ternyata perubahan dan perbaikan gugatan Rekonsensi aquo merupakan perubahan dan perbaikan yang "tidak dapat dibenarkan" menurut pasal 127 RV, halmana "dikarenakan perubahan dan perbaikan a quo telah mengubah dan menambah secara keseluruhan gugatan Rekonsensi a quo, yang tidak saja menambah dan merubah pokok gugatan Rekonsensi (hampir secara keseluruhan). Berdasarkan alasan ini, sudah sepatutnya gugatan Rekonsensi dari Termohon Kasasi I & II/Tergugat I & II dk/Para Penggugat dr. a quo untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa selain itu judex facti Pengadilan Tinggi Bandung telah lalai dan tidak memeriksa serta mengadili secara cermat mengenai putusan judex facti Pengadilan Negeri Bandung yang telah mengabulkan dalam eksepsi Pemohon Kasasi/Penggugat d.k/Tergugat I d.rk. dengan menyatakan gugatan Rekonsensi dari Penggugat d.rk/Tergugat I dan II dk/Termohon Kasasi I dan II tidak dapat diterima, hal ini faktanya judex facti dalam putusanya "sama sekali tidak menuangkan dalam amar putusan yang menyatakan membatalkan putusan judex facti Pengadilan Negeri Bandung dalam bagian eksepsi a quo"
4. Bahwa oleh karena telah ternyata putusan judex facti a quo, selain telah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, juga telah lalai dalam mengadili dan memutus, sudah sepatutnya putusan judex facti a quo untuk dibatalkan.

Alasan Keberatan Keempat

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Tinggi Bandung pada halaman 8 alenia terakhir s.d. halaman 11 yang pada pokoknya, berkesimpulan bahwa "sengketa bermula dari pinjam meminjam uang antara Para Penggugat d.rk/Tergugat I dan II d.k/Termohon Kasasi I dan II dengan Tergugat III d.k/Termohon Kasasi III dengan jaminan tanah seluas 420 M2 yang merupakan bagian dari tanah hak milik seluas 822

34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 sebagaimana tercantum dalam SHM.No.1519/Kelurahan Sekejati yang kemudian dituangkan dalam Akta No.60, tanggal 23 Juni 1999 yang berisi pengikatan jual beli antara Pembanding/Termohon Kasasi I dan II dengan Tergugat III dalam konpensi dengan surat kuasa mutlak dan Akta No.62, tanggal 23 Juni 1999 yang berisi Surat Kuasa Mutlak untuk menjual tanah SHM.No.1519/Kelurahan Sekejati dengan surat kuasa mutlak mana Tergugat III dalam konpensi/Termohon Kasasi III selaku kuasa dari dan tanpa sepengetahuan Penggugat d.rk/Termohon Kasasi I dan II telah menjual tanah milik Penggugat d.rk/Termohon Kasasi I dan II seluas 382 M2 kepada Tergugat d.rk/Penggugat d.k/Pemohon Kasasi sebagaimana Akta Jual Beli No.111/2001, tanggal 30 Maret 2001. Dan oleh karena Akta Surat Kuasa No.62, tanggal 23 Juni 1999 adalah surat kuasa mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 ataupun putusan-putusan Mahkamah Agung RI., maka Akta Jual Beli No.III/ 2001, tanggal 30 Maret 2001 maupun pemisahan (splitsing) dan dibalik nama serta penerbitan Sertifikat Hak Milik No.6846/KeL Sekejati, seluas 382 M² (objek sengketa), tercatat atas nama Pemohon Kasasi (vide P-5) adalah batal demi hukum (quon non)".

2. Bahwa pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi Bandung yang begitu saja berpendapat bahwa sengketa a quo adalah sengketa pinjam meminjam uang antara Para Penggugat d.rk/Tergugat I dan II d.k/Termohon Kasasi I dan II dengan Tergugat III d.k/Termohon Kasasi III dengan jaminan tanah seluas 420 M2 yang merupakan bagian dari tanah hak milik seluas 822 M2, merupakan pertimbangan yang menerima secara bulat-bulat atas dalil-dalil memori banding dari Para Pembanding/Termohon Kasasi I dan II dengan "tanpa mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti tangkisan (tegen bewijsde) " dari Pemohon Kasasi (vide P-2) dan Tergugat III/Termohon Kasasi III produk T.III-1, T.III-3 dan T.III-4 yang merupakan akta-akta otentik yang dibuat antara Termohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi III dihadapan Turut Termohon Kasasi, yang berdasarkan bukti-bukti mana justru terbukti bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Termohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi III adalah jual beli tanah SHM.No. 1519/KeL Sekejati seluas 822 M2. Berdasarkan fakta ini jelas putusan judex facti

Hal. 35 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012

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

adalah putusan yang "tidak/kurang cukup dipertimbangkan (onvoeldoende gemotiverd)."

3. Bahwa selain itu putusan judex facti Pengadilan Tinggi Bandung a quo "telah tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya" karena faktanya hubungan hukum yang terjadi antara Termohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi III bukanlah pinjam meminjam uang, akan tetapi hubungan hukum jual beli tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 23 Juni 1999 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (vide T.III-1) dengan mana Termohon Kasasi I dan II telah menjual kepada Termohon Kasasi III tanah, SHM. No.1519/ KeL Sekejati, seluas 822 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya (objek sengketa), dimana harga jual objek sengketa a quo sesuai bukti T.III-2 telah dibayar lunas seluruhnya oleh Termohon Kasasi III kepada Termohon Kasasi I dan II.
4. Bahwa semakin tampak jelas putusan judex facti Pengadilan Tinggi Bandung yang berpendapat sengketa bermula dari pinjam meminjam uang antara Para Penggugat d.rk/Tergugat I dan II d.k/ Termohon Kasasi I dan II dengan Tergugat III d.k/Termohon Kasasi III dengan jaminan tanah seluas 420 M2 yang merupakan bagian dari tanah hak milik seluas 822 M2 sebagaimana tercantum dalam SHM.No. 1519/Kelurahan Sekejati "tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang cukup (onvoeldoende gemotiverd) dan tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya" karena sebagaimana kenyataannya dari bukti-bukti Termohon Kasasi I & II produk T.I-II DK.1/P.I-II DK-1 s/d. T.I-II DK.18/P.I-II DK-18, tidak ada satu bukti pun yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum hutang piutang antara Termohon Kasasi I & II dengan Termohon Kasasi III dengan jaminan tanah seluas 420 M2 yang merupakan bagian dari tanah hak milik seluas 822 M2 sebagaimana tercantum dalam SHM.No. 1519/Kelurahan Sekejati.
5. Bahwa namun sebaliknya, telah ternyata bahwa dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 23 Juni 1999 a quo (vide T.III-I) Termohon Kasasi I dan II telah menjual kepada Termohon Kasasi III seluruh tanah, SHM. No.1519/KeL Sekejati, seluas 822 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya (objek sengketa), kemudian Termohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi III menindaklanjuti dengan membuat akta kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(menjual) No.62, tanggal 23 Juni 1999 (vide P-2 jo. T.III-4) dihadapan Turut Termohon Kasasi, dengan akta surat kuasa a quo Termohon Kasasi I dan II (Pemberi Kuasa) telah memberikan kekuasaan kepada Termohon Kasasi III (Penerima Kuasa) untuk dan atas namanya menjual seluruh tanah SHM. No.I519/KeL Sekejati, seluas 822 M2.

6. Bahwa Akta Surat Kuasa, tanggal 23 Juni 1999 No.62 (vide P-2 jo. T.III-4), bukan merupakan surat kuasa mutlak" karena "akta surat kuasa a quo tidak berdiri sendiri" akan tetapi keberadaan akta kuasa a quo dibuat sebagai aksesoris dari perjanjian pokok, yakni Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 23 Juni 1999 (vide T.III-1) yang telah dibuat oleh Termohon Kasasi I dan II (penjual) dengan Termohon Kasasi III (pembeli), sehingga jelas kuasa-kuasa a quo yang telah diberikan oleh Termohon Kasasi I dan II (pemberi kuasa) kepada Termohon Kasasi III (penerima kuasa) "tidak bertentangan" dengan Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 ataupun putusan-putusan Mahkamah Agung RI, namun faktanya akta kuasa mana telah memenuhi ketentuan pasal 1795 jo. pasal 1796 KUH. Perdata, sehingga karenanya sah dan mengikat secara hukum.
7. Bahwa demikian pula kuasa yang termuat dalam klausul Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 23 Juni 1999 (vide T-III-1) "tidak dapat dinilai sebagai kuasa mutlak", karena kuasa a quo dibuat sebagai aksesoris dari perjanjian pokok, yakni akta pengikatan jual beli a quo dan hal mana tidak melanggar hukum, karena secara prinsip tanah Sertifikat Hak Milik No.I519/Kelurahan Sekejati seluas 822 M2 telah beralih dari Termohon Kasasi I dan II kepada dan menjadi milik Termohon Kasasi III pada saat perjanjian aquo ditandatangani, hanya saja jual beli dengan akta jual beli belum dapat dilakukan pada saat itu karena alasan satu dan lain hal, dan akan dilakukan kemudian, sehingga untuk mempermudah dan tidak menyulitkan Termohon Kasasi III untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dijual a quo dikemudian hari, maka "telah menjadi kelaziman" kuasa mana dicantumkan sebagai klausule dalam akta perjanjian pengikatan jual beli a quo. Dan tidaklah perjanjian pengikatan jual beli a quo dibuat apabila tanpa ada disertai dengan adanya pemberian kuasa mana dari bakal penjual (Termohon Kasasi I dan II) kepada bakal pembeli (Termohon Kasasi III).

Hal. 37 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena Akta Surat Kuasa, tertanggal 23 Juni 1999 No.62 dibuat Termohon Kasasi I dan II (Pemberi Kuasa) dengan Termohon Kasasi III (Penerima Kuasa) dihadapan Turut Termohon Kasasi (vide P-2 jo. T.III-4) adalah sah secara hukum, maka perbuatan hukum Termohon Kasasi I dan II melalui kuasanya, Termohon Kasasi III (penjual) yang telah menjual kepada Pemohon Kasasi (pembeli) sebagian tanah Sertifikat Hak Milik No.I519/Kel Sekejati seluas 382 M² berikut bangunan serta turutannya dengan Akta Jual Beli No.I 11/ 2001, tanggal 30 Maret 2001 (vide P-3) yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Termohon Kasasi adalah "sah dan mengikat secara hukum" karena telah "memenuhi prosedur dan syarat-syarat jual beli" sebagaimana diatur dalam pasal 37 jo. Pasal 38 PP.24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
9. Bahwa oleh karena jual beli atas sebagian tanah Sertifikat Hak Milik No.I519/ Kelurahan Sekejati seluas 382 M² berikut bangunan serta turutannya dengan Akta Jual Beli No.I 11/ 2001, tanggal 30 Maret 2001 (vide P-3) yang dilakukan Termohon Kasasi I & II melalui kuasanya, Termohon Kasasi III (penjual) sebagaimana Akta Surat Kuasa, tertanggal 23 Juni 1999 No.62 (vide P-2 jo.T.III-4) dengan Pemohon Kasasi (pembeli) adalah "sah dan mengikat secara hukum" maka splisting (pemisahan), dibalik nama serta penerbitan Sertifikat Hak Milik No.6846/Kel. Sekejati, seluas 382 (vide P-5) tercatat atas nama pemegang hak Pemohon Kasasi adalah "sah dan mengikat secara hukum"
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang terurai diatas, cukup jelas kiranya bahwa pertimbangan judex facti a quo, selain "tidak cukup dipertimbangkan (onvoeldoende gemotiverd) karena tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya, juga telah salah/keliru dalam menerapkan hukum", sehingga sudah sepatutnya baik pertimbangan hukum maupun putusan judex factie a quo untuk dibatalkan.
11. Bahwa sebaliknya. alasan-alasan hukum di atas, sebagaimana telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh judex facti Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana ternyata dalam pertimbangannya pada halaman 32 alenia 5- 6 yang pada pokoknya berpendapat, bahwa perjanjian-perjanjian a quo yang dibuat antara Termohon Kasasi III dengan Termohon Kasasi I dan II dihadapan Turut Termohon Kasasi yakni: Akta Pengikatan Jual Beli No.60,

38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Juni 1999 (vide T.I-II DK. 4/P.I-II DR-4 jo. T.III-1); Akta Surat Kuasa No.62, tanggal 23 Juni 1999 (vide P-2 jo T.I-II DK.5/P.I-II DR-5 jo. T.III-4), Akta Perjanjian Pengosongan (vide T.III-3) serta perjanjian yang dibuat antara Termohon Kasasi I dan II melalui kuasanya Termohon Kasasi III dengan Pemohon Kasasi sebagaimana Akta Perjanjian Pengosongan No.66, tanggal 30 Maret 2001 dan Akta Jual Beli No.1 11/2011, tanggal 30 Maret 2001 (vide P-5) telah memenuhi unsur-unsur yang dikehendaki pasal 1320 KUH. Perdata karenanya sah menurut hukum dan sesuai pasal 1338 KUH.Perdata, perjanjian-perjanjian a quo berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi yang diuraikan tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan Judex Facti/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula 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 dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009);

Bahwa jual beli objek sengketa didasarkan atas surat kuasa mutlak yang tidak dibenarkan;

Menimbang, Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata Bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **H. OTANG ABDULLAH**, tersebut harus ditolak ;

Hal. 39 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana 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;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. OTANG ABDULLAH**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi 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 **Rabu tanggal 10 Oktober 2012** oleh **I MADE TARA, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**, dan **H. SOLTONI MOHDALLY, SH., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **YUSTICIA ROZA PUTERI, SH., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

Ttd/ **Dr. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**,

Ttd/ **I MADE TARA, SH.**,

Ttd/ **H. SOLTONI MOHDALLY, SH., M.Hum.**,

Panitera Pengganti :

Ttd/ **YUSTICIA ROZA PUTERI, SH., M.H.**,

Biaya – Biaya Kasasi :

--	--	--

40



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.	Meterai	Rp.	6.000,-
1.			
2.	Redaksi	Rp.	5.000,-
3.	Administrasi kasasi ...	Rp.	489.000,-
J u m l a h		Rp.	500.000,-

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata**

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.
NIP : 19610313 1988031003**

Hal. 41 dari 41 hal. Put. No. 1213 K/Pdt/ 2012

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)