



P U T U S A N

Nomor 2975 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HASYIM AS'ARI alias ENCING, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat RT 003, RW 012, Kelurahan Mimbaan, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo dalam hal ini memberi kuasa kepada Pudjiantoro, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Dondin Maryasa Adam, S.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Mawar Nomor 43, Krajan RT 001, RW 002 (Utara Sungai) Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **MAKSUM ALI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Banyuwangi, RT 02, RW 05, Kampung Gudang, Desa Kapongan, Kecamatan Kapongan, Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada istrinya Sri Mulyaningsih (Penggugat II), bertempat tinggal di Jalan Raya Banyuwangi RT 002, RW 005, Kampung Gudang, Desa Kapongan, Kecamatan Kapongan, Kabupaten Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2013;

2. **SRI MULYANINGSIH alias B. MAKSUM**, bertempat tinggal di Jalan Raya Banyuwangi, RT 02, RW 05, Kampung Gudang, Desa Kapongan, Kecamatan Kapongan, Kabupaten Situbondo;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n :

1. **IRENE SWANDAYANI SUTANTO, S.H.**, Notaris, berlamat di Jalan Kenanga Nomor 92 Situbondo;

2. **HAREK, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Mawar Nomor 02, Situbondo;

3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI DALAM NEGERI Cq KEPALA BADAN PERTANAHAN**

Halaman 1 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015



**NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA KANTOR
WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI
JAWA TIMUR Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SITUBONDO;**

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Situbondo yang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa tanggal 16 Desember 2005, suami Penggugat membeli tanah pekarangan dari Bapak Haji Achmad Hamidi alias Hamidin dengan Serifikat Hak Milik Nomor 693/Ds Kesambirampak, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2005 Nomor 79, seluas 655 m² (enam ratus lima puluh lima meter persegi), terletak di Dusun Sarse, Desa Kesambirampak, Kecamatan Kapongan, Kabupaten Situbondo. Batas-batas:

- Utara : tanah pekarangan pemilik toko "KDS" Situbondo;
- Timur : tanah pekarangan pemilik toko "KDS" Situbondo;
- Selatan: tanah pekarangan milik Bapak Joko/ Drg. Ike;
- Barat : Jalan Kampung bersebelahan dengan toko "Putra Madura";

Tanah tersebut di atas merupakan sebagian dari tanah seluas 878 m². Atas nama pemegang hak asal Haji Achmad Hamidi;

2. Bahwa Jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT Soejadi Bagus Kiswara dan tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor 1825/KPNG/JB/2005 serta telah terdaftar di kantor Badan Pertanahan Situbondo tanggal 31 Desember 2005 Nomor 8034, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 693/ Desa Kesambirampak, luas 655 m² sesuai surat ukur tanggal 5 Oktober 2005 Nomor 79, sudah beralih hak menjadi atas nama pemegang haknya adalah Maksum Ali (suami Penggugat);
3. Bahwa suami Penggugat membeli tanah tersebut di atas seharga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan pembayaran sebagai berikut: tanggal 22 Desember 2004 suami Penggugat membayar uang muka (DP) sebesar Rp43.000.000,00 (Cq. bukti surat perjanjian bermaterai) dengan di saksi oleh Sekretaris Desa Kesambirampak (Bp. Sugiyanto), P. Kampung Dusun Sarse, Desa Kesambirampak (Bp. Bakar al. Ending) dan disaksikan pula



pembayarannya oleh putra H. Achmad Hamidi al. Hamidin bernama Bambang Trio Susanto;

tanggal 9 Desember 2005 dibayar pelunasannya Rp17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) (Cq.bukti kwitansi bermaterai);

4. Bahwa saat orang tua suami Penggugat dirawat di rumah sakit dan membutuhkan biaya besar, dan suami Penggugat juga harus membayar tanggungan hutang pada temannya, maka pada tanggal 20 April 2010, sekira jam 0.90 Wib suami saya (Penggugat) bersama 2 orang temannya, mendatangi Tergugat di tokonya yang tidak jauh dari rumah Penggugat dengan maksud mengajukan permohonan pinjam uang, karena Tergugat sudah terkenal dan dikenal masyarakat, selain menjual bahan bangunan juga meminjamkan uang dengan bunga 4% hingga 10% dengan jaminan sertifikat tanah atau mobil, motor, emas, atau barang berharga lainnya;
5. Bahwa pada saat itu suami Penggugat bertemu sendiri dengan Tergugat dan Tergugat tidak keberatan memberikan pinjaman uang pada suami saya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) asal ada jaminannya, untuk itu suami Penggugat, bersedia memberikan jaminan sertifikat tanah Sertifikat Hak Milik 693/Ds Kesambirampak seluas 655 m² yang terletak di sebelah timur toko Tergugat, seperti Tergugat justru merasa sangat senang dimana tanah yang pernah ditawarkan murah oleh Tergugat pada suami Penggugat tersebut dijamin padanya untuk jaminan kredit uang. Terjadi kesepakatan Tergugat akan memberikan pinjaman uang pada suami saya sebesar Rp20.000.000,00 dengan bunga 4% sebulan, bunganya 4% langsung dipotong pada saat realisasi, karena mertua saya (ayah suami saya) dalam kondisi kritis maka suami sayaapun menyanggupi dan tidak berpikir panjang, serta tidak menaruh kecurigaan apapun pada Tergugat;
6. Bahwa setelah suami saya menyetujui, Tergugat menunjuk dan mengajak kami ke Notaris Irene Swandayani Sutanto, S.H., (Turut Tergugat I) untuk membuat perikatan hutang-piutang hari itu juga tanggal 20 April 2010, sekira jam 12.30 Wib dan pada siang itu juga tanggal 20 April 2010, saya dan suami saya menghadap Turut Tergugat I untuk membuat perjanjian hutang-piutang, pada saat kami hadir di kantor Turut Tergugat I, Tergugat tidak hadir dan ternyata telah hadir duluan lalu pergi untuk mengambil uang disalah satu bank di Situbondo dan Turut Tergugat I menjelaskan Tergugat sudah tandatangan dan kemudian Turut Tergugat I menyodorkan satu bendel berkas surat perjanjian yang sudah selesai dan sudah ditandatangani Tergugat dan kami disuruh membaca sebelum kami tanda tangani, hanya saja pada saat itu kami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kaget satu bendel surat perjanjian yang disodorkan pada kami itu bukan surat perjanjian hutang tapi surat perjanjian Perikatan Jual Beli dan kami menyampaikan keberatan dan mohon di ralat dan kami menjelaskan bahwa kami tidak menjual tanah tapi kami hutang uang pada Tergugat, kenapa perjanjiannya perikatan jual beli, dan Turut Tergugat I menjawab bahwa itu "permintaan Tergugat" sebetulnya jujur pada saat itu saya telah khawatir terjadi sesuatu dan curiga tapi suami saya saat itu sepertinya tidak berpikir panjang dan mengatakan "sudahlah yang penting dapat uang dulu, nanti akan segera kita tebus tidak akan terjadi apa-apa toh kita memang pinjam uang, bukan jual, lihat harganya masak pantas", mengingat mertua saya sedang sakit keras akhirnya saya dapat memaklumi pemikiran suami saya, hampir menangis saya melihat suami menandatangani perjanjian tersebut, setelah saya lihat suami saya telah menanda tangani perjanjian tersebut, maka dengan berat hatipun (terpaksa) saya menandatangani perjanjian tersebut, tanpa berpikir lagi hal yang macam-macam dan bahkan saya tidak meneliti lembar demi lembar perjanjian tersebut semuanya saya tandatangani dan sampai saat ini kami tidak pernah mendapatkan salinannya;

7. Bahwa setelah penandatanganan perjanjian tersebut Tergugat baru hadir di kantor Turut Tergugat I, suami saya menerima pinjaman sebesar Rp20.000.000,00 dipotong bunga 4% sehingga kami terima uang tunai dari Tergugat Rp19.200.000,00 (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah), dan kami menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds Kesambirampak sebagai jaminan;
8. Bahwa setelah suami saya menerima pinjaman tersebut, oleh karena suami tidak diberi bukti penerimaan sertifikat sebagai jaminan pinjaman uang saya curiga dan khawatir terjadi penyalahgunaan perikatan jual beli di atas maka saya buat surat perjanjian terpisah kalau sertifikat tersebut sebagai jaminan hutang hanya saja ternyata Tergugat menolak menandatangani perjanjian tersebut dan menjelaskan tidak akan terjadi apa-apa malahan Tergugat meyakinkan suami saya untuk saling menjaga kepercayaan tersebut, karena pada saat itupun kami dalam kondisi bingung harus segera pulang ke Gresik untuk menjenguk dan merawat orang tua suami saya yang sakit di rumah sakit Gresik;
9. Bahwa selanjutnya setiap bulan kami membayar bunga atas pinjaman tersebut, dan total bunga yang telah kami bayar pada Tergugat adalah sebesar Rp14.800.000,00 (empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) belum terhitung bunga dipotong di depan tanggal 20 April 2010 dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 4 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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

1. 16 Mei 2010 Rp800.000,00;
 2. 11 Juni 2010 Rp800.000,00;
 3. 11 Juli 2010 Rp800.000,00;
 4. 13 Agustus 2010 Rp800.000,00;
 5. 11 September 2010 Rp800.000,00;
 6. 13 Oktober 2010 Rp800.000,00;
 7. 15 November 2010 Rp800.000,00;
 8. 16 Desember 2010 Rp800.000,00;
 9. 18 Januari 2011 Rp800.000,00;
 10. 20 Februari 2011 Rp800.000,00;
 11. 20 Maret 2011 Rp800.000,00;
 12. 25 April 2011 Rp800.000,00;
 13. 17 Mei 2011 Rp800.000,00;
 14. 16 Juni 2011 Rp800.000,00;
 15. Juli dan Agustus 2011 Rp2.000.000,00 (transfer dari BNI 46 Cabang Balikpapan ke rekening Tergugat di BNI 46 Cabang Situbondo);
 16. 20 Oktober 2011 Rp1.600.000,00;
10. Bahwa pembayaran setoran bunga atas pinjaman tersebut dibayar sendiri oleh suami saya atau kalau suami saya sibuk yang membayar setoran adalah orang kepercayaan suami saya dan setiap pembayaran bunga baik diterima oleh Tergugat, maupun istri Tergugat tidak pernah diberi tanda terima pembayaran bunga, menurut suami saya hanya dicatat pada pembukuan yang khusus mencatat setoran-setoran pembayaran hutang baik itu pembayaran bunga maupun pembayaran cicilan ataupun catatan pelunasan hutang, karena Tergugat selalu menunjukkan pada suami saya buku tersebut dan suami saya membacanya sendiri dan cerita pada saya ternyata banyak orang yang pinjam dan banyak jaminan sepeda motor dan mobil yang di taruh di belakang di toko Tergugat, bahkan Tergugat pernah bercerita jika jatuh tempo dan orang-orang tersebut tidak bisa membayar baik mobil dan motor-motor tersebut kebanyakan langsung dijual ke Madura;
11. Bahwa oleh karena kondisi orang tua suami saya makin memburuk dan sering keluar masuk rumah sakit maka pada bulan November tahun 2011 orang tua suami Penggugat dibawa ke rumah adik suami saya di Kalimantan, untuk melakukan pengobatan alternatif, sehingga suami saya sering bolak-balik Situbondo Kalimantan, bahkan pernah pengiriman pembayaran bunga pada Tergugat dikirim oleh suami saya dari Kalimantan melalui Bank BNI Cabang Balikpapan sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) hingga akhirnya orang

Halaman 5 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tua suami saya meninggal dunia dan pada saat kondisi seperti itulah setoran pembayaran bunga atas hutang suami saya, mengalami keterlambatan pembayaran bunga dan pada bulan Maret 2012, Tergugat mengingatkan lewat telepon kepada suami Penggugat kalau pembayaran bunga sudah terlambat 5 bulan dan kirim sms yang isinya : Mulai detik ini sampean udah tdk punya hak lg atas tanah yg dijaminan, bila bpk berminat suatu saat beli lg aja makasih;

12. Bahwa pada, bulan Maret 2012, sehari sesudah Tergugat kirim sms, suami Penggugat datang ke toko Tergugat di Dusun Sarse, Desa Kesambirampak, Kecamatan Kapongan, Kabupaten Situbondo, suami Penggugat menanyakan maksud dan arti sms tersebut. Dan suami saya mohon dengan mengatakan "jangan begitu, saya pasti melunasi hutang saya dan saya masih sanggup melunasi berapa yang harus saya bayar hutang pokok dan di tambah bunga 5 bulan dan akan segera saya melunasinya" kata suami saya. Dan yang membuat suami saya kaget, Tergugat menjawab jika suami saya mau menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Desa Kesambirampak seluas 655 m² yang dijaminan pada tanggal 20 April 2010, harus membayar sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Saat itu juga terjadi pertengkaran atau selisih pendapat antara suami saya dengan Tergugat apa lagi setelah Tergugat juga mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds Kesambirampak seluas 655 m² tersebut sudah dibalik nama atas nama dirinya sendiri dan akta jual belinya dibuat di PPAT, Harek, S.H. (Turut Tergugat II). Dan sejak saat itu suami saya tidak mau membayar bunga atas pinjaman Tergugat dan suami Penggugat akan melunasi jika permasalahan dan jumlah tanggungan yang harus dibayar jelas;

13. Bahwa untuk membuktikan kebenaran pembicaraan Tergugat, bulan April 2012, suami saya datang ke kantor Harek, S.H., (Turut Tergugat II) menanyakan apakah benar Tergugat telah membuat akta jual beli untuk diri Tergugat sendiri atas tanah milik suami saya dan pada saat itu suami saya membawa bukti foto copy atas tanah yang dijaminan pada Tergugat, dan ternyata benar, berdasarkan keterangan Turut Tergugat II, menyatakan memang Tergugat telah membuat akta jual beli pada dirinya sendiri atas tanah milik suami saya dan betul tanah yang dibuatkan akta jual beli tersebut sesuai dengan foto copy tanah yang dibawa oleh suami saya, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 693, seluas 655 m², atas nama Maksum Ali. Untuk itu kemudian suami saya meminta salinan akta jual beli dan lampirannya yang dibuat Tergugat dan mengklarifikasi mengapa akta jual beli atas tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m² bisa terjadi tanpa sepengetahuan/seijin Penggugat? itu semua dapat terjadi menurut Turut Tergugat II, karena saya dan

Halaman 6 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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

suami memberikan surat kuasa menjual pada Tergugat, tapi pada saat dibuatnya akta jual beli oleh Tergugat pada diri Tergugat sendiri, Turut Tergugat II telah mengingatkan dan menyuruh Tergugat untuk menghadirkan suami Penggugat, dan menurut Turut Tergugat II, Tergugat menjawab suami Penggugat berada di Kalimantan dan tidak akan kembali lagi;

14. Bahwa selain Turut Tergugat I tidak memberikan salinan perjanjian tersebut, Turut Tergugat I, juga tidak menjelaskan kalau perjanjian perikatan tersebut juga disertai dengan surat kuasa menjual untuk itu kami terkejut, pada saat kami ketahui alasan kenapa dapat beralih hak atas tanah kami pada Tergugat menurut Turut Tergugat II karena adanya surat kuasa menjual dari kami kepada Tergugat dan kemudian ternyata surat kuasa tersebut di manfaatkan oleh Tergugat, sebagai alat untuk melakukan kejahatan terhadap harta benda milik orang lain sebagai mana yang terjadi pada tanah milik suami saya dan menurut saya hal ini di lakukan oleh Tergugat dengan memanfaatkan pejabat-pejabat PPAT yang mau membantu memuluskan kejahatan yang dilakukan Tergugat, padahal mereka mengetahui adanya suatu kejanggalan apa lagi pada saat sebelum kami sebagai Para pihak menyampaikan bahwa perjanjian yang hendak kami tanda tangani tidak benar, Turut Tergugat I tidak meralat tapi hanya menjawab "ini permintaan Tergugat dan kami yang membutuhkan pinjaman uang dengan cepat tidak lagi berpikir panjang yang diingat orang tua sakit dan harus segera mendapat uang;
15. Bahwa kemudian Turut Tergugat II memberi salinan akta jual beli yang dibuat Tergugat pada Tergugat sendiri yaitu Akta Jual Beli Nomor 1223/ JB/XI/2010 dan ternyata Akta Jual Beli dengan Nomor 1223/JB/XI/2010 telah dibuat oleh Tergugat untuk Tergugat sendiri sudah dibuat pada saat suami saya masih aktif membayar setoran bunga pada Tergugat yaitu pada tanggal 20 November 2010;
16. Bahwa suami saya pernah menanyakan pada Turut Tergugat II, bagaimana mungkin akta jual beli tersebut bisa dibuat tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan suami saya, menurut Turut Tergugat II, selain karena adanya surat kuasa menjual juga juga karena suami Penggugat menurut keterangan Tergugat berada di Kalimantan dan tidak akan kembali ke Situbondo lagi, padahal menurut Turut Tergugat II, pada saat mengajukan pembuatan akta jual beli oleh Tergugat pada Tergugat sendiri, Turut Tergugat II telah memerintahkan dan menasehatkan Tergugat untuk menghadirkan kami, karena menurut Turut Tergugat II alasan Tergugat dapat dimaklumi maka Turut Tergugat II mengabulkan permintaan Tergugat;

Halaman 7 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa hingga saat ini kami belum dapat memahami timbulnya jual beli yang dilakukan oleh Tergugat pada dirinya sendiri dimana jual beli tersebut juga telah dilakukan oleh Tergugat pada saat suami Penggugat masih aktif membayar bunga kami mencoba meneliti perikatan jual beli beserta lampiran-lampirannya hingga terbitnya akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat untuk Tergugat sendiri, di mana berkas-berkas tersebut di berikan oleh Turut Tergugat II pada suami Penggugat karena kami tidak dan belum pernah memperoleh salinan perjanjian apapun baik oleh Tergugat maupun oleh Turut Tergugat I hingga saat ini;
18. Bahwa menurut Turut Tergugat II pada saat dibuatnya Akta Jual Beli tersebut Tergugat telah di perintahkan untuk menghadirkan suami saya, tapi menurut Turut Tergugat II. Tergugat, menjawab suami saya tidak akan kembali dari Kalimantan dan atas peristiwa ini Turut Tergugat II menyarankan suami penggugat untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan kekeluargaan dan apabila tidak bisa, Penggugat disuruh mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Situbondo untuk pembatalan Akta Jual Beli Nomor 1223/JB/XI/2010. Yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, oleh Tergugat kepada Tergugat sendiri;
19. Bahwa mengikuti nasihat Turut Tergugat II, suami Penggugat telah berkali-kali melakukan upaya hukum damai, tapi Tergugat tidak menanggapi secara serius dan tanggal 28 Maret 2012, suami saya, mengirim somasi kepada Tergugat lewat kuasa hukum Penggugat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 23 Maret 2012, untuk menyelesaikan secara kekeluargaan;
20. Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli atas tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m², tanggal 20 November 2010, yang dibuat sendiri oleh Tergugat pada diri Tergugat sendiri dan kemudian tertanggal Badan Pertanahan Situbondo (Turut Tergugat III), mengeluarkan sertifikat perubahan hak dari atas nama pemegang hak Maksu Ali menjadi atas nama Tergugat kami benar-benar merasa di rugikan oleh perbuatan Para pihak Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
21. Bahwa setelah Akta Jual Beli Nomor 1223/JB/XI/2010 tanggal 20 November 2010 kami teliti dan kami pelajari, ternyata Tergugat sejak awal memang berniat melakukan etika tidak baik terhadap kami, artinya sejak awal Tergugat berkeinginan melakukan peralihan hak atas tanah milik kami dengan cara melawan hukum dan etika tidak baik sejak awal telah ditunjukan oleh Tergugat dengan cara:
 - Mengelabui dan memberikan keterangan bohong pada Turut Tergugat I, yaitu dengan jalan tidak menjelaskan adanya hubungan hutang piutang

Halaman 8 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara suami Penggugat dengan Tergugat dan dalam perjanjian tersebut Tergugat minta dibuatkan Perjanjian perikatan jual beli atas tanah yang dijaminan suami saya pada Tergugat bukan dibuatkan perjanjian hutang piutang dengan pembebanan hak tanggungan kredit uang atas sertifikat yang kami jaminkan;

- Dengan memakai jasa PPAT lain Tergugat mempergunakan surat perjanjian perikatan jual beli sebagai alat/persyaratan pembuatan akta jual beli kepada dirinya sendiri, artinya sejak awal dalam pikiran tergugat telah terlintas adanya niat untuk melakukan kejahatan terhadap harta benda milik kami, hal tersebut selain akta jual belinya dibuat pada PPAT lain, pelaksanaan pembuatan akta jual beli tersebut telah dibuat oleh Tergugat pada saat suami Penggugat masih secara rutin membayar bunga setiap bulan, yaitu Tergugat membuat akta jual beli pada bulan ke 7 terhitung sejak tanggal 20 April 2010, dan pembayaran bunga masih kami lakukan rutin setiap bulan dan belum dapat dikatakan macet, bahkan kami membayar bunga terhitung pada titik 0, artinya sebelum uang tersebut kami pakai pada saat realisasi kami telah membayar bunga sebesar 4 %;
 - Bahwa setelah Akta Jual Beli Nomor 1223/JB/XI/2010, tertanggal 20 November 2010 kami teliti dengan sebaik-baiknya makin kelihatan etika tidak baik Tergugat, karena kami mendapatkan SPPT yang terlampir dan dijadikan persyaratan dalam Akta Jual Beli tersebut ternyata bukan SPPT tanah, kami (bukan SPPT tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 693, Kesambi rampak, Luas 655 m² NOP 35.12.110.008.019-0106.0 atas nama Hamidin setelah kami selidiki ternyata SPPT tersebut adalah SPPT atas tanah lain NOP 35.12.110.008.019-0065.0 atas nama Ihwan Byang tanahnya terletak di dusun Pajukoan/blok Pajindulan, Desa Kesambirampak, Kecamatan Kapongan, Kabupaten Situbondo, yang jaraknya lebih kurang 500 m. dari lokasi tanah kami, artinya dalam pembuatan akta jual beli tersebut Tergugat, tidak saja telah memberikan keterangan bohong pada Turut Tergugat I dan II, Tergugat juga telah memberikan dan menggunakan surat SPPT palsu;
22. Bahwa yang membuat kami prihatin dan heran kenapa Surat Setoran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSB) yang dipalsukan oleh Tergugat ternyata dan yang dijadikan dasar pembuatan akta jual beli ternyata tidak saja ditandatangani Hasyim As'ari (Tergugat), tapi juga ditandatangani oleh Harek, S.H (Turut Tergugat II) dan petugas Bank Jatim Cabang Situbondo, pada tanggal 19 November 2010. Dari hal tersebut di atas dapat diketahui Tergugat sudah membohongi petugas Bank Jatim Cabang Situbondo sebagai tempat

Halaman 9 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran SPPT nya;

23. Bahwa selain Tergugat telah memberikan keterangan bohong baik pada Turut Tergugat I, yaitu dengan memberikan keterangan tidak benar artinya Tergugat telah memberikan keterangan ia melakukan hubungan perikatan jual beli bukan hubungan pemberian pinjaman uang, sehingga timbul perjanjian perikatan jual beli dan bukan perikatan hutang piutang kedua, pada saat membuat akta jual beli untuk dirinya sendiri Tergugat memberikan keterangan pada Turut Tergugat II kalau pada saat pembuatan akta jual beli tersebut Maksum Ali (suami Penggugat) berada di Kalimantan dan tidak akan pernah kembali ke Situbondo lagi padahal pada saat dibuatnya akta jual beli tersebut suami saya berada di rumah di Situbondo ke tiga, ternyata berdasarkan salinan akta jual beli yang diperoleh suami saya dari Turut Tergugat II, diketahui terdapat dokumen yang dipalsukan Tergugat yaitu SPPT, yang menjadi dasar atas jual beli tersebut bukan SPPT tanah saya, tapi SPPT milik orang lain dan atas tanah lain yaitu NOP 35.12.110.008.019-0065.0 atas nama Ihwan B;

24. Bahwa sebelum gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Situbondo, Penggugat minta petunjuk kepada:

A. Notaris Irene Swandayani Sutanto, S.H., (Turut Tergugat I) tanggal 8 oktober 2013 mengatakan bahwa apabila akan dibuat akta jual beli yang merujuk dari perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 April 2010, maka persyaratan yang harus dilengkapi adalah harus ada persetujuan pemegang hak dan ada persetujuan dari orang yang menguasai objek misalnya:

- Harus persetujuan pengelola/penyewa/penggadai tanah pekarangan yang akan dijual dan copy KTP/KK suami istri;
- Copy KTP/KK Pembeli;
- SPPT harus sesuai dengan objek tanah yang akan dijual;
- Sertifikat asli;

Dalam permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat I menyarankan untuk diselesaikan secara kekeluargaan, apabila tidak bisa, Penggugat disuruh menyelesaikan dengan hukum yang berlaku di Indonesia;

B. Notaris Lukman Hakim Gusti, S.H., berkantor di Jalan Argopuro Nomor 2 Situbondo, tanggal 9 Oktober 2013, mengatakan bahwa apabila akan dibuat akta jual beli yang merujuk dari perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 April 2010, maka persyaratan mutlak yang harus dipenuhi adalah SPPT harus sesuai dengan objek tanah yang akan dijual;

C. Bapak Sirwan, kasi pengaduan di Kantor Pertanahan Situbondo tanggal

Halaman 10 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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

23 Oktober 2013, mengatakan bahwa SPPT harus sesuai dengan objek tanah yang akan dijual. Apabila SPPT yang asli/ copynya tidak ada, harus minta surat keterangan dari Kepala Desa setempat yang menerangkan bahwa SPPT aslinya/copynya tidak ada karena pemilik/pengelola tanah tersebut tidak diketahui tempat tinggalnya atau pemilik/pengelola sudah meninggal dunia dan boleh menggunakan SPPT milik orang lain dengan syarat objek tanahnya harus bersebelahan dengan objek tanah yang akan dijual;

D. Bapak Agus (Bag. Pemblokiran Sertifikat) dan Bapak Arifin (Bag. Penerbitan Sertifikat), keduanya pegawai di Kantor Badan Pertanahan Situbondo, tanggal 23 Oktober 2013, mengatakan bahwa BPN Situbondo hanya berwenang mengurus peralihan hak saja, apabila terjadi pelanggaran prosedural dalam proses akta jual beli adalah wewenang Notaris/PPAT;

25. Bahwa tanggal 3 Oktober 2013, tanggal 9 Oktober 2013, tanggal 19 Oktober 2013, tanggal 20 Oktober 2013, Tergugat bersama dengan istrinya bernama Nuraini dan dua orang pegawai tokonya sudah merusak dan menebangi seluruh tanaman yang di tanam dan dipelihara oleh Penggugat di tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m², kemudian memasang pagar bambu seolah-olah tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m² sudah menjadi haknya, padahal walaupun Tergugat telah membuat akta jual beli dengan melawan hukum, hingga saat ini kami belum pernah menyerahkan objek dan kami tidak akan menyerahkan objek sampai kapanpun karena kami memang tidak pernah menjual pada siapapun;

26. Bahwa atas perbuatan pengrusakan yang dilakukan oleh istri Tergugat tersebut kami menderita kerugian materiil yaitu:

- 500 batang pohon jati kamilina senilai Rp50.000.000,00;
- 10 batang Pohon kelapa senilai Rp5.000.000,00;
- 5 batang pohon mangga senilai Rp2.500.000,00;
- 1 batang pohon kluwih (kolor bhs Madura) senilai Rp1.000.000,00;
- 30 batang pohon pisang senilai Rp3.000.000,00;

27. Bahwa pada saat istri Tergugat menebangi pohon pisang milik Penggugat, Penggugat memperingati secara kekeluargaan tetapi Tergugat dan istrinya tidak ada etika baik, malah kirim sms kepada Penggugat yang isinya penghinaan dan ancaman;

28. Bahwa untuk menghindari bentrok fisik dalam pengrusakan di atas, Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah melaporkan Tergugat pada Polsek Kapongan dan Polres Situbondo;

A. Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor STPL/472/X/2013/ JATIM/POLRES SITUBD tentang tindak pidana: Penguasaan tanah tanpa hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6A Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tanggal 9 Oktober 2013;

B. Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor STPL/52/X/2013/POLSEK tentang peristiwa pidana berupa pengrusakan, melanggar Pasal 406 KUHP, tanggal 19 Oktober 2013;

C. Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor STPL/530/XI/2013/JATIM/POLRES SITUBD, tentang tindak pidana : Membuat keterangan palsu dalam kepengurusan sertifikat tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP, tanggal 14 November 2013;

29. Bahwa atas perilaku dan perbuatan Tergugat dan istrinya kami juga mengalami kerugian moril berupa harga diri dan pencemaran nama baik untuk itu amat kecil jika Tergugat juga dijatuhi hukuman membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

30. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dan karena ada kekhawatiran terutama Tergugat kembali melakukan perbuatan licik kembali yaitu menjual kembali dengan tidak sah dan melawan hukum pada orang lain sehingga menjadi makin panjang perbuatan pelanggaran hukumnya, maka penggugat mohon agar tanah pekarangan di atas untuk diletakkan sita jaminan;

31. Bahwa dimasukkan Turut Tergugat I, II dan III dalam perkara ini agar mereka mengerti duduk persoalan yang timbul dalam perkara ini, sehingga secara hukum Turut Tergugat I, II, dan III dapat dihukum untuk tunduk dalam putusan ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Situbondo supaya memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Meyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Situbondo atas tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m²;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m² adalah hak milik sah Penggugat (Maksum Ali);
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat menguasai tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m² dengan

Halaman 12 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa hak dan melawan hukum;

5. Menyatakan sebagai hukum bahwa akta jual beli atas tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m², Nomor 1223/JB/XI/2010 tanggal 20 November 2010 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum/melawan hukum;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa keralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m² atas nama Maksum Ali berubah menjadi atas nama Hasyim As'ari adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum/melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah pekarangan tersebut dari segala kekayaan dan seseorang atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya, selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong bila perlu dengan bantuan polisi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil atas rusaknya seluruh tanaman yang sudah dirusak dan ditebangi di tanah pekarangan tersebut, yaitu sebesar Rp61.500.000,00 (enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp500.000.000,00;
10. Menghukum Turut Tergugat I, II, dan III untuk tunduk dalam putusan ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Situbondo telah memberikan Putusan Nomor 61/Pdt.G/2013/PN.Stb, tanggal 5 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa objek sengketa berupa tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 (enam ratus lima puluh lima) meter persegi adalah hak milik sah Penggugat I (Maksum Ali) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : tanah pekarangan dari pemilik Toko KDS Situbondo;
 - Sebelah Timur : tanah pekarangan dari pemilik Toko KDS Situbondo;
 - Sebelah Selatan : tanah pekarangan milik P. Joko/Drg. Ike;
 - Sebelah Barat : Jalan Kampung bersebelahan dengan Toko Putra

Halaman 13 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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)



Madura milik Tergugat;

3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat menguasai tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 (enam ratus lima puluh lima) meter persegi dengan tanpa hak dan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli atas tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 (enam ratus lima puluh lima) meter persegi, Nomor 1223/JB/XI/2010 tanggal 20 November 2010 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan secara hukum bahwa peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 (enam ratus lima puluh lima) meter persegi atas nama Maksu Ali berubah menjadi atas nama Hasyim As'ari adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah pekarangan tersebut dari segala kekayaan dan seseorang atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya, selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong bila perlu dengan bantuan polisi;
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dalam putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.451.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 450/Pdt/2014/PT.Sby., tanggal 30 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 22 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi 61/Pdt.G/2013/PN.STB. jo Nomor 450/PDT/ 2014/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Januari 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 22 Januari 2015 kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penguat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 2 Februari 2015;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tersebut, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi tersebut, putusan *Judex Facti* tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan dan juga tidak menjamin terciptanya kepastian hukum, serta telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, tidak melaksanakan peradilan yang harus diturut menurut peraturan perundang-undangan (lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan) atau tidak berwenang atau melampaui batas wewenang dan/atau tidak objektif dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, serta pula tidak mencerminkan rasa keadilan, baik dari segi keadilan hukum (*legal justice*) maupun dari segi keadilan moral (*moral justice*);

Bahwa menurut Pemohon Kasasi Keputusan Pengadilan Negeri Situbondo dan kemudian dibenarkan pertimbangan hukumnya serta dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut telah mengandung kesalahan-kesalahan di dalam pertimbangan-pertimbangannya sehingga sampai menyebabkan keputusan yang keliru dan tidak benar;

Bahwa, inti pokok perkara ini sengketa antara Para Termohon Kasasi/Para Penguat/Para Pembanding) dengan Pemohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding) adalah:

- Para Termohon Kasasi (Para Penguat/Para Terbanding) pada pokoknya mendalilkan bahwa adanya penguasaan dan peralihan hak atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Ds. Kesambirampak seluas 655 m² an. Maksu Ali oleh Pemohon Kasasi (Tergugat/ Pembanding) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Dan Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding), pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Para Termohon Kasasi (Para Penguat/Para

Halaman 15 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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)



Terbanding) telah menjual tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 693 Desa Kesambirampak Surat Ukur tanggal 05 Oktober 2005 Nomor 79 Luas 655 m² kepada Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sehingga tidak benar Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) menguasai tanah objek sengketa dengan secara melawan hukum;

Bahwa, oleh karena Para pihak dalam perkara ini saling berbantah, maka menjadi kewajiban hukum bagi Para Terbanding/Para Penggugat untuk membuktikan kebenarannya, dan terdapat permasalahan hukum:

1. Apakah kontrak antara Penggugat I (Termohon Kasasi I) yang disetujui oleh Penggugat II (Termohon Kasasi II) dengan Tergugat (Pemohon Kasasi) telah memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPdata terhadap tanah yang menjadi objek sengketa?;
2. Apakah telah terdapat suatu bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (*in casu* Pemohon Kasasi)?;

Bahwa, Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat sangat keberatan sekali atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo yang kemudian dibenarkan dan dikuatkan oleh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya mengadili dan memutus perkara ini, dalam memberikan pertimbangan hukum atas 2 (dua) permasalahan hukum tersebut di atas yang akan diurai lebih lanjut di bawah ini;

2. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo tersebut telah salah memberikan pertimbangan hukum dalam menjawab permasalahan hukum:

"1. Apakah Kontrak antara Penggugat I dengan Tergugat telah memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KHUPdata terhadap tanah yang menjadi objek sengketa?";

Bahwa, dalam menjawab permasalahan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo telah memberikan pertimbangan hukum, dan Pemohon Kasasi sangat keberatan dan adalah keliru Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 34 alinea ke-4 sampai dengan halaman 36 alinea ke-1, yang selanjutnya pertimbangan hukum *a quo* dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, hal ini didasarkan pada hal-hal berikut ini:

- 2.1. Menimbang, menurut Majelis Hakim dengan telah terungkap fakta sebelum pergi ke Notaris adanya kedudukan pihak Penggugat I yang berhutang kepada Tergugat (Pemohon Kasasi) sebagaimana keterangan saksi Toha Mansur, yang pada waktu itu mendengar dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I kalau orang tuanya sakit keras dan mengantar Peggugat I ke rumah Tergugat untuk berhutang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). (*vide* pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo pada halaman 34 alinea ke-5);

Bahwa, Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum yang diambil oleh *Judex Faxti* tersebut dan menjadi suatu bukti dan fakta bahwa antara Peggugat I (Termohn Kasasi I) dan Tergugat (Pemohon Kasasi) telah terjadi hubungan hutang piutang, atau Peggugat I berhutang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat (Pemohon Kasasi) dengan hanya berdasarkan kepada keterangan 1 (orang) saksi, yakni saksi Toha Mansur, dan tidak ada alat bukti lainnya lagi yang menguatkan dan membuktikan adanya hutang piutang antara Peggugat I (Terbanding I) dan Tergugat (Pembanding) sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut, padahal faktanya antara Peggugat I dengan disetujui oleh Peggugat II, objek sengketa tersebut dijual kepada Tergugat (Pemohon Kasasi) berdasarkan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;

Bahwa, dalam persidangan tidak terbukti adanya perjanjian hutang piutang antara Para Peggugat (Para Termohon Kasasi) dan Tergugat (Pemohon Kasasi) sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) objek sengketa Nomor 693 (Sisa)/Desa Kesambirampak, Surat Ukur tanggal 05-10-2005 Nomor 79, Luas 655 m² sebagai jaminannya. Hal ini tidak ada satu buktipun bahwa telah terjadi hutang piutang tersebut, kalau ada Para Peggugat hanya mengajukan satu orang saksi yakni Toha Mansur, dimana secara hukum 1 (satu) saksi bukan saksi dan tidak dapat dipakai sebagai bukti untuk membenarkan dalil Para Peggugat tersebut;

Dan selain itu, dalam persidangan tidak ada bukti satupun yang membuktikan adanya pembayaran cicilan hutang Para Peggugat (Para Pembanding) kepada Tergugat (Pembanding) sebagaimana perinciannya yang tertuang dalam gugatan Para Peggugat/Para Termohon Kasasi tersebut;

Sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* mengenai hutang piutang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut adalah keliru dan tidak benar, dan perjanjian notaris Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 13, tanggal 20 April 2010 dan Kuasa Nomor 14, tanggal 20 April 2010, antara Para Peggugat dan Tergugat, dimana kedua akta

Halaman 17 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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)



tersebut dibuat oleh dan di hadapan Irene Swandayani Sutanto, S.H, Notaris di Situbondo adalah sah secara hukum;

- 2.2. Terkait dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 34 alinea ke-6: menimbang bahwa selanjutnya dari peristiwa pada bukti P.2 yang diajukan oleh Para Penggugat tertera pula adanya besaran nilai dalam kwitansi jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan P. Hamdani sebagai pemegang hak sebelumnya atas tanah sengketa tersebut sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) fakta tersebut diperkuat dengan keterangan saksi Rukyati dan saksi Sugianto;

Bahwa, telah menjadi fakta yang terbukti di persidangan : Bahwa, telah terbukti Penggugat I menawarkan tanah miliknya kepada Tergugat, setelah terjadi tawar menawar dan tercapai kata sepakat, maka pada tanggal 20 April 2010 tersebut, Para Penggugat dan Tergugat, dengan membawa asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 693 (Sisa)/Desa Kesambirampak, Surat Ukur tanggal 05-10-2005 Nomor 79, luas 655 m², telah datang bersama-sama dan menghadap kepada Irene Swandayani Sutanto, S.H., Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I) menyampaikan maksud dan tujuannya datang menghadap, yakni minta dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli atas tanah dengan Serifikat Hak Milik Nomor 693 (Sisa)/Desa Kesambirampak, Surat Ukur tanggal 05-10-2005 Nomor 79, luas 655 m² berikut akta Kuasa untuk menjual tanah tersebut, sebagai Penjual dan Pemberi Kuasa adalah tuan Maksum Ali ditulis juga Drs. Maksum Ali (Penggugat I/Terbanding I), bersama isterinya yaitu nyonya Dra. Sri Mulyaningsih (Penggugat II/Terbanding II), dan sebagai pembeli dan penerima kuasa adalah tuan Hasyim As'ari (Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding);

Bahwa jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Bahwa, setelah selesai disiapkan akta sebagaimana dimaksud di atas, sebagaimana dikehendaki oleh Para Penggugat dan Tergugat, sebelum akta perjanjian ikatan jual beli dan akta kuasa ditandatangani oleh Para Pihak, Irene Swandayani Sutanto, S.H, Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I) terlebih dahulu membacakan isi akta-akta tersebut di hadapan penjual dan pembeli, dan setelah pembacaan akta-akta tersebut selesai, sebelum akta-akta tersebut ditandatangani oleh penjual dan pembeli Irene Swandayani Sutanto, S.H., Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I) menjelaskan sekali lagi bahwa akta-akta yang akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh penjual dan pembeli adalah bukti yang sah bahwa telah terjadi jual beli murni, jual beli lepas, jual beli hilang atas objek jual beli berupa tanah dengan Serifikat Hak Milik Nomor 693 (Sisa)/Desa Kesambirampak, Surat Ukur tanggal 05-10-2005 Nomor 79, Luas 655 m². Oleh karena itu berdasarkan akta kuasa tersebut, setiap saat pembeli dapat menjual tanah tersebut kepada pihak lain atau membalik nama serifikat hak milik tanah tersebut ke atas nama pembeli sendiri;

Bahwa, setelah Irene Swandayani Sutanto, S.H., Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I) selesai menjelaskan isi dan maksud Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa tersebut, sebelum akta-akta tersebut ditandatangani oleh penjual dan pembeli, Irene Swandayani Sutanto, S.H, Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I) menanyakan sekali lagi apakah penjual dan pembeli sudah setuju dengan isi akta-akta tersebut; Dan setelah penjual dan pembeli menyatakan persetujuannya, barulah Irene Swandayani Sutanto, S.H, Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I) kemudian mempersilahkan penjual dan pembeli menandatangani akta perjanjian ikatan jual beli dan akta kuasa tersebut di hadapan Irene Swandayani Sutanto, S.H, Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I);

Bahwa, sejak awal kedatangan tuan Hasyim As'ari dan tuan Maksum Ali ditulis juga Drs. Maksum Ali bersama isterinya nyonya Dra. Sri Mulyaningsih ke kantor Notaris Irene Swandayani Sutanto, S.H, (Turut Tergugat I) sampai dengan penandatanganan akta perjanjian ikatan jual beli dan akta kuasa tidak pernah ada pembicaraan mengenai "utang piutang", demikian juga penjual tidak pernah menyampaikan "kata-kata keberatan dan mohon diralat", dan Notaris Irene Swandayani Sutanto, S.H., (Turut Tergugat I) tidak pernah menyampaikan "permintaan Tergugat";

Bahwa, adalah hal tidak masuk akal dan tidak dapat diterima secara hukum, oleh karena Para Penggugat (Para Termohon Kasasi) dari segi pendidikan bertitle Sarjana S-I, dan kemudian bagaimana mungkin juga ada kata-kata tersebut di atas, dan tentunya jika ada keberatan Para Penggugat akan langsung menyatakan keberatan dan menolak menandatangani akta-akta tersebut. Serta pula Notaris juga akan menolak Para pihak menandatangani akta-akta tersebut. Karena kita semua masyarakat di Situbondo mengetahui bahwa Notaris Irene Swandayani Sutanto, S.H., sudah cukup terkenal karena kredibilitasnya dan juga terkenal tegas dalam menerapkan prosedur pembuatan akta-akta.

Halaman 19 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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

Selain itu sejak awal kedatangan penjual dan pembeli ke kantor Notaris sampai dengan penandatanganan akta-akta, penjual dan pembeli hadir bersama-sama dihadapan Notaris Irene Swandayani Sutanto, S.H., (Turut Tergugat I). dan Tergugat juga tidak pernah meninggalkan kantor Notaris sampai dengan selesainya penandatanganan akta-akta tersebut;

Bahwa, penguasaan Tergugat adalah berdasarkan alas hak yang sah, yakni Tergugat (pembeli) telah membeli kepada Penggugat I dan Penggugat II (Para Penjual) berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 13, Tanggal 20 April 2010 dan Kuasa Nomor 14, tanggal 20 April 2010, dimana kedua Akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan Irene Swandayani Sutanto, S.H., Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I), selanjutnya asli Serifikat Hak Milik Nomor 693 (Sisa)/Desa Kesambirampak, Surat Ukur tanggal 05-10-2005 Nomor 79, Luas 655 m² tersebut;

Dan dengan berdasarkan akta perjanjian ikatan jual beli dan akta kuasa tersebut di atas, selanjutnya oleh Tergugat juga dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 20 November 2010, Nomor 1223/JB/XI/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT : Harek, Sarjana Hukum (Turut Tergugat II), dan selanjutnya pula Sertifikat Hak Milik Nomor 693 (Sisa)/Desa Kesambirampak tersebut dibalik-nama menjadi atas nama Tergugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo (Turut Tergugat III);

Bahwa, tanah sengketa dengan identitas Serifikat Hak Milik Nomor 693 (Sisa)/Desa Kesambirampak, Surat Ukur tanggal 05-10-2005 Nomor 79, luas 655 m², sejak ditandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 13, tanggal 20 April 2010 dan Kuasa Nomor 14, tanggal 20 April 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Irene Swandayani Sutanto, S.H., Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I), telah beralih hak menjadi hak Tergugat, dan telah pula dikuasai oleh Tergugat sejak saat itu sampai dengan sekarang ini;

Lagi pula hal tersebut tidak dapat mematahkan dan melemahkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 13, tanggal 20 April 2010 dan Akta Kuasa Nomor 14, tanggal 20 April 2010, dimana kedua Akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan Irene Swandayani Sutanto, S.H., Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I), oleh karena dalam perkara ini Para Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan adanya pinjam meminjam uang dengan Tergugat / Pemohon Kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, telah terbantahkan dan

Halaman 20 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015

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)



terpatahkan bahwa Persangkaan Majelis Hakim Pengadilan Situbondo yang menyatakan bahwa secara fakta pada akta perikatan jual beli dan akta kuasa menjual telah terdapat bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omsstandigheden*), sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 35 alinea ke-1, dan karenanya pula pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo halaman 35 alinea ke-2 dan alinea ke-3 adalah tidak benar Persangkaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo atau *Judex Facti* tersebut yang menyatakan telah terjadi bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omsstandigheden*), dan menjadi tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dalam perkara ini;

Bahwa, sebab itu Pemohon Kasasi mohon agar pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* sebagaimana tersebut di atas haruslah dibatalkan karena bertentangan dengan hukum dan telah salah menerapkan hukum pembuktian;

3. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo yang kemudian dikuatkan oleh Majelis Hukum Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut telah salah memberikan pertimbangan hukum dalam menjawab permasalahan hukum:

"2. Apakah telah terdapat suatu bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (*in casu* Pembanding)?";

Bahwa, dalam menjawab permasalahan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo telah memberikan pertimbangan hukumnya pada halaman 36 alinea ke-2 sampai dengan alinea ke-4, yang selanjutnya pertimbangan ini dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, dan Pemohon Kasasi dengan ini keberatan dan menyatakan bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut tidaklah dapat dibenarkan oleh karena berdasarkan uraian tersedut di atas pada point 2 (dua) di atas, dalam hal ini dikarena dalam perbuatan yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat (Pemohon Kasasi) tersebut tidaklah adalah perbuatan melawan hukum;

Dan berdasarkan segala uraian tersebut di atas adalah tidak benar, Tergugat (Pemohon Kasasi) telah menguasai secara melawan hukum tanah sengketa dengan identitas Serifikat Hak Milik Nomor 693 (Sisa)/Desa Kesambirampak, Surat Ukur tanggal 05-10-2005 Nomor 79, luas 655 m² adapun penguasaan Tergugat (Pemohon Kasasi) atas tanah sengketa adalah berdasarkan alas hak yang sah menurut hukum;

Bahwa, oleh karena itu pertimbangan hukum sebagaimana tersebut pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 36 alinea ke-2 sampai dengan alinea ke-4 haruslah dibatalkan juga oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang berlaku;

4. Bahwa, disamping itu Pemohon Kasasi juga keberatan dan menyatakan putusan *Judex Facti* tersebut terbukti hanya didasarkan pertimbangan hukum yang sangat sumir (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa, hal tersebut dapatnya diketahui pada pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Situbondo pada halaman 33 (tiga puluh tiga) s/d 37 (tiga puluh tujuh) yang kemudian dibenarkan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya ini adalah pertimbangan hukum yang bersifat sumir (*onvoldoende gemotiveerd*) dan tidak menjamin kepastian hukum;

Bahwa, sebenarnya dalam persidangan telah terungkap fakta hukum dan terbukti bahwa Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah membeli objek sengketa kepada Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi berdasarkan bukti : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 13, tanggal 20 April 2010 dan Akta Kuasa Nomor 14, tanggal 20 April 2010, dimana kedua Akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan Irene Swandayani Sutanto, S.H, Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I/Turut Terbanding I); Dan dengan berdasarkan akta perjanjian ikatan jual beli dan akta kuasa tersebut di atas, selanjutnya oleh Tergugat juga dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 20 Nopember 2010, Nomor 1223/JB/XI/2010 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT : Harek, Sarjana Hukum (Turut Tergugat II/Turut Terbanding II), dan selanjutnya pula Serifikat Hak Milik Nomor 693 (Sisa)/Desa Kesambirampak tersebut dibalik-nama menjadi atas nama Tergugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo (Turut Tergugat III/Turut Terbanding III);

Bahwa, bukti-bukti jual beli tersebut (Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 13, tanggal 20 April 2010 dan Akta Kuasa Nomor 14, tanggal 20 April 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Irene Swandayani Sutanto, SH, Notaris di Situbondo (Turut Tergugat I/Turut Terbanding I) Jo Akta Jual Beli tanggal 20 Nopember 2010, Nomor 1223/JB/XI/2010 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT : Harek, Sarjana Hukum (Turut Tergugat II/Turut Terbanding II) di atas adalah merupakan akta autentik, yang berdasarkan Pasal 165 HIR / Pasal 285 Rbg, daya bukti dari akta otentik ialah daya bukti cukup antara Para pihak, ahli waris mereka dan semua orang yang memperoleh hak dari mereka dan akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan (merupakan alat bukti sempurna);

Halaman 22 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015



Bahwa, akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna. Sebuah akta autentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sempurna di sini berarti Hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan isi akta pertama tersebut salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi sesuatu yang penting. Memiliki akta autentik berarti kita memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum;

Bahwa dalam persidangan pun sebenarnya tidak pernah terbukti adanya hal yang membuat cacat akta notariil dalam perkara ini sebagaimana telah diuraikan di atas sehingga akta notariil atau apa yang dibuat oleh Para pejabat atau pegawai umum tersebut tidak perlu disangkal lagi kebenarannya karena mereka orang-orang yang telah diberi kepercayaan oleh Negara;

Nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang melekat pada akta otentik diatur dalam pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) *juncto* pasal 285 RBG adalah sempurna (*volledig bewijskracht*), dan mengikat (*bindende bewijskracht*), sehingga akta otentik dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain, dengan kata lain akta otentik yang berdiri sendiri menurut hukum telah memenuhi ketentuan batas minimal pembuktian;

Jadi dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas telah terang dan jelas, serta telah terbukti bahwa tanah yang sekarang dikuasai oleh Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) adalah hak miliknya sendiri, dan Pemohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) tidak terbukti menguasai objek sengketa secara melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Termohon Kasasi (Para Penggugat/Para Terbanding) tersebut;

Maka karenanya pula pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut dalam perkara ini haruslah dibatalkan dan gugatan Para Termohon Kasasi (Para Penggugat/Para Terbanding) tersebut haruslah ditolak untuk keseluruhannya oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan suatu peraturan hukum atau diterapkan tidak sebagaimana mestinya;

5. Bahwa dan menjadi suatu kenyataan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Kedua Pemeriksa perkara ini telah dengan sengaja memanipulir dan dengan tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang jelas-jelas terungkap dan diakui dalam persidangan, pertimbangan-pertimbangan hukumnya bertentangan satu dengan lain dan tidak konsekuen, serta telah sengaja pula memutus perkara ini tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga oleh karenanya putusan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat dibenarkan dengan berakhirnya kepemilikan atas tanah yang menjadi objek jaminan utang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: HASYIM AS'ARI alias ENCING tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **HASYIM AS'ARI alias ENCING** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 April 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd./ I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Halaman 24 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015



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

Panitera Pengganti,
ttd./

Lilie Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya kasasi :

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
Nip. 19610313 198803 1003

Halaman 25 dari 26 hal. Put. Nomor 2975 K/Pdt/2015