



PUTUSAN
Nomor 2719 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NURUL HUDA,**
2. **DIAN KRISTINA alias DIAN KRISTIANA,** keduanya bertempat tinggal di Dusun Gumukrejo RT. 03 RW. 05 Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi dalam hal ini memberi kuasa kepada **SRI WURYANTI, S.H.,** Advokat, berkantor di Jalan. Ikan Tongkol Gang Flamboyan Nomor 4 Kertosari-Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2014;
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding;
melawan
 1. **RUDI KURNIAWAN,** bertempat tinggal di Dusun Krajan RT. 04 RW. 01 Desa Sidorejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi;
 2. **AGUS SETIAWAN,** bertempat tinggal di Dusun Krajan RT. 06 RW.02 Desa Sidorejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi;
 3. **RUSLI EFFENDI, SH.M.Kn,** bertempat tinggal di Jalan Raya Benculuk Nomor 15 Banyuwangi;
 4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUWANGI,** berkedudukan di Jalan Dr.Sutomo Nomor 54 Banyuwangi;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi/Penggugat I,II Rekonvensi/Turut Tergugat I,II Rekonvensi/ Terbanding I,II/Turut Terbanding I,II;
dan
 1. **NATALIA SRIYONO,** bertempat tinggal di Dusun Krajan RT. 04 RW. 01 Desa Sidorejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi;

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **LILIK ERNAWATI**, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT. 06 RW. 02 Desa Sidorejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat III,IV Rekonvensi/Turut Terbanding III,IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada awalnya sekitar tahun 2010 Penggugat I dengan persetujuan P II telah berhutang pada KSU (Koperasi Serba Usaha) " KURNIA ABADI", yaitu badan hukum dengan Nomor 8502/BH/II/96, yang berkedudukan hukum di Desa Gumukrejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi.

Bahwa terkait dengan hutang Para Penggugat di KSU Kurnia Abadi, maka pada tahun 2010 tersebut, telah dibuat pula "Perjanjian Kredit" antara KSU Kurnia Abadi selaku kreditur/pemberi pinjaman dengan Para Penggugat selaku debitur/peminjam. Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit tersebut tidak diberikan kepada Para Penggugat, maka dalam hal ini Para Penggugat tidak ingat lagi mengenai nomor dan tanggal perjanjian kredit tersebut, serta jumlah hutang yang pasti yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dimaksud.

2. Bahwa sepengetahuan Para Penggugat kedudukan Tergugat I dalam KSU Kurnia Abadi adalah sebagai manager.

Bahwa oleh karena suatu keadaan, Para Penggugat belum mampu melunasi hutang di KSU Kurnia Abadi tersebut, hingga pada akhirnya pada tanggal 5 Januari 2012, Penggugat I dilaporkan oleh Tergugat I secara pidana dengan tuduhan pasal 372 KUHP di Polsek Purwoharjo, sebagaimana Laporan Polisi No : LP/01/2012/JATIM/RES BWI/SEK PURWOHARJO, tanggal 05 Januari 2012, dan yang Para Penggugat ketahui bahwa laporan Tergugat I tersebut karena mewakili KSU Kurnia Abadi tersebut.

Hal. 2 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

3. Bahwa tindak lanjut dari adanya laporan pidana Tergugat I tersebut, maka pada hari Selasa malam tanggal 10 Januari 2012, Penggugat I dijemput paksa oleh aparat kepolisian dari Sektor Purwoharjo dan langsung dibawa ke kantor Polsek Purwoharjo. Bahwa sesampainya di kantor Polsek tersebut, Penggugat I di intimidasi dan mendapat tekanan baik dari pihak penyidik maupun Tergugat I. Bahwa esok harinya, Penggugat I masih menerima tekanan dan intimidasi. Bahwa oleh karena terus ditekan, dan takut tidak diperbolehkan pulang, maka Penggugat I terpaksa bersedia menuruti keinginan dari Tergugat I untuk menandatangani surat dibawah tangan yaitu mengenai "Pengakuan Hutang" dan "Kuasa Untuk menjual" tertanggal 12 Januari 2012, yang memang telah dipersiapkan oleh Tergugat I. Bahwa karena khawatir Penggugat I akan mendapat masalah hukum, maka akhirnya Penggugat II juga terpaksa menyetujui surat Pengakuan Hutang dan Kuasa untuk menjual tersebut.
4. Bahwa oleh karena Penggugat I telah menuruti permintaan Tergugat I untuk menandatangani surat Pengakuan hutang dan Kuasa untuk menjual tersebut (yang ditanggali dengan tanggal 12 Januari 2012), maka pada hari Rabu malam tanggal 11 Januari 2012, akhirnya Penggugat I diijinkan pulang.
5. Bahwa dalam surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2012 yang ditanda tangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I tersebut, jelas tertulis bahwa Tergugat I telah bertindak untuk dirinya sendiri selaku pribadi yaitu sebagai pihak yang menghutangkan kepada Para Penggugat/memberi Pinjaman, dan jelas tertulis tidak ada klausul yang menyebutkan bahwa Tergugat I bertindak untuk mewakili dan atas nama KSU Kurnia Abadi. Sehingga berdasarkan surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2012 tersebut, secara hukum berarti bahwa Para Penggugat telah mempunyai hutang kepada Tergugat I secara pribadi. Hal ini dapat dibuktikan dengan jelas dalam penulisan identitas Tergugat I, yaitu tertulis selaku "Pemberi pinjaman atau selanjutnya disebut Pihak Kedua", yang mana tertulis pekerjaan wiraswasta dan beralamat di Dusun Krajan Rt.004/Rw.001, Desa Sidorejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi. Bahwa alamat tersebut adalah alamat dari rumah tempat tinggal Tergugat I. Bahwa penyebutan identitas yang demikian secara hukum merupakan penyebutan identitas secara aribadi, dan bukan bertindak mewakili KSU Kurnia Abadi. Bahwa selain itu dalam Pengakuan Hutang tersebut tidak memakai kop surat dan tidak ada stempel KSU Kurnia Abadi dalam tanda tangan Tergugat I.

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Para Penggugat tidak pernah mempunyai hutang kepada Tergugat I secara pribadi. Sebagaimana posita angka 1 diatas, bahwa yang telah memberi pinjaman kepada Para Penggugat adalah KSU "Kurnia Abadi" yang berkedudukan hukum di Gumukrejo-Purwoharjo, yang mana hutang piutang tersebut terjadi pada tahun 2010, dan pada tahun 2010 tersebut, sebenarnya telah dibuat "Perjanjian Kredit " antara Para Penggugat dengan pihak KSU Kurnia Abadi, namun pihak KSU Kurnia Abadi tidak pernah memberi tembusan Perjanjian Kredit dimaksud kepada Para Penggugat.
7. Bahwa dalam suratnya tertanggal 03 Mei 2012, Nomor 15/KA/05/2012, perihal : "Peringatan I" , yaitu dari KSU Kurnia Abadi, yang di tandatangani oleh Tergugat I dalam kapasitasnya selaku "Pimpinan KSU Kurnia Abadi", hal ini membuktikan bahwa hubungan hukum hutang piutang yang terjadi sebenarnya adalah antara Para Penggugat dengan KSU Kurnia Abadi, bukan dengan Tergugat I secara pribadi (sebagaimana Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2012). Bahwa lagipula seingat Para Penggugat mengenai jumlah hutang kepada KSU Kurnia Abadi tidak sebanyak sebagaimana yang tertulis dalam surat Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 12 Januari 2012 tersebut.
8. Bahwa dengan demikian secara hukum surat "Pengakuan Hutang" tertanggal 12 Januari 2012 yang ditanda tangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat I selaku pribadi tersebut, adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena telah mengandung kekhilafan dan didasari dengan adanya suatu paksaan, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1321 dan pasal 1323 KUHPerdara.
9. Bahwa dalam surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2012 tersebut juga dicantumkan klausul bahwa sebagai jaminan untuk pembayaran pinjaman, telah dijaminan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I yaitu berupa : sebidang tanah hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, atas nama Nurul Huda (Penggugat I) beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri, dan tertanam diatasnya baik yang sekarang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Bahwa untuk keperluan pemberian jaminan tersebut, maka sertifikat hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, an. Penggugat I tersebut juga diminta dan selanjutnya dikuasai oleh Tergugat I. Bahwa oleh karena secara hukum surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2012 tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka secara hukum penguasaan obyek jaminan tersebut

Hal. 4 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

diatas dan SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo, atas nama Penggugat I, oleh Tergugat I tersebut adalah tidak sah dan melawan hukum.

10. Bahwa untuk melengkapi surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2012 tersebut, oleh Tergugat I telah dipersiapkan pula "Kuasa Untuk Menjual" yang dibuat juga tertanggal 12 Januari 2012.

Bahwa dalam Kuasa Untuk Menjual tersebut disebutkan bahwa Tergugat I sebagai penerima kuasa dikuasakan untuk "menjual/memindahtangankan hak, baik kepada penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak lain, atas : sebidang tanah hak milik nomor 2260/Desa Purwoharjo, yang diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tertanggal 08 April 2009, seluas 524 m² yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Purwoharjo, Desa Purwoharjo, dan tertulis atas nama NURUL HUDHA".

11. Bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, yang hingga saat ini masih tetap berlaku dan belum dicabut yaitu tentang " Larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah" , bahwa dalam diktum kedua huruf b, yang dimaksud dengan kuasa mutlak tersebut adalah " b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya."

Bahwa larangan penggunaan kuasa sebagai pemindahan hak atas tanah juga diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 2584 K/Sip/1988 tanggal 14 April 1988.

Bahwa ketentuan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tersebut mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Berbagai macam tindakan hukum;
- b. Ada kata-kata kuasa tersebut tidak dapat dicabut atau berakhirnya karena pasal 1813 KUHPdata;
- c. Ada kata-kata substitusi;

Bahwa dikecualikan dari larangan tersebut, apabila kuasa mutlak tersebut merupakan bagian dari "Akta pengikatan jual beli".

12. Bahwa terkait dengan ketentuan tersebut diatas, maka Kuasa Untuk Menjual tertanggal 12 Januari 2012, yang ditandatangani oleh Para Penggugat (dalam keadaan mendapat tekanan) dengan Tergugat I tersebut, telah

Hal. 5 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti mengandung unsur-unsur sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tersebut, yaitu :

- a. Bahwa terdapat unsur untuk melakukan berbagai macam tindakan hukum, yaitu terlihat dari kalimat : ...dan selanjutnya melaksanakan segala tindakan-tindakan yang dianggap baik dan berguna oleh pemberi kuasa dalam rangka penyelesaian urusan tersebut tanpa pengecualian (hal kedua dan terakhir).
- b. Bahwa mengenai kata "Substitusi", jelas dalam Kuasa Untuk Menjual tanggal 12 Januari 2012 tercantum dengan tegas mengenai substitusi tersebut,
- c. Bahwa Kuasa Untuk Menjual tanggal 12 Januari 2012 tersebut tidak disertai/bukan merupakan bagian dari akta pengikatan jual beli, karena l.c sebelumnya tidak pernah ada perikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I.

13. Bahwa oleh karena unsur-unsur dalam kuasa menjual yang dilarang dalam IMDN Nomor 14 tahun 1982 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2584 K/Sip/1988 tanggal 14 April 1988, terdapat pada Kuasa Untuk Menjual tanggal 12 Januari 2012, maka secara hukum Kuasa Untuk Menjual tanggal 12 Januari 2012 tersebut adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

14. Bahwa pada tanggal 05 Mei 2012, Para Penggugat telah membuat dan menandatangani pernyataan yaitu untuk " mencabut, menarik kembali serta membatalkan surat kuasa menjual tertanggal 12 Januari 2012". Sehingga berdasarkan pernyataan tertanggal 05 Mei 2012 tersebut, maka terhitung sejak tanggal 05 Mei 2012, Kuasa Untuk Menjual tanggal 12 Januari 2012 " tidak berlaku lagi" baik kepada Tergugat selaku penerima kuasa maupun kepada pihak lain yang menerima substitusi dari Tergugat I tersebut. Dengan demikian pada tanggal 05 Mei 2012 tersebut, pemberian kuasa untuk menjual dari Para Penggugat kepada Tergugat I secara hukum telah berakhir.

Bahwa maksud Para Penggugat mengakhiri/mencabut kembali kuasa menjual tersebut yaitu agar kuasa dimaksud tidak disalahgunakan oleh Tergugat I demi kepentingan pribadi Tergugat I, karena Para Penggugat tidak pernah berhutang kepada Tergugat I.

Hal. 6 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

15. Bahwa tindakan Para Penggugat untuk mencabut dan membatalkan surat kuasa yang pernah diberikan kepada Tergugat I tersebut telah benar dan sesuai dengan pasal 1813 dan pasal 1814 KUHPPerdata.

Berdasarkan pasal 1813 KUHPPerdata, bahwa secara hukum salah satu alasan berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, yang artinya bahwa pemberian kuasa berakhir karena ditarik kembali oleh si pemberi kuasa.

Sedangkan berdasarkan pasal 1814 KUHPPerdata, secara hukum diatur bahwa pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikkehendaknya.

Sehingga surat pernyataan tanggal 05 Mei 2012, tentang pencabutan, penarikan kembali serta pembatalan kuasa untuk menjual tersebut, secara hukum patut untuk dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

16. Bahwa dengan telah dicabutnya kuasa menjual tersebut, sertifikat hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, atas nama Penggugat I ternyata masih tetap dikuasai oleh Tergugat I dan tidak diserahkan kembali kepada Penggugat I sebagai pemiliknya. Bahwa jelas perbuatan Tergugat I yang masih menguasai sertifikat tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum.

17. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Para Penggugat, pada tanggal 11 Mei 2012, berdasarkan Kuasa Untuk Menjual tanggal 12 Januari 2012, Tergugat I telah menjual obyek yang menjadi jaminan dalam surat Pengakuan Hutang tanggal 12 Januari 2012, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang ada di atasnya, sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, atas nama Penggugat I, seluas 524 m2, yaitu kepada Tergugat II.

Bahwa proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut dilaksanakan oleh Tergugat III, yaitu sebagaimana akte jual beli Nomor 503/JB/V/2012, tanggal 11-05-2012. Dengan demikian benar terbukti kekawatiran Para Penggugat yaitu Tergugat I akan menyalahgunakan kuasa menjual yang secara hukum telah dilarang tersebut.

Bahwa oleh karena terbitnya akta jual beli Nomor 503/JB/V/2012 tanggal 11-05-2012 tersebut berdasarkan adanya Kuasa Untuk Menjual tanggal 12 Januari 2012 dan surat Pengakuan Hutang tanggal 12 Januari 2012 yang batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat tersebut, maka secara hukum akta jual beli Nomor 503/JB/V/2012 tanggal 11-05-2012

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

harus pula dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

18. Bahwa berdasarkan akta jual beli Nomor 503/JB/V/2012 tanggal 11-05-2012 yang dibuat oleh Tergugat III tersebut, maka selanjutnya oleh Tergugat III diajukan untuk proses balik nama kepada Tergugat IV, dan selanjutnya oleh Tergugat IV diterbitkanlah sertifikat hak milik atas nama Tergugat II. Bahwa oleh karena proses terbitnya sertifikat atas nama Tergugat II tersebut didasari dengan tindakan hukum yang tidak sah dan terbukti telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka secara hukum sertifikat hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo atas nama Tersugat II harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
19. Bahwa oleh karena serangkaian proses jual beli dan balik nama atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya beserta segala turutannya, dengan sertifikat hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, milik para Penggugat, yaitu oleh Para Tergugat tersebut adalah tidak sah dan telah melawan hukum, karena didasari dengan adanya surat Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual yang batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat tersebut, maka dengan demikian telah terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum.
20. Bahwa oleh karena terbitnya SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo atas nama Tergugat II (AGUS SETIAWAN) tersebut berdasarkan adanya proses jual beli dan balik nama yang tidak sah dan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, dan oleh karena SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo tersebut saat ini berada dalam penguasaan Tergugat II, maka secara hukum tindakan Tergugat II yang telah menguasai SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum pula, oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Tergugat II dihukum untuk menyerahkan SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo tersebut kepada Para Penggugat dengan sukarela dan tanpa syarat apapun.
21. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah nyata melakukan perbuatan yang melawan hukum, maka jelas dalam hal ini Para Tergugat tersebut telah merugikan Para Penggugat, baik secara materiil maupun immaterial oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat yang kiranya dapat dirinci sebagai berikut :

Hal. 8 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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)



a. Ganti rugi materiil.

Bahwa oleh karena secara hukum Para Penggugat telah kehilangan harta benda hak miliknya yaitu berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang ada di atasnya, beserta segala turutannya, sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, seluas 524 m², yaitu karena tindakan dari Para Tergugat yang telah melakukan proses jual beli dan balik nama sertifikat tersebut diatas dengan secara tidak sah dan melawan hukum, maka dalam hal ini Para Penggugat telah menderita kerugian materiil sebesar ± Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan untuk itu Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar ± Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

b. Ganti rugi immateriil.

Bahwa selain menderita kerugian materiil tersebut diatas, dalam hal ini Para Penggugat juga telah menderita kerugian immateriil/moril, yaitu karena perbuatan Para Tergugat tersebut telah menimbulkan rasa kecewa, terutama perbuatan Tergugat I yang waktu itu telah mengintimidasi dan menekan Penggugat I sehingga Penggugat I menuruti permintaan Tergugat I untuk menandatangani surat Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual yang ternyata telah disalahgunakan oleh Tergugat I tersebut. Bahwa tentunya rasa kecewa yang mendalam yang dirasakan oleh Para Penggugat yaitu karena tindakan para Tergugat yang telah melawan hukum tersebut, akhirnya Para Penggugat secara hukum telah kehilangan harta bendanya. Bahwa terhadap kerugian moril yang telah diderita oleh Para Penggugat ini kiranya wajar apabila Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat secara tanggung renteng mengganti kerugian moril tersebut yaitu kiranya dapat ditafsir sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

22. Bahwa ditariknya Para Turut Tergugat dalam gugatan *a quo*, karena Turut Tergugat I adalah istri sah dari Tergugat I, sedangkan Turut Tergugat II adalah istri sah dari Tergugat II, yaitu terkait dengan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat atas harta bersama milik Tergugat I dan Turut Tergugat I, dan harta bersama milik Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut, yaitu untuk menjamin pembayaran ganti rugi kepada Para Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23.a. Bahwa walaupun secara hukum kepemilikan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya beserta segala turutannya, dengan sertifikat hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo tersebut telah berpindah kepada Tergugat 11 (dengan secara tidak sah dan melawan hukum), namun secara fisik Para Penggugat hingga saat ini masih menempati dan menguasainya untuk mempertahankan harta bendanya tersebut, maka dalam hal ini Para Penggugat mempunyai persangkaan dan kekawatiran nantinya obyek tersebut akan dialihkan/dipindahtangankan oleh Tergugat II kepada pihak ketiga, maka dalam hal ini Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banyuwangi meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas : sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya beserta segala turutannya, sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo, seluas $\pm 524 \text{ m}^2$, yang terletak di Dusun Gumukrejo Rt.003/Rw.005, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : jalan desa.
- Timur : tanah milik P. Jari.
- Selatan : tanah milik Bu Radinem.
- Barat : tanah milik P. Miswan.

b. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya gugatan ini, dan khususnya untuk menjamin agar Para Tergugat benar-benar memenuhi kewajibannya untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, maka dalam hal Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banyuwangi juga meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas :

b.1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya beserta segala turutannya milik Tergugat I dan Turut Tergugat I, yang terletak di Dusun Krajan Rt. 004/Rw.001, Desa Sidorejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : jalan raya.
- Timur : tanah milik Sumiyati.
- Selatan : tanah milik P. Sukar (alm).
- Barat : sungai.

b.2. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya beserta segala turutannya milik Tergugat II dan Turut Tergugat II, yang terletak di Dusun Krajan Rt. 06/Rw. 02, Desa Sidorejo,

Hal. 10 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : jalan.
- Timur : tanah P. Tukiran.
- Selatan : tanah P. Taji.
- Barat : tanah P. Tulus.

c. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat yang telah melakukan proses jual beli dan balik nama atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada diatasnya beserta segala turutannya, dengan sertifikat hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo milik Para Penggugat yaitu dengan secara tidak sah dan melawan hukum tersebut, akhirnya terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat II, dan SHM Nomor 2260 Desa Purwoharjo tersebut saat ini berada dalam penguasaan Tergugat II. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat, apabila Tergugat II tersebut mengalihkan/memindah tangankan obyek tersebut diatas kepada pihak ketiga, maka dalam hal ini Para Penggugat mohon pula kepada Pengadilan Negeri Banyuwangi agar meletakkan sita revindikasi atas SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo tersebut dari penguasaan Tergugat II.

24. Bahwa oleh karena SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo saat ini dikuasai oleh Tergugat II, dan apabila Tergugat II tersebut tidak menyerahkan SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo dimaksud kepada Para Penggugat dengan sukarela dan tanpa syarat apapun, maka dalam hal ini Para Penggugat mohon agar Tergugat II tersebut dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap untuk menyerahkan SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo kepada Para Penggugat.

25. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada suatu alasan-alasan serta bukti-bukti *otentik* yang benar dan sah secara hukum, maka Para Penggugat motion agar putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), walaupun ada perlawanan, Banding serta Kasasi, atau upaya hukum lainnya.

26. Bahwa Para Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal. 11 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa surat "Pengakuan Hutang" tanggal 12 Januari 2012, yang dibuat dibawah tangan dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan Para Penggugat adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
3. Menyatakan bahwa surat "Kuasa Untuk Menjual" tanggal 12 Januari 2012, yang dibuat dibawah tangan dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan Para Penggugat adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan bahwa surat pernyataan tanggal 05 Mei 2012 tentang pencabutan, penarikan kembali serta pembatalan surat kuasa untuk menjual tanggal 12 Januari 2012, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Para Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2012 Nomor 503/JB/V/2012, yang dibuat dihadapan dan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, atas nama Penggugat I (NURUL HUDHA) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
7. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, atas nama Tergugat II (AGUS SETIAWAN) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
8. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan proses jual beli dan balik nama atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada diatasnya beserta segala turutannya, seluas $\pm 524 \text{ m}^2$, milik Para Penggugat, yang terletak di Dusun Gumukrejo Rt.003/Rw.045, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, dengan sertifikat hak milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, adalah Perbuatan Melawan Hukum.
9. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang telah menguasai SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo adalah Perbuatan Melawan Hukum.
10. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo kepada Para Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun.

Hal. 12 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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)



11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- a. Membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- b. Membayar ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

12. a. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, yaitu atas :

- a.1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya beserta segala turutannya, sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo, seluas \pm 524 m2, yang terletak di Dusun Gumukrejo Rt.003/Rw.005, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : jalan desa.
 - Timur : tanah milik P. Jari.
 - Selatan : tanah milik Bu Radinem.
 - Barat : tanah milik P. Miswan.
- a.2. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya beserta segala turutannya milik Tergugat I dan Turut Tergugat I, yang terletak di Dusun Krajan Rt. 004/Rw.001, Desa Sidorejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : jalan raya.
 - Timur : tanah milik Sumiyati.
 - Selatan : tanah milik P. Sukar (alm).
 - Barat : sungai.
- a.3. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya beserta segala turutannya milik Tergugat II dan Turut Tergugat II, yang terletak di Dusun Krajan Rt. 061Rw. 02, Desa Sidorejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : jalan.
 - Timur : tanah P. Tukiran.
 - Selatan : tanah P. Taji.
 - Barat : tanah P. Tulus.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Menyatakan sah dan berharga sita revindikasi yang diletakkan dalam perkara ini atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2260/Desa Purwoharjo, atas nama Tergugat II (AGUS SETIAWAN).

13. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap untuk menyerahkan SHM Nomor 2260/Desa Purwoharjo kepada Para Penggugat.

14. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada perlawanan, Banding serta Kasasi, atau upaya hukum lainnya.

15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut.

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

Dalam Eksepsi:

- Bahwa gugatan para Penggugat tidak secara tegas menyebutkan mana yang menjadi obyek sengketa, sehingga dengan demikian gugatan tersebut dapat dikategorikan *obscuur libels*, oleh karena itu mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, pada tanggal 12 Januari 2012 Penggugat I dalam Rekonvensi dengan para Tergugat Rekonvensi telah sepakat menanda tangani Akta Pengakuan Hutang Nomor 13.326/L/I/2012 yang dibuat di hadapan MISBAH IMAM SUBARI, SH.MH. Notaris di Jajag;
2. Bahwa, dalam Akta tersebut, para Tergugat dalam Rekonvensi telah mengaku berhutang kepada Penggugat I Rekonvensi atas uang sejumlah Rp108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah);
3. Bahwa, berdasarkan Akta Pengakuan Hutang tersebut sebagaimana disebutkan dalam :

Pasal 1

Atas hutang sebesar Rp108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) merupakan fasilitas pinjaman yang telah diterima oleh pihak pertama

Hal. 14 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum ditanda tangannya surat ini untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari atau 2 (dua) bulan, terhitung mulai hari ini dan harus dilunasi oleh pihak pertama (para Tergugat dalam Rekonvensi) kepada pihak kedua (Penggugat I dalam Rekonvensi) baik secara mengangsur maupun sekaligus paling lambat tanggal dua belas Maret tahun dua ribu dua belas (12-3-2012).

- dst...
- Apabila pada saat jatuh tempo pihak pertama belum juga melunasi, maka pihak pertama setiap hari keterlambatan dikenakan denda sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) ;
- dst ...

Pasal 2

- Adapun untuk menjamin pembayaran pinjaman tersebut diatas telah dijaminkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua berupa :
 - Sebidang tanah hak milik Nomor 2260/ Desa Purwoharjo Surat Ukur Nomor 00016/2009 seluas 524 m² terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Purwoharjo, Desa Purwoharjo atas nama NURUL HUDA (Tergugat dalam Rekonvensi) ;
 - Beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tanaman diatasnya baik sekarang yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari ;
 - dst.....

Pasal 3 dst

4. Bahwa, untuk menjamin keberadaan Akta tersebut pada hari dan tanggal yang sama telah dibuat pula Kuasa Untuk Menjual Nomor 13.327/L/I/2012 tanggal 12 Januari 2012;
5. Bahwa, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang tersebut yakni : untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari atau 2 (dua) bulan, terhitung mulai hari ini dan harus dilunasi oleh pihak pertama (para Tergugat dalam Rekonvensi) kepada pihak kedua (Penggugat I dalam Rekonvensi) baik secara mengangsur maupun sekaligus paling lambat tanggal dua belas Maret tahun dua ribu dua belas (12-3-2012);
6. Bahwa, artinya menurut Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang tersebut, para Tergugat dalam Rekonvensi pada tanggal 12 Maret 2012 harus melunasi hutangnya kepada Penggugat 1 Dalam Rekonvensi;

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

7. Bahwa, akan tetapi setelah batas waktu tanggal yang dijanjikanya tersebut para Tergugat Rekonvensi tidak segera melunasi hutangnya dan terkesan adem ayem dan Penggugat I Rekonvensi telah berusaha mengingatkan/menagih kepada para Tergugat Rekonvensi akan tetapi tidak digubris;
8. Bahwa, karena sikap para Tergugat Rekonvensi tersebut, kemudian pada tanggal 11 Mei 2012 Penggugat I Rekonvensi menjual barang jaminan yakni sebidang tanah hak milik Nomor 2260/ Desa Purwoharjo Surat Ukur Nomor 00016/2009 seluas 524 m², atas nama NURUL HUDA kepada Penggugat II Rekonvensi sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 503/JB/V/2012 tanggal 11 Mei 2012 yang dibuat dihadapan RUSLI EFFENDI, SH. Notaris dan PPAT di Genteng;
9. Bahwa, oleh karena itu Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat I Rekonvensi atas sebidang tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2260/ Desa Purwoharjo berdasarkan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Menjual Nomor 13.326/L/I/2012 dan Nomor 13.327/L/I/2012, tanggal 12 Januari 2012 telah selesai dan sah;
10. Bahwa, Penggugat II Rekonvensi pada tanggal 11 Mei 2012 telah membeli dan telah pula membayar lunas sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2260/ Desa Purwoharjo Surat Ukur Nomor 00016/2009 seluas 524 m² terletak di Propensi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Purwoharjo, Desa Purwoharjo atas nama NURUL HUDA beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya dan juga semua tanaman yang tumbuh diatasnya sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 503/JB/V/2012 tanggal 11 Mei 2012;
Selanjutnya mohon disebut sebagai..... OBJEK SENGKETA ;
Objek Sengketa tersebut sekarang dikuasai oleh para Tergugat Dalam Rekonvensi;
11. Bahwa, Jual Beli Objek Sengketa tersebut dilakukan antara Penggugat II Rekonvensi selaku Pembeli dengan Penggugat I Rekonvensi/ yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat Rekonvensi selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Menjual tanggal 12 Januari 2012, dihadapan RUSLI EFENDI, SH, Notaris dan PPAT di Genteng (Turut Tergugat I dalam Rekonvensi) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 503/JB/V/2012 tanggal 11 Mei 2012;
12. Bahwa, Jual Beli tersebut dilakukan secara terang dan tanpa paksaan dan telah Penggugat II bayar lunas, oleh karena itu Jual Beli tersebut tidak menyalahi undang undang karenanya adalah sah secara hukum;

Hal. 16 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

13. Bahwa, oleh karena Objek Sengketa tersebut sejak tanggal 11 Mei 2012 telah Penggugat beli maka Objek Sengketa tersebut adalah sah dan beralih menjadi milik Penggugat II;
14. Bahwa, Objek Sengketa tersebut telah di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi (Turut Tergugat II dalam Rekonvensi) dan telah menjadi Hak Milik atas nama Penggugat II Rekonvensi;
15. Bahwa, akan tetapi sejak Jual Beli tersebut, para Tergugat tidak mau meninggalkan/menyerahkan Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat II Rekonvensi dan tetap menguasai serta menempati Objek Sengketa;
16. Bahwa, penguasaan Objek Sengketa tersebut oleh para Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena Objek Sengketa tersebut sudah menjadi hak Penggugat II Dalam Rekonvensi karena Jual Beli, oleh karena itu sejak Jual Beli dilakukan para Tergugat Rekonvensi sudah tidak berhak lagi memiliki dan menempati Objek Sengketa;
17. Bahwa, akibat dari perbuatan para Tergugat Rekonvensi tersebut, para Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan;
18. Bahwa, para Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri meletakkan Sita Jaminan terhadap Objek Sengketa tersebut;

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

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan atas Objek Sengketa;
3. Menyatakan sah Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Menjual Nomor 13.326/L/I/2012 dan Nomor 13.327/L/I/2012 tanggal 12 Januari 2012 yang dibuat dihadapan IMAM SUBARI,SH.MH Notaris dan PPAT di Jajag pada tanggal 12 Januari 2012;
4. Menyatakan bahwa, Jual Beli atas Objek Sengketa antara Penggugat II Rekonvensi selaku Pembeli dengan Penggugat I Rekonvensi/ yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat Rekonvensi selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Menjual tanggal 12 Januari 2012, dihadapan RUSLI EFFENDI, SH. Notaris dan PPAT di Benculuk (Turut Tergugat I dalam Rekonvensi) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 503/JB/V/2012 tanggal 11 Mei 2012 adalah sah menurut hukum;

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa, Penguasaan Objek Sengketa oleh para Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melanggar hukum;
6. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan Objek Sengketa dari segala hak miliknya dan dari orang yang mendapatkan hak darinya, kemudian menyerahkan Objek Sengketa tersebut kepada para Penggugat dalam Rekonvensi secara baik baik;
7. Menghukum para Tergugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng yang telah merugikan para Penggugat Rekonvensi, untuk membayar uang paksa dalam setiap hari keterlambatannya menyerahkan objek sengketa sejak diputuskan oleh Pengadilan Negeri Banyuwangi yang setiap hari keterlambatannya diperhitungkan sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banyuwangi telah memberikan Putusan Nomor 106/PDT.G/2012/PN.BWI tanggal 25 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi para Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah Akta Pengakuan Hutang No.13.326/L/I/2012 dan Kuasa Menjual Nomor 13.327/L/I/2012 tanggal 12 Januari 2012 yang dibuat dihadapan IMAM SUBARI, SH.MH Notaris dan PPAT di Jajag pada tanggal 12 Januari 2012;
- Menyatakan bahwa Jual Beli atas Objek Sengketa antara Penggugat II Rekonvensi selaku Pembeli dengan Penggugat I Rekonvensi / yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat Rekonvensi selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Menjual tanggal 12 Januari 2012, dihadapan RUSLI EFFENDI, SH. Notaris dan PPAT di Benculuk (Turut Tergugat I dalam Rekonvensi) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 503/JB/V/2012 tanggal 11 Mei 2012 adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan bahwa Penguasaan Objek Sengketa oleh para Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melanggar hukum;

Hal. 18 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

- Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan Objek Sengketa dari segala hak miliknya dan dari orang yang mendapatkan hak darinya, kemudian menyerahkan Objek Sengketa tersebut kepada para Penggugat dalam Rekonvensi secara baik baik;
- Menghukum para Tergugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng yang telah merugikan para Penggugat Rekonvensi, untuk membayar uang paksa dalam setiap hari keterlambatannya menyerahkan objek sengketa *a quo* setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap yang ditetapkan sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.896.000,- (satu juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 513/PDT/2013/PT.Sby Tanggal 7 Januari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Pembanding pada tanggal 13 Maret 2014 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 106/Pdt.G/2012/PN.Bwi Jo Nomor 513/Pdt/2013/PT.Sby Jo Nomor 05/Pdt.Kas/2014/PN.Bwi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 April 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Terbanding I pada tanggal 10 April 2014;
2. Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Terbanding II pada tanggal 10 April 2014;

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014



3. Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Terbanding I pada tanggal 10 April 2014;
4. Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi/Turut Terbanding II pada tanggal 10 April 2014;
5. Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi/Turut Terbanding III pada tanggal 10 April 2014;
6. Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi/Turut Terbanding IV pada tanggal 10 April 2014;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/Para Tergugat Konvensi I,II/ Penggugat I,II Rekonvensi/Terbanding I,II, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 16 April 2014;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

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

- I. Bahwa dalam perkara *a quo Judex facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, yaitu karena *Judex facti* dalam memutus perkara *a quo* telah melanggar aturan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, yaitu perihal aturan tentang adanya larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah”.

Bahwa ketentuan mengenai “Larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah” tersebut secara hukum juga telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2584 K/Sip/1988, tanggal 14 April 1988.

Bukti bahwa putusan *Judex facti a quo* telah melanggar ketentuan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tersebut adalah sebagaimana ditunjukkan dalam putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi *a quo* pada hal 35 alenia terakhir yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa bukti ini (surat bukti P-I dan P-2) diajukan dikaitkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak milik atas



tanah, terhadap hal ini Pengadilan berpendapat apabila dicermati ketentuan tersebut maka sepanjang kuasa mutlak dalam transaksi selain jual beli tanah masih dapat dipergunakan yakni kuasa mutlak yang lahir dari sebuah perjanjian pokok, mengingat hukum perjanjian bersifat mengatur dan terjadi karena adanya kesepakatan diantara para pihak, dimana dalam perkara aquo Surat Kuasa Menjual tertanggal 12 Januari 2012, lahir dari perjanjian pokok berupa Akte/Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2012 yang telah disepakati para pihak yang membuatnya yakni para Penggugat dan Tergugat I sebagai jaminan untuk pembayaran hutang para Penggugat sebesar Rp108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) dalam waktu 60 (enam puluh) hari sejak disepakati dan ditandatanganinya perjanjian ini kepada Tergugat I yang ternyata tidak mampu dibayar oleh Penggugat I, jadi bukan jual beli tanah secara langsung dengan menggunakan kuasa menjual tetapi sebagai akibat dari adanya isi perjanjian yang tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat I (vide bukti T.I-1: pasal 2 Akta Pengakuan Hutang) ”

Bahwa larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tidak mengatur mengenai “diperbolehkannya surat kuasa menjual yang lahir dari suatu perjanjian pokok”, seperti yang telah dipertimbangkan oleh *Judex facti* (putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi hal 35 alenia terakhir tersebut.

Bahwa dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tandai 6 Maret 1982 tersebut, telah tegas pula diatur bahwa mengenai penggunaan kuasa mutlak yang dikecualikan dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tersebut dan yang diperbolehkan, adalah kuasa mutlak dalam hal:

1. Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam pasal 3 blanko akta jual beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961;
2. Penggunaan kuasa penuh sebaeai dicantumkan dalam perjanjian ikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris;
3. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris;

dan penggunaan kuasa-kuasa lainnya yang bukan dimaksudkan sebagai “Pemindahan Hak Atas Tanah”.



Bahwa yang dimaksud “Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah” yaitu sebagaimana yang ditegaskan dalam diktum kedua huruf b Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, yang menyebutkan bahwa: “Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya”;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, secara hukum telah secara tegas dan jelas diatur bahwa terhadap “Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksudkan untuk “pemindahan hak atas tanah”, tidak diperbolehkan atau dilarang sama sekali penggunaannya.

Bahwa I.c bukti T.I-2 atau T.IV-2 yaitu berupa “Kuasa untuk menjual tanggal 12 Januari 2012” dari para Pemohon Kasasi (Nurul Huda dan Dian Kristiana) kepada Termohon Kasasi I (Rudi Kumiawan), ternyata telah dipergunakan oleh Termohon Kasasi I untuk melakukan transaksi jual beli dengan Termohon Kasasi II atas tanah dan rumah hak milik Pemohon Kasasi I sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 2260/Desa Purwohajjo (bukti Akta Jual Beli Nomor 503/JB/V/2012, tanggal 11 Mei 2012 - bukti T.IV-3) dan akhirnya telah mengakibatkan tanah beserta rumah hak milik Pemohon Kasasi I sebagaimana disebutkan dalam SHM Nomor 2260/Desa Purwohajjo dimaksud, telah beralih menjadi atas nama Termohon Kasasi II (Agus Setiawan), sebagaimana dibuktikan dengan bukti P-8, atau T.II-1, atau T.IV-1.

Bahwa I.c jelas Surat Kuasa Menjual (bukti T.I-2 atau T.IV-2) tersebut telah dipergunakan untuk maksud sebagai pemindahan hak atas tanah sebagaimana yang “telah dilarang” berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982.

Dengan demikian telah nyata I.c *Judex facti* yang telah mempertimbangkan sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi hal 35 alenia terakhir tersebut telah bertentangan dan melanggar aturan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tersebut.

- II. Bahwa bukti nyata putusan *Judex facti a quo* telah melanggar ketentuan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 adalah dengan dikabulkannya petitum gugatan Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi pada point 2, sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada hal 49, yaitu yang berbunyi:

"Menyatakan sah Akta Pengakuan Hutang Nomor 13.326/L/I/2012 dan Kuasa Menjual Nomor 13327/L/I/2012 tanggal 12 Januari 2012 yang dibuat dihadapan Imam Subari, SH.MH Notaris dan PPAT di Jajag pada tanggal 12 Januari 2012;"

Bahwa ternyata putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi *a quo* yang telah terbukti melanggar ketentuan hukum tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur, sehingga telah terbukti bahwa *Judex facti* (Pengadilan Negeri Banyuwangi dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur) telah keliru dalam menerapkan hukum.

Bahwa oleh karena itu terhadap kesalahan dalam penerapan hukum yang telah dilakukan oleh *Judex facti a quo*, telah dapat dijadikan alasan hukum untuk membatalkan putusan *Judex facti a quo* dalam tingkat Kasasi ini.

- III. Bahwa apabila putusan *Judex facti a quo* yang telah terbukti keliru dalam menerapkan hukum tersebut tidak dibatalkan dalam tingkat Kasasi ini, maka akan menjadi preseden buruk dalam dunia Peradilan, karena tidak menutup kemungkinan Majelis Hakim *Judex facti* akan lebih berani bertindak gegabah dalam memutuskan suatu perkara dengan sengaja melawan aturan yang telah jelas-jelas harus ditaati dan diikuti tersebut.

Bahwa oleh karena secara hukum *Judex facti* telah jelas-jelas melanggar ketentuan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, maka secara hukum pula putusan *Judex facti a quo* harus dibatalkan.

Bahwa atau I.c *Judex facti* benar-benar tidak memahami dan tidak mengerti mengenai aturan yang berlaku dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tersebut, yaitu bahwa penggunaan Kuasa Mutlak yang dimaksudkan untuk pemindahan hak atas tanah telah tegas dilarang.

Bahwa maksud adanya larangan penggunaan Kuasa Mutlak untuk pemindahan hak atas tanah secara hukum adalah untuk menghindari terjadinya "Penyalahgunaan keadaan" (*Misbruik Van Omstandigheden*) oleh penerima kuasa.

Bahwa I.c ternyata benar telah terjadi penyalahgunaan keadaan tersebut oleh penerima kuasa (Termohon Kasasi I), buktinya bahwa tanah hak milik Pemohon Kasasi I telah beralih kepemilikannya menjadi hak milik Termohon Kasasi II.

Hal. 23 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

- IV. Bahwa *Judex facti* telah keliru dalam penerapan hukum, karena telah melanggar pasal 1813 dan 1814 KUHPerdata. yaitu dengan tidak mempertimbangkan bukti P-I dan P-2.

Bahwa berdasarkan pasal 1813 KUHPerdata. telah tegas diatur bahwa :
"Salah satu alasan berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa".

Sedangkan berdasarkan pasal 1814 KUHPerdata telah pula diatur bahwa :
"Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendaknya".

Bahwa ternyata bukti P-I dan P-2 yang berupa : Surat pernyataan untuk mencabut, menarik kembali serta membatalkan surat kuasa menjual tanggal 12 Januari 2012 (bukti P-6. atau T.I-2. atau T.IV-21 tersebut tidak dipertimbangkan oleh *Judex facti*.

Bahwa secara hukum bukti P-I dan P-2 tersebut telah memenuhi syarat dan dibenarkan sesuai ketentuan dalam pasal 1813 dan 1814 KUHPerdata tersebut. Sehingga dengan adanya penarikan kembali (pencabutan) kuasa menjual tanggal 12 Januari 2012 tersebut, maka secara hukum berdasarkan pasal 1813 dan 1814 KUHPerdata surat kuasa menjual tanggal 12 Januari 2012 menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

- V. Bahwa dengan telah dikabulkannya petitum point 2 dan point 3 gugatan Rekonvensi Termohon Kasasi I dan II (vide putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi hal 49), yaitu yang berbunyi : "Menyatakan sah Akta Pengakuan Hutang Nomor 13.326/L/I/2012 dan Kuasa Menjual Nomor 13.327/L/I/2012 tanggal 12 Januari 2012 yang dibuat dihadapan Imam Subari, SH.MH Notaris dan PPAT di Jajag pada tanggal 12 Januari 2012;" dan : "Menyatakan bahwa Jual Beli atas obyek sengketa antara Penggugat II Rekonvensi selaku pembeli dengan Penggugat I Rekonvensi selaku penjual berdasarkan Surat Kuasa Menjual tanggal 12 Januari 2012, dihadapan Rusli Effendi, SH, Notaris dan PPAT di Benculuk (Turut Tergugat I dalam Rekonvensi) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 503/JB/V/2012 tanggal 11 Mei 2012 adalah sah menurut hukum", maka secara hukum *Judex facti* telah terbukti keliru dalam penerapan hukum karena putusan *Judex facti a quo* telah bertentangan dengan pasal 1813 dan 1814 KUHPerdata.

Bahwa dengan adanya pencabutan atau penarikan kembali Kuasa Menjual tanggal 12 Januari 2012 tersebut, maka secara hukum tindakan Termohon

Hal. 24 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

Kasasi I yang telah menjual tanah dan rumah milik para Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi II yaitu pada tanggal 11 Mei 2012 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 503/JB/V/2012, tanggal 11 Maret 2012 menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena pencabutan atau penarikan kembali kuasa menjual tersebut dilakukan para Pemohon Kasasi pada tanggal "5 Mei 2012". yaitu sebelum terjadi transaksi jual beli antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tersebut.

Bahwa dengan demikian secara hukum telah terbukti *Judex facti* telah keliru dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam memutus perkara *a quo* telah bertentangan dengan pasal 1813 dan 1814 KUHPdata. Bahwa oleh karena itu putusan *Judex facti a quo* harus dibatalkan dalam tingkat Kasasi ini.

- VI. Bahwa dalam putusan *Judex facti a quo* juga telah keliru dalam penerapan hukum karena telah melanggar pasal 178 (2) HIR;

Bahwa berdasarkan pasal 178 (2) HIR. secara tegas diatur bahwa : "Hakim wajib mengadili semua bagian gugatan".

Bahwa dalam putusan *a quo*, *Judex facti* tidak mengadili seluruh Petitum gugatan para Pemohon Kasasi secara rinci dan lengkap.

Dengan demikian secara hukum *Judex facti* telah melanggar pasal 178 (2) HIR. sehingga putusan *Judex facti a quo* harus dibatalkan dalam tingkat Kasasi ini.

- VII. Bahwa *Judex facti* dalam memutus perkara *a quo* telah melanggar kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 698 K/Sin/1969 tanggal 18 Desember 1970. yang menyebutkan bahwa : "Tiap penolakan atas suatu petitum harus disertai pertimbangan memapa ditolaknya;

Bahwa gugatan para Pemohon Kasasi *a quo* terdiri dari 15 (lima belas) petitum. Bahwa dalam putusan *Judex facti* (Pengadilan Negeri Banyuwangi) *a quo* pada hal 30 s/d 44, terbukti bahwa *Judex facti* tidak mempertimbangkan alasan ditolaknya gugatan para Pemohon Kasasi secara rinci untuk tiap-tiap netitum sebagaimana yang diwajibkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 698 K/Sip/1969 tanggal 18 Desember 1970 tersebut, padahal *Judex facti* telah menyatakan "Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa dengan tidak dirincinya tiap-tiap penolakan dari 15 (lima belas) petitum gugatan para Pemohon Kasasi tersebut, maka secara hukum telah terbukti bahwa *Judex facti* telah melanggar pasal 178 (2) HIR dan

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 698 K/Sip/1969 tanggal 18 Desember 1970 tersebut;

Bahwa oleh karena *Judex facti* telah melanggar pasal 178 (2) HIR danurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 698 K/Sip/1969 tanggal 18 Desember 1970, maka secara hukum putusan *Judex facti a quo* harus dibatalkan dalam tingkat Kasasi ini.

VIII. Bahwa dalam mempertimbangkan tentang Eksepsi para Pemohon Kasasi, putusan *Judex facti a quo* telah bertentangan denganurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sin/1958 tanggal 13 Desember 1958. yaitu yang "mengharuskan adanya perselisihan hukum diantara kedua belah pihak", dan hal tersebut merupakan "syarat mutlak" untuk menuntut seseorang di Pengadilan atau disebut sebagai "syarat materiil gugatan".

Bahwa pertimbangan *Judex facti* yang keliru dan bertentangan denganurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 tersebut adalah sebagaimana bunyi putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi hal 45 alenia ketiga, yang berbunyi : " Menimbang, ... dst , dimana di dalam yurisprudensi ini tidak disebutkan orang yang digugat tersebut harus mempunyai hubungan hukum atau tidak dalam suatu gugatan kalaupun toh keliru atau tidak cermat dalam menggugat orang maka hal tersebut merupakan resiko tersendiri bagi penggugat karena hal itu dapat mengakibatkan putusannya nanti menjadi non-eksekutabel terhadap orang atau subyek yang digugat tersebut, sehingga berdasarkan pertimbangan demikian eksepsi mengenai gugatan Rekonvensi tidak memenuhi syarat materiil gugatan haruslah ditolak.

Bahwa dalam gugatan Rekonvensi *a quo*, Termohon Kasasi I dan II telah menggugat Termohon Kasasi III dan IV, serta para Turut Termohon Kasasi (yaitu sebagai Turut Tergugat I s/d IV Rekonvensi). dimana secara hukum antara Termohon Kasasi III dan IV, serta para Turut Termohon Kasasi tersebut dengan Termohon Kasasi I dan II (para Penggugat Rekonvensi) "tidak ada perselisihan hukum yang terjadi".

Bahwa berdasarkanurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 tersebut, maka secara hukum telah terbukti bahwa gugatan Rekonvensi Termohon Kasasi I dan II "tidak memenuhi syarat materiil gugatan", sehingga l.c *Judex facti* dalam memutus perkara *a quo* telah bertentangan dengan kaidah hukum dalamurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13

Hal. 26 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014

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)



Desember 1958. Oleh karena itu putusan *Judex facti a quo* harus dibatalkan.

- IX. Bahwa berdasarkan alasan-alasan para Pemohon Kasasi tersebut diatas, maka secara hukum telah terbukti bahwa segala pertimbangan *Judex facti* sebagaimana termuat dalam putusan *Judex facti a quo* telah keliru menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sehingga putusan *Judex facti a quo* haruslah dibatalkan dalam tingkat Kasasi ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan ke I s/d IX :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya;

Bahwa Surat Pengakuan Hutang/Akta Pengakuan Hutang dan kuasa menjual yang dilakukan di hadapan PPAT sah karena telah memenuhi pasal 1338 dan 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **NURUL HUDA, dan kawan** tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi **1. NURUL HUDA, 2. DIAN KRISTINA alias DIAN KRISTIANA** tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 28 April 2015 oleh **Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H., M.H.** dan **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., LL.M.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Hj. WIDIA IRFANI, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd

Ketua Majelis,

Ttd

Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.

I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H., M.H.

Ttd

Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., LL.M.

Biaya-biaya :

- | | | |
|----------------------------|----|------------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi ... | Rp | 489.000,00 |
| Jumlah | Rp | 500.000,00 |
- =====

Panitera Pengganti,

Ttd

Hj. WIDIA IRFANI, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG-RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 28 dari 28 hal. Put. No. 2719 K/Pdt/2014