



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N Nomor 2255 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. **NY. SUDIJANI**, bertempat tinggal di Perumahan Sentul Mediterania I Jalan Panghegar Nomor 52 Sentul Selatan, Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tb. Memed Adiwinata, S.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Adiwinata & Rekan, beralamat di Gedung Alumni IPB Lt. II R 207 Jalan Pajajaran Nomor 54 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2014;
2. **RONNY LIHAWA**, bertempat tinggal di Kampung Kopo RT 05 RW 01 Desa Kopo, Kecamatan Cisarua. Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ichwan Setiawan, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Law Office Ichwan Setiawan & Partners, beralamat di Jalan Desa Putra/Masjid Albirru Nomor 16, Srengseng Sawah, Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2014;

Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I, II/Pembanding I, II;
m e l a w a n

NI PUTU KERTIARI, bertempat tinggal di Perum Cempaka Putih Blok EE/5 RT 04 RW 05 Kelurahan Arjawinangun, Kecamatan Kedung Kandang, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fitriandi Syahputra, S.H., M.H. dan kawan, Advokat pada Kantor F. Andi Syahputra & Partners, beralamat di Jalan Pegambiran Nomor 9 A, Rawamangun, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;
d a n

Hal. 1 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **NOTARIS MARTINEF, S.H, M.Si**, berkantor di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 77 Cikarang, Bekasi;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong Kabupaten Bogor;
3. **NOTARIS/PPAT MIRANTI TRESNANING TIMUR S.H.**, berkantor di Jalan Raya Puncak Nomor 596 Kabupaten Bogor;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor – Provinsi Jawa Barat, seluas 1.740 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Pandansari, Desa Pandansari, terdaftar atas nama Ni Putu Kertiari;
2. Bahwa Turut Tergugat I pada tanggal 1 April 2010 telah mengeluarkan kuasa menjual tanah milik Penggugat dan sebagai landasan Tergugat I menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat II secara melawan hukum yaitu diantaranya;
 - a. Penggugat tidak pernah memberikan keterangan yang berbunyi”Keduanya bertindak bersama – sama dengan suaminya yang sah” atau seolah – olah telah memberikan keterangan” sebagai suami istri yang sah;
 - b. Penggugat tidak benar telah memberikan kuasa untuk menjual secara mutlak kepada Tergugat I, kecuali hanya untuk menawarkan dan menjualkan yang kemudian tanda tangan tetap oleh pemilik sertifikat dan uang hasil penjualan agar diserahkan kepada Penggugat sebagai pemilik dengan harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan bukan Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi, tapi sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter persegi;

c. Penggugat tidak pernah menandatangani minuta akta kuasa menjual di Bekasi, dan saat penandatanganan akta tersebut nona Nita Rachmaniar dan Tuan Budi Santosa tidak hadir;

3. Bahwa ternyata Tergugat II mengajukan permohonan balik nama Pada Turut Tergugat II atas Sertipikat Hak Milik Nomor 477/Pandasari berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juli 2011 Nomor 1766/2011 yang dibuat oleh dihadapan Miranti Tresnaning Timur, S.H., PPAT Kabupaten Bogor;

4. Bahwa atas permohonan tersebut Penggugat telah mengajukan keberatan atas permohonan balik nama tersebut pada Turut Tergugat II dengan alasan :

a. Transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 29 Juli 2011 Nomor 1766/2011 didasarkan kepada Akta Kuasa Menjual tanggal 1 April 2010 Nomor 01 dibuat dihadapan Sdr. Martinef, S.H., Master Sains Notaris di Bekasi;

b. Sedangkan kuasa yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I hanya untuk mengalihkan hak dan tidak untuk menerima uang hasil penjualan, sedangkan faktanya Tergugat I tidak pernah memberikan uang hasil penjualan kepada Penggugat;

c. Terdapat adanya Surat Kuasa Menjual tertanggal 21 Mei 2010 dari Penggugat kepada Tergugat II yang disaksikan 4 (empat) orang anak Penggugat yang disangkal kebenarannya oleh Penggugat dikarenakan surat kuasa dimaksud merupakan rekayasa Tergugat I dan tidak semua para saksi turut serta menandatangani;

d. Namun Penggugat menyatakan menandatangani surat kuasa tersebut tetapi tidak diletakkan Materai Rp6.000,00 dan beliau memerintahkan salah satu anaknya untuk mendandatangani tetapi yang lainnya disangkal tanda tangan kebenarannya;

Hal. 3 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas tampak jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat baik secara materiil maupun Immateriil sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil dari harga tanah yang seharusnya Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter persegi, namun telah dijual oleh Tergugat I dengan harga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi, sehingga kerugian materiil sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat, hal ini apabila diukur dengan uang maka mencapai nilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Bahwa dikarenakan gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik mohon pada Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusannya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa dikarenakan jual beli dan kuasa menjual yang telah dibuat catat secara hukum maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim berkenan untuk membatalkan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juli 2011 Nomor 1766/2011 atau menyatakan pula kuasa menjual yang di buat Penggugat dan Tergugat I dalam minuta Akta No.1, tertanggal 1 April 2010 batal demi hukum;
8. Bahwa untuk mencegah agar putusan ini tidak sia-sia dikemudian hari (*Illusioir*) dalam pelaksanaannya, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan untuk menjatuhkan serta menyatakan sita jaminan sah dan berharga atas: sebidang tanah yang terletak di Desa Pandasari, Kecamatan Ciawi, kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat seluas 1.740 m² dengan sertifikat Hak Milik Nomor 477/Pandansari, Desa Pandasari, terdaftar atas nama Ni Putu Kertiari;
9. Bahwa apabila dikemudian hari Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan isi putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon agar kiranya Majelis Hakim dapat menjatuhkan hukuman kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

10. Bahwa mengingat bukti-bukti yang diajukan Penggugat sangat kuat maka mohon menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada *verset*, banding atau kasasi dari Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juli 2011 Nomor 1766/2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III;
4. Menyatakan batal demi hukum Kuasa Menjual Nomor 1 tertanggal 1 April 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
5. Menyatakan terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Pandasari, Kecamatan Ciawi , Kabupaten Bogor – Provinsi Jawa Barat seluas 1.740 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/ Pandansari, Desa Pandansari , terdaftar atas nama Ni Putu kertiari adalah milik Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan di atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor-Provinsi, Jawa Barat seluas 1.740 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Pandasari, Desa Pandansari, terdaftar atas nama Ni Putu Kertiari;
7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa berupa bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 477/ Pandansari, Desa Pandansar, terdaftar atas nama Ni Putu Kertiari (Penggugat) yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa barat, seluas 1.740 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Setapak;
 - Timur : selokan;
 - Selatan : Kantor PT. SECOM;

Hal. 5 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Tanah milik Otong Adam;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verset, banding atau kasasi dari Tergugat;

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

1. Gugatan kabur (*obscuur libels*);

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang atau tidak jelas (*obscuur libels*). Penggugat dalam gugatannya tidak jelas menitikberatkan terhadap pihak yang mana gugatan ditujukan. Isi gugatan yang dibuat Penggugat tidak sistematis dan tidak cermat dalam menentukan pihak mana yang menjadi sasaran gugatan. Apakah Tergugat I atau Tergugat II atau Turut Tergugat I, II, III yang digugat dan menjadi titik berat pertanggungjawaban?;

Bahwa dalam posisinya Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa. Benar Penggugat telah mengajukan revisi/perbaikan gugatan, namun perbaikan (batas-batas tanah) dilakukan hanya terhadap petitumnya;

2. Gugatan tidak berdasar;

Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak berdasar sama sekali. Atas dasar apa Penggugat menyatakan Tergugat I telah menjual tanah milik Penggugat secara melawan hukum? Penggugat tidak menyebutkan secara rinci hal-hal apa yang dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat I dalam melakukan jual beli tanah dengan Tergugat II. Oleh karena itu, Penggugat jelas hanya mengada-ada dalam membuat gugatan dan tidak memiliki alasan yang kuat mengajukan gugatan (Tergugat I) yang merupakan ibu kandung dan selama ini merawat Penggugat dari kecil hingga dewasa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan Nomor 104/PDT.G/2012/PN.Cbn. tanggal 17 April 2013 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh Eksepsi dari Tergugat I.

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan "perbuatan melawan hukum" (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juli 2011 Nomor 1766/2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III;
4. Menyatakan batal demi hukum Kuasa Menjual Nomor 01 tertanggal 01 April 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II.
5. Menyatakan sebidang tanah luas 1740 m², terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 477 a.n Ni Putu Kertiari, terletak di Desa/Kelurahan Pandansari, Kecamatan Ciawi Kabupaten Bogor adalah Milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 477/Pandansari atas nama Ni Putu Kertiari terletak di Desa/Kelurahan Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor seluas 1.740 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Setapak;
 - Sebelah Timur : Selokan;
 - Sebelah Selatan: Kantor PT. Secom;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Otong Adam.

kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun;

7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) dan imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan II membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila tidak mengosongkan tanah dimaksud terhitung sejak adanya putusan

Hal. 7 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah)/per-hari;

9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini.

10. Menolak selain dan selebihnya;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.101.000,00;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II/Pembanding I, II/Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 438/PDT/2013/PT.Bdg. tanggal 10 Februari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat/ Terbanding/ Pembanding;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 104/Pdt.G/2012/ PN.Cbn, tanggal 17 April 2013, yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan mengenai permintaan sita jaminan dan uang paksa, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat I;

II Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan "perbuatan melawan hukum" (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juli 2011 Nomor 1766/2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III;
4. Menyatakan batal demi hukum Kuasa Menjual Nomor 01 tertanggal 01 April 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
5. Menyatakan sebidang tanah luas 1740 m², terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 477 a.n Ni Putu Kertiari, terletak di Desa/ Kel. Pandansari, Kecamatan Ciawi kab. Bogor adalah milik Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan di atas: sebidang tanah yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor- Propinsi Jawa Barat seluas 1.740 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Pandasari, Desa Pandansari, terdaftar atas nama Ni Putu Kertiari;

7. Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam SHM No. 477/Pandasari atas nama Ni Putu Kertiari terletak di Desa/Kel. Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor seluas 1.740 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Setapak;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Kantor PT. Secom;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Otong Adam;

kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun;

8. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus duapuluh juta rupiah) dan imateriil sebesar Rp1.000.000.0000,00 (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;

9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini;

10. Menolak selain dan selebihnya;

11. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding, sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Pembanding I, II masing-masing pada tanggal 11 Maret 2014 dan tanggal 3 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Pembanding I, II, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 17 Maret 2014 dan tanggal 21 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 24 Maret 2014 dan tanggal 14 April 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 438/Pdt/2013/PT.Bdg. jo. Nomor 104/Pdt.G/2012/ PN.Cbn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi

Hal. 9 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 28 April 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 22 Mei 2014 dan tanggal 8 Mei 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II/Pembanding I, II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Mei 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

Alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Cibinong telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum tentang surat kuasa mutlak. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Cibinong telah menyatakan Kuasa Jual Nomor 01 Tanggal 01 April 2012 termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya didalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Majelis Hakim *Judex Facti* mengabaikan fakta-fakta hukum yang ada di dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 01 April 2010. Dihubungkan dengan pengertian kuasa mutlak di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jelas bahwasanya Kuasa Mutlak Nomor 01 Tanggal 01 April 2010 tidak memiliki unsur kuasa tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Oleh karena itu patutlah kiranya, Majelis Hakim Kasasi untuk membatalkan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut;

2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Cibinong) telah salah dan keliru memberikan pertimbangan hukum tentang beban pertanggungjawaban hukum di dalam perkara *a quo*. Majelis Hakim *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibinong) tidak melihat permasalahan hukum perkara *a quo* dalam perspektif legal formal yang lebih luas;

Permasalahan yang terjadi dalam perkara *a quo*, dapat dirunut berdasarkan kepada:

- a) Akta Kuasa Jual Nomor 01 tanggal 01 April 2010 dibuat dihadapan Notaris Martinef, S.H. (Turut Termohon Kasasi I semula Turut Tergugat I);
- b) Akta Jual Beli Nomor 1766/2011 antara Pemohon Kasasi semula Tergugat I dengan Termohon Kasasi semula Tergugat II tanggal 29 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, S.H. (Turut Termohon Kasasi II semula Turut Tergugat III);

Pemohon Kasasi mendapatkan kuasa dari Turut Termohon Kasasi (semula Termohon Banding/Penggugat) untuk menjual tanah miliknya dan mempercayakan kepada Turut Termohon Kasasi (semula Termohon Banding/Turut Tergugat I) untuk menuangkannya kedalam sebuah akta otentik, hal mana sudah menjadi tugas sebagai seorang Notaris/PPAT;

Namun justru dengan keberadaan 2 (dua) akta otentik tersebut, Pemohon Kasasi mendapatkan kerugian karena Majelis *Judex Facti* membatalkan kedua akta otentik tersebut di atas. Konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Pemohon Kasasi adalah harus mengembalikan keadaan seperti sedia kala;

Yang menjadi keberatan Pemohon Kasasi, tidak adanya konsekuensi hukum secara materil yang seharusnya dibebankan kepada Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang membuat: 1) Akta Kuasa Jual No. 01 Tanggal 01 April 2010 dan 2) Akta Jual Beli Nomor 1766/2011 tanggal 29 Juli 2011 dan berdasarkan Putusan Majelis Hakim *Judex Facti* dinyatakan batal. Apakah konsekuensi hukum yang dibebankan hanya berupa pembatalan Akta yang pernah dibuatnya? Jelas tidak adil jika beban kesalahan pembuatan akta yang cacat hukum diberikan kepada Pemohon Kasasi;

Pemohon Kasasi melalui Putusan Hakim *Judex Facti* dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi disisi lain Pemohon Kasasi dirugikan dengan perbuatan Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II yang telah membuat akta secara tidak otentik karena mengandung cacat hukum sedangkan Turut Termohon Kasasi I dan II selama persidangan berlangsung sama sekali tidak memperjuangkan

Hal. 11 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 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

kepentingan hukumnya sendiri, apalagi kepentingan hukum Pemohon Kasasi sebagai klien. Disinilah letak ketidakadilan yang dirasakan Pemohon Kasasi, Pemohon Kasasi terjebak kedalam permasalahan hukum yang sebetulnya tidak akan terjadi jika akta-akta yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi I dan II tidak mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal oleh Majelis Hakim *Judex Facti*;

3. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menetapkan putusannya yang mengabulkan tuntutan kerugian materil Turut Termohon Kasasi semula Penggugat sebanyak Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah);

Pemohon Kasasi mempertanyakan berdasarkan perhitungan apakah Majelis Hakim *Judex Facti* memutuskan untuk mengabulkan kerugian materil Turut Termohon Kasasi. Jika Majelis Hakim *Judex Facti* mendasarkan kerugian materil kepada harga jual tanah dalam perkara *a quo*, maka sangat tidak berdasar sama sekali. Mengingat lokasi tanah yang sama sekali tidak punya akses keluar masuk, dan harus melalui tanah milik Termohon Kasasi. Seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* dapat melihat fakta-fakta dilapangan dengan jernih dan menanyakan harga pasaran tanah tersebut dengan lokasi atau posisi yang sama;

Dalam hal ini Majelis Hakim *Judex Facti* tidak jeli dan cermat atau mungkin mengabaikan fakta-fakta dilapangan, yang semestinya dijadikan bahan pertimbangan untuk memutus perkara *a quo*;

Pemohon Kasasi merasa telah diperlakukan dengan tidak adil dengan putusan Majelis Hakim *Judex Facti* karena adanya pengenyampingan fakta-fakta dilapangan serta kesaksian yang diajukan Pemohon Kasasi dimuka persidangan;

Alasan kasasi dari Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Terbanding/Tergugat II tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Perkara Nomor 438/Pdt/2013/PT.Bdg tertanggal 10 Februari 2014, yang dalam pertimbangan hukumnya telah mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, untuk dijadikan pertimbangannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak memberikan dasar alasan pertimbangan hukum untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 7: Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, termasuk didalamnya salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/PDT.G/2012/PN.CBN tanggal 17 April 2013 dan membaca pula dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Para Tergugat/Terbanding/Pembanding, dan kontra memori banding dari Terbanding/Tergugat maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama serta alasan-alasan hukum sudah berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum yang tepat dan benar menurut hukum dan karenanya segala alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dapat disetujui dan kemudian diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, kecuali perbaikan mengenai permohonan sita jaminan dan tentang pembayaran uang paksa, dimana Majelis Hakim tingkat banding berpendapat pembayaran uang paksa tersebut haruslah ditolak karena objek perkara adalah tanah yang dapat dieksekusi secara riil (dilarang untuk mengabdikan *dwangsom* terhadap hal yang dapat dieksekusi secara riil);

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara perdata-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi/PembandingII/Terbanding/ Tergugat II sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan ("*onvoldoende gemotiveerd*") harus dibatalkan. ic. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli;

Hal. 13 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.”(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan 238);

Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan Nomor 438/Pdt/2013/PT.Bdg. tertanggal 10 Februari 2014, yang sekedar mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dalam Perkara Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN. tertanggal 17 April 2013 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan; Majelis Hakim tingkat banding dalam pertimbangannya telah mengenyampingkan isi memori banding Para Pembanding dan menerima secara penuh isi dari kontra memori banding Penggugat adalah sungguh sangat keliru karena dalam kontra memori banding Penggugat/ Terbanding pada halaman 5 yang berbunyi: “bahwa perlu diketahui, saat proses mediasi di BPN kab.Bogor tersebut Penggugat telah menawarkan kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II dari kesepakatan jual beli diantara mereka tersebut? Penggugat bersedia mengembalikannya kepada Tergugat II dan Penggugat minta dikembalikan tanah miliknya tersebut dst Akan tetapi, sangat aneh, baik Tergugat I dan Tergugat II menolak permintaan Penggugat tersebut” Bahwa keterangan tersebut adalah tidak benar karena Pemohon Kasasi/Pembanding II/ Tergugat II tidak hadir karena tidak diundang dalam mediasi tersebut. Hal ini diperkuat dengan keterangan BPN Bogor yang melakukan mediasi antara Tergugat I dan Penggugat, bahwa Tergugat II memang tidak diundang dalam mediasi tersebut, bahkan Tergugat II hingga saat ini tidak pernah sekalipun bertemu muka dengan Penggugat. Jadi bagaimana mungkin terjadinya mediasi atau penawaran dari Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat II sebagaimana tersebut diatas? Sungguh keterangan bohong Penggugat telah menyesatkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mau menerima begitu saja kontra memori banding Penggugat;

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama secara nyata telah salah/keliru dalam hal menerapkan hukum dalam perkara ini:
- 1. Pasal 165 HIR/Pasal 1868 KUHPerdara, tentang bukti surat yang sifatnya akta otentik;
- 2. Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara;
- 3. Pasal 1870 KUHPerdara, Pasal 1871 KUHPerdara, Pasal 1872 KUHPerdara;
- 4. Jurisprudensi;
- 5. Ketentuan hukum lain;
- 2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*"onrechtmatige daad"*);

- Bahwa dalam putusannya *Judex Factie* telah mengabulkan petitum 2 dan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*"onrechtmatige daad"*);
- Bahwa dengan tidak bermaksud menggurui Yang Mulia Majelis Hakim Agung tentu apa yang dimaksud perbuatan melawan hukum sudah sangat dipahami oleh setiap Hakim, tetapi secara nyata *Judex Facti* tidak membahas apakah perbuatan melawan hukum itu dan perbuatan melawan hukum apakah yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II;

Pasal 1365 KUHPerdara: "tiap perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut";

Perbuatan melawan hukum sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dirumuskan sebagai berikut:

Suatu perbuatan (aktif) atau tidak berbuat (pasif) yang atau melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang berlaku. Jadi yang dilanggar adalah kaidah tertulis, atau suatu perbuatan yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, yang seharusnya diperhatikan dalam

Hal. 15 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 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

pergaulan masyarakat terhadap sesama warga masyarakat ataupun terhadap barang milik sesama masyarakat;

- Bahwa sebagaimana diuraikan diatas Pemohon Kasasi/Pembanding II/ Tergugat II dihubungi Tergugat I melalui perantara jual beli, yaitu saksi Benjamin, dengan maksud untuk menjual tanah sesuai SHM Nomor 477/ Pandansari, kemudian singkat kata terjadi kesepakatan harga yang didasarkan pada letak objek jual beli, nilai jual objek pajak (NJOP), kondisi lahan serta harga pasar, maupun kelengkapan administrasi dalam rangka jual beli, yaitu pihak Penjual ic. Tergugat I memperlihatkan Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010, memperlihatkan Sertipikat Asli SHM Nomor 477/Pandansari, Asli SPPT tahun 2009, 2010, tahun 2011, dan KTP Penjual;

Pertemuan tersebut dilangsungkan dihadapan Turut Tergugat III yaitu Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur S.H. Kemudian Pemohon Kasasi/ Pembanding II/Tergugat II meminta kepada Turut Tergugat III selaku Notaris/PPAT sesuai tugas kewajibannya untuk meneliti keabsahan surat menyurat yang ada dan mengecek pada Kantor Badan Pertanahan terkait, sebelum pelaksanaan jual beli, dan

Setelah Turut Tergugat III yaitu Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H. melaporkan bahwa semuanya surat menyurat dan syarat yang diperlukan telah terpenuhi dan beres barulah dilakukan pembayaran dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 1766/2011 antara Tergugat II dengan Tergugat I yang dibuat pada hari Jumat tanggal 29 Juli 2011, di hadapan Turut Tergugat III yaitu Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur S.H. Semenjak itulah tanah objek jual beli yang sekarang menjadi objek sengketa dikuasai Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II termasuk Sertipikat Asli SHM Nomor 477/Pandansari, yang sedang diproses balik nama oleh PPAT/Turut Tergugat III. Bahwa hingga saat ini Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II tidak pernah dihubungi dan tidak pernah bertemu muka dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

-Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan antara lain:

Menimbang bahwa didalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat I dan II telah melakukan "perbuatan melawan hukum" dengan cara yaitu Tergugat I menjual obyek sengketa berupa sebidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas 1740 m² terletak di Desa/Kel Pandansari, Kecamatan Ciawi Kab Bogor sebagaimana HM Nomor 477 a.n Ni Putu Kertiari (Penggugat) berdasarkan Surat Kuasa Nomor 01 tertanggal 01 April (Halaman 23 ...dst) selanjutnya pada halaman 28 dinyatakan:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum diatas maka petitum ke-2 dan ke-4 patut dikabulkan;

Petitum ke-2 adalah tentang Tergugat II telah melakukan "perbuatan melawan hukum";

Namun dalam pertimbangannya tersebut *Judex Facti* sama sekali tidak ada pembahasan mengenai "perbuatan melawan hukum" apa yang telah dilakukan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Terbanding/Tergugat II. Fakta bahwa "objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat II". Apakah sudah cukup untuk membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum? Mengapa dan bagaimana objek sengketa berada dalam penguasaan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Terbanding/Tergugat II sudah jelas berdasar bukti surat dan keterangan para saksi namun sama sekali tidak dibahas;

Pertanyaan besarnya adalah perbuatan melanggar hukum manakah yang dilakukan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II ?

- Selanjutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, hendak menyampaikan tentang kedudukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II sebagai Pembeli beritikad baik atau tidak, bahasannya sebagai berikut:
- Selanjutnya Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat II ingin membahas tentang pembeli yang beritikad baik;

Berkaitan dengan hal ini terdapat Yurisprudensi sebagai berikut :

Mahkamah Agung R.I. telah merumuskan dalam pembentukan hukum (Yurisprudensi) melalui:

1. Putusan Nomor 3201 K/Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996;
2. Putusan Nomor 1947 K/Pdt/2007, tertanggal 3 Juli 2008;

Yurisprudensi mana telah merumuskan dan memposisikan seseorang / subjek sebagai Pembeli beritikad Baik yang harus dilindungi.;

Makna Pembeli beritikad baik yang dirumuskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung itu kami yakin yang mulia memahami betul;

Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II hanyalah mau membeli dan menandatangani AJB serta membayar kepada penjual (Tergugat I) tanah

Hal. 17 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 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

objek sengketa setelah Turut Tergugat III yaitu Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H, sebagai Pejabat Negara yang berwenang dibidang ini menyatakan bahwa segala surat menyurat dalam rangka jual beli antara lain yang meliputi kuasa menjual, sertifikat asli, bukti pajak asli, telah memenuhi syarat untuk dilakukan jual beli. Permasalahan baru muncul setahun kemudian inipun terjadi karena Turut tergugat III dan Turut Tergugat II terlalu lama memproses balik lama sertifikat tanah tersebut;

- Bahwa situasi diluar hukum yang tidak lepas dari latar belakang perkara ini menurut Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung berkenan turut dipertimbangkan adalah hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan antara Anak Kandung dengan Ibu Kandung, yang pada saat itu menambah keyakinan Tergugat II bahwa tidak akan ada masalah dikemudian hari karena keyakinan Pemohon Kasasi, hukum apapun yang dijadikan parameter pasti seorang anak kandung akan menghormati ibu kandungnya demikian juga ibu kandung akan melindungi anak kandungnya, mohon pula dapat dipertimbangkan sebagi unsur yang melengkapi pertimbangan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II adalah pembeli beritikad baik;
- Dengan penjelasan tersebut Pemohon Kasasi /Pembanding/Tergugat II berpendapat *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dimana Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II yang dipandang telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga harus dihukum;

Akibat kesalahan dalam keputusan yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah hukuman untuk menyerahkan tanah objek sengketa dan membayar kerugian materiil sebesar harga tanah yang diminta Penggugat sebesar Rp5.220.000.000,00 dan ganti rugi immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00; Kami yakin pada tingkat pemeriksaan apapun, tugas yang menjadi kemuliaan bagi Hakim adalah menegakkan hukum dan keadilan, olehnya kami yakin yang mulia pun memahami posisi Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II;

3. Mengenai Surat Kuasa Menjual No 01 tanggal 1 april 2010, Akta Jual Beli Nomor 1766/2011 tanggal 29 Juli 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/ Pandansari tanggal 7 agustus 2008;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perkara ini sumber permasalahannya sebagai pokok sengketa adalah antara Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan Tergugat I/ Pembanding/Termohon kasasi/Pemohon Kasasi yaitu berkaitan dengan:
 1. Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah anak kandung dari Tergugat I/Pembanding/Termohon Kasasi yang juga Pemohon Kasasi;
 2. Penggugat/Terbanding/Temohon Kasasi adalah Pemegang Hak atas tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 477 /Pandansari yang diterbitkan tanggal 7 Agustus 2008, Surat Ukur Nomor 14/Pandansari/2008, luas tanah 1740 m²;
 3. Pada Kamis tanggal 1 April jam 10.00 WIB dibuat Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor 01 tanggal 1 April 2010, pukul 10.00 WIB, yang dibuat/ ditanda tangani dihadapan Notaris Martinef SH.Msi. dan ditanda tangani oleh Ni Putu Kertiari selaku Pemberi Kuasa (dalam perkara ini sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi), yang melakukan tindakan hukum bersama suaminya I Ketut Astika SH. Dan Sudijani selaku penerima kuasa yang juga adalah ibu kandung pemberi kuasa (dalam perkara ini sebagai Tergugat I/Pembanding/Termohon Kasasi);
 4. Bahwa pada tanggal 6 Juni 2011 Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 477/ Pandansari tanggal 7 Agustus 2008, Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010, Asli SPPT tahun 2009, 2010, dan 2011 dan foto copy KTP Sudijani diserahkan oleh Tergugat I/Pembanding/ Termohon Kasasi kepada Turut Tergugat III selaku Notaris/PPAT untuk pengecekan kepada pihak terkait;
 5. Bahwa setelah segala sesuatunya beres sebagai hasil pengecekan Turut Tergugat III sebagai Notaris PPAT barulah dilaksanakan jual beli pada tanggal 29 Juli 2011 yang ditandai dengan penandatanganan AJB dihadapan Turut Tergugat III sebagai Notaris PPAT dan pelunasan pembayaran kepada Penjual;
 6. Pada tanggal 12 Juni 2012 Penggugat melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong dengan register Perkara Perdata Nomor: 104/PDT.G/2012/PN.CBN;
 7. Pada tanggal 9 Juli 2012 Penggugat melaporkan kepada Kepolisian Polresta Bekasi yang diterima dengan Laporan Polisi Nomor LP/715/K/VII/2012/SPK/Resta Bekasi;

Hal. 19 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 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 dalam pertimbangannya Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan sebagai berikut halaman 20:

Menimbang, bahwa kuasa hukum Turut Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat yang berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat yang syah yaitu:

1. TT.III-A: Copy Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 1 April 2010 ;

2. Dst...

- Bahwa *Judex Facti* ic Hakim Tingkat pertama telah dengan tepat menyebutkan Surat Kuasa diatur dalam Bab ke enam belas Bagian Kesatu, bagian kedua, bagian ketiga, bagian keempat, dari Pasal 1792 KUH Perdata s/d. pasal 1819 KUHPerduta (dalam putusan Hakim Tingkat Pertama halaman 24, halaman 25 belum lengkap sehingga kami lengkapi), yang uraian tentang Pemberian Kuasa dalam halaman tersebut sudah tepat;
- Bahwa yang menjadi permasalahan hukum dalam perkara ini dan jelas merupakan kesalahan penerapan hukum yang merupakan kewenangan *Judex Juris* yang mulia Hakim Kasasi untuk menilainya adalah tatkala *Judex Facti* Hakim Tingkat Banding tanpa memberikan pertimbangan yang cukup menyetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding kecuali perbaikan mengenai permohonan sita jaminan dan tentang pembayaran uang paksa. Hal ini dikuatkan begitu saja (*onvoldoende gemotiveerd*) tanpa memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pengambil alihan pertimbangan hukum dimaksud. Kami sangat keberatan/dirugikan adalah, tatkala mempertimbangkan apakah Kuasa Untuk Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010, yang jelas merupakan bukti surat yang sifatnya Akta Otentik sesuai Pasal 165 HIR/Pasal 1868 KUH Perdata, sah atau tidak dengan menggunakan Instrumen Hukum Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, sebagaimana dalam putusan Hakim Tingkat Pertama (Putusan Perdata Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN halaman 25, kemudian Majelis Hakim berpendapat Kuasa Untuk Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010 adalah masuk dalam katagori surat kuasa mutlak, mohon yang mulia Majelis Hakim Agung berkenan membacanya (Putusan Perdata Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN halaman 26 paragraf akhir /bagian bawah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama (Putusan Perdata Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN halaman 26 paragraf akhir /bagian bawah sangat keliru dan sangat partial/memihak/tidak profesional/tidak menerapkan hukum dan keadilan, karena apa kaitannya Kuasa Untuk Menjual Nomor 01 Tanggal 1 April 2010 (bukti TT III-A) tersebut dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 karena sangat jelas (*explicit*) dalam Kuasa Untuk Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010 sebagai pokok sengketa dalam perkara ini adalah bukan Surat Kuasa Mutlak, tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa Kuasa Menjual Nomor 1 tanggal 1 April 2010 adalah Surat Kuasa Mutlak, tanpa ada pertimbangan yang cukup, dasar hukum yang cukup, karena isi gugatan Penggugat juga bukan ditujukan pada hal yang demikian, jelas dalam gugatan Penggugat dalam petitumnya meminta Kuasa Untuk Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010 batal demi Hukum (petitum angka 4) karena dalam uraian gugatan Penggugat sebagaimana dalam uraian gugatan angka 2 huruf a, b, c semestinya Majelis Hakim (*Judex Facti*) jeli bukan secara sembrono mengabulkan begitu saja petitum angka 4 ini, karena sangat berbeda pengertian hukum antara batal demi hukum dan dapat dibatalkan sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat objektif dan subjektif sesuai Pasal 1320 KUHPdata;
- Bahwa semestinya Majelis Hakim impartial (tidak memihak) dalam hal menerapkan hukum pembuktian yaitu tatkala Penggugat mendalilkan dalam uraian gugatan angka 2 huruf a, b, c yaitu a. tidak pernah memberikan keterangan dalam suami isteri dalam kuasa menjual, b. Penggugat tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual secara mutlak kepada Tergugat I, kecuali hanya untuk menawarkan dan menjual tanah dst... c. Penggugat tidak pernah menanda tangani minuta akta dst.... Maka acuannya adalah pasal 163 HIR, Pasal 1865 KUHPdata, dimana ada kewajiban untuk membuktikan dalilnya, tetapi dalam perkara ini tidak dilakukan Penggugat; Perlu dipertanyakan dari mana lahirnya pertimbangan Majelis Hakim yang mengaitkan dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 kemudian dikaitkan dengan PP Nomor 24/1997 mengatur apabila hendak melakukan/ membuat jual beli (akta jual beli) sertifikat asli harus dilekatkan dengan surat kuasa sehingga menyatakan Kuasa Menjual Nomor 1 tanggal 1 April 2010 batal demi hukum;

Hal. 21 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 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 selain *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang memasukan Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 01 April 2010 adalah surat kuasa mutlak, juga telah melakukan kesalahan fatal dan mohon kiranya yang Mulia Majelis Hakim berkenan membacanya (lihat putusan Perdata Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN halaman 25, dimana Instrumen Hukum yang digunakan *Judex Facti* adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah tersebut mewajibkan pada saat pembuatan akta jual beli harus dilampirkan sertifikat asli, bukan pada syarat kuasa menjual dilampirkan sertifikat hak milik (objek jual beli) yang asli lihat pula (Putusan Perdata Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN halaman 26), paragraf bagian akhir/bawah yang menyebutkan asli sertifikat atas tanah yang menjadi objek jual beli dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor 477, tidak dilampirkan dengan Kuasa Menjual Nomor 01 Tanggal 1 April 2014, karena antara Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, dengan PP Nomor 24/1997 tidak ada kaitannya, karena dalam Instruksi Mendagri larangannya ditekankan pada surat kuasa mutlak yaitu surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir walaupun dalam bagian keempat Pasal 1813 s/d. Pasal 1819 KUH Perdata telah mengatur berakhirnya surat kuasa, sedangkan PP No.24/1997 mengatur apabila hendak melakukan/membuat jual beli (akta jual beli) sertifikat asli harus dilekatkan dengan surat kuasa, dan mohon Kejelian yang Mulia Hakim Agung karena tatkala proses pembuatan akta jual beli antara Tergugat I selaku pihak Penjual (dalam hal ini bertindak atas nama pemberi kuasa penggugat) dengan Tergugat II selaku Pembeli; Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 477/Pandansari tersebut telah diterima oleh Turut Tergugat III (selaku Notaris/PPAT) pada tanggal 6 Juni 2011, untuk dilakukan pengecekan kepada BPN dalam rangka pembuatan AJB. Jual beli/AJB baru ditandatangani pada 29 Juli 2014 oleh penjual (Tergugat I), Pembeli (Tergugat II) dihadapan Notaris/PPAT (Turut Tergugat III). Selanjutnya pembeli (Tergugat II) meminta kepada Turut Tergugat III selaku PPAT untuk dilakukan proses balik nama, olehnya dalam Putusan Perdata Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN halaman 20, yang diajukan sebagai bukti TT III B hanya copy yang disesuaikan dengan aslinya karena aslinya berada ditangan Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional di Bogor) dan sedang dalam proses balik nama keatas nama Tergugat II selaku Pembeli,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

olehnya pada kesempatan Kasasi ini walaupun kami sadari makna *Judex Juris* tetapi untuk membuktikan kebenaran dan mencari keadilan kami lampirkan kembali Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 477/Pandansari yang telah disesuaikan dengan aslinya untuk menunjukkan kebenaran seraya memohon keadilan kepada Yang Mulia Hakim Agung bahwa Tergugat II/Pemohon Kasasi tidak akan membeli kalau tidak ada Sertipikat Hak Milik Asli, juga kami lampirkan tanda Terima Sertipikat Hak Milik Nomor 477/Pandansari yang asli dari Penjual kepada PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H. untuk proses Akta Jual Beli /dilanjutkan balik nama;

- Bahwa sekali lagi kami sampaikan bahwa Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010, bukan kuasa mutlak sebagaimana disimpulkan *Judex Facti* ic. Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan Hakim Banding, kamipun menyampaikan dalam memori kasasi ini, dengan harapan yang Mulia Majelis Hakim Agung mengkaitkan dengan kebiasaan dalam hubungan bisnis, contohnya dalam hubungan Kreditur dan Debitur semua surat kuasa dari Debitur baik itu kuasa menjaminkan, memasang hak tanggungan pasti mengandung kuasa mutlak dengan mengecualikan bagian keempat tentang bermacam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa Pasal 1813 KUH Perdata s/d. Pasal 1819 KUH Perdata sehingga pemahaman surat kuasa mutlak sudah diketahui Umum dan diberlakukan Umum;
- Bahwa *Judex Facti* juga salah menerapkan hukum tat kala menyatakan batal demi hukum Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010, sebagaimana amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN, karena disamping melanggar Pasal 1320, 1338 KUH Perdata juga tidak ada bukti yang diajukan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang sifatnya *contra bewijs* (bukti yang melumpuhkan) Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010, yang sifatnya adalah bukti surat yang bernilai Akta Otentik Pasal 165 HIR dan Pasal 1868, Pasal 1870 KUHPerdata jelas mengatur akta otentik merupakan bukti sempurna, olehnya haruslah dilumpuhkan dengan bukti yang seimbang (bukti yang sah) permasalahan dalam perkara ini jelas *Judex Facti* keliru menerapkan hukum pembuktian karena Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak mengajukan bukti yang melumpuhkan akta otentik tersebut, yang ada hanya laporan polisi, maka semua ahli hukum tau bahwa laporan polisi hanyalah bersifat administratif bukan membuktikan suatu peristiwa hukum, karena kalau Hakim

Hal. 23 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 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

berpendapat demikian bagaimana dengan praduga tidak bersalah dimana makna hukumnya adalah tidak dapat seorang dinyatakan bersalah kecuali telah dinyatakan dalam putusan Hakim Pidana dan putusan mana telah berkekuatan hukum tetap, permasalahannya adalah laporan polisi masih memerlukan proses penyidikan, meningkat proses penuntutan dan Persidangan bagaimana kalau hasil proses itu ternyata berbeda laporan Polisi tersebut ?

Apalagi dalam perkara ini jelas sekali Majelis Hakim/*Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan bagaimana kalau terjadi seperti hal diatas juga tidak memberikan pertimbangan yang cukup sehingga bukti-bukti yang berkaitan dengan Akta Otentik Kuasa Menjual Nomor 01 Tanggal 1 April 2010, yang dikaitkan dengan bukti Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi yaitu keterangan saksi 1 Tergugat I bernama : Benjamin yang memberikan keterangan dipersidangan dan dengan mengucapkan sumpah dengan keterangan : Saksi sebagai perantara jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas objek sengketa, harga yang ditawarkan Tergugat I adalah sebesar Rp300.000,00/meter akan tetapi disepakati Rp200.000,00/meter karena posisinya agak kedalam, saksi pernah ketemu dengan Penggugat dan Tergugat I di daerah Sentul dan membicarakan hal ini, Penggugat tidak pernah membantah adanya Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010, dan hanya begitu saja dikesampingkan *Judex Facti* sekali lagi tanpa pertimbangan yang cukup dan tidak ada kontra bukti, olehnya mohon kerelaan Yang Mulia Hakim Kasasi meneliti hal ini karena sangat mengorbankan kebenaran dan keadilan;

- Bahwa apabila kita mau teliti tanggal dalam Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010, dihubungkan dengan tanggal jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi jelas masih cukup lama, karena Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu Akta Jual Beli Nomor 1766/2011, lihat bukti Turut Tergugat III yang ditandai TTIII-c tertanggal 29 Juli 2011, sehingga ada rentang waktu 1 tahun 3 Bulan, menurut kami melahirkan bukti persangkaan (*vermoedens*) Pasal 141 HIR, Pasal 1866 KUHPdata, mengapa Penggugat tidak mengajukan keberatan atas kuasa menjual tersebut lebih awal atau mengapa baru membuat Laporan Polisi tanggal 9 Juli 2012 (lihat bukti Penggugat yang ditandai P.12) bukankah ini menjadi tidak masuk akal karena telah 2 tahun lebih sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa menjual dan telah 1 tahun setelah akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, bahkan terhadap asli Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Pandansari yang telah dikuasai Tergugat I bersamaan dengan Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 1 April 2010 tidak ikut dilaporkan kepada Polisi oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, mohon kearifan yang Mulia ic. *Judex Juris*;

- Bahwa *Judex Facti* juga salah menerapkan hukum karena dalam Pasal 1872 KUHPerdara jelas mengatur “Jika Akta Otentik yang berupa apa saja dipersangkakan palsu, maka pelaksanaannya dapat ditanggguhkan menurut ketentuan Reglemen Acara Perdata”, pasal ini jelas mengatur Persangkaan Palsu harus dituntaskan dulu;

Judex Facti tidak mempertimbangkan bahwa Pasal 29 AB (*Algemene Bepalingen van wetgeving voor Indonesie*) tidak dapat diabaikan dan harus dberlakukan;

Pasal 29 AB menetapkan: “Selama dalam proses tuntutan pidana, ditundalah tuntutan perdata mengenai ganti rugi yang sedang ditangani hakim perdata, dengan tidak mengurangi cara-cara pencegahan yang diperkenankan oleh undang-undang”;

Pemohon Kasasi yakin masalah ini sangat dipahami Yang Mulia Hakim kasasi, tidak berlebihan disampaikan bahwa Laporan Polisi tersebut sedang berproses, Penyidik Polres Metro Bekasi masih melakukan pemeriksaan terhadap saksi-saksi dan mengumpulkan bukti-bukti, olehnya mohon kearifan Yang Mulia;

- Bahwa *Judex Facti* ic Hakim Tingkat pertama dan dikuatkan Hakim Banding salah menerapkan hukum dan keadilan dengan memberikan pertimbangan yang kacau tidak konsisten dapat dilihat dalam pertimbangan Hukum Putusan Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN, halaman 28, pada paragraf atas Hakim menyimpulkan Kuasa Menjual Nomor 01 tertanggal 1 April 2010 adalah tidak sesuai dengan hukum yang berlaku dan harus dinyatakan batal demi hukum dst.. kemudian dalam paragraf kedua dari bawah halaman yang sama Hakim menyimpulkan bahwa Kuasa Menjual tidak sah menurut hukum;
- Bahwa kekeliruan yang fatal juga dilakukan *Judex Facti* dan dikuatkan begitu saja oleh Hakim Banding sebagaimana dalam putusan Putusan Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN, halaman 27 pada paragraf bagian bawah,

Hal. 25 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis dipersidangan Notaris Martinef, SH.Msi selaku Turut Tergugat III, padahal Turut Tergugat III adalah Notaris PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H., sehingga mengacaukan alur pertimbangan *Judex Facti*, dimana jelas Turut Tergugat III yaitu Notaris Miranti Tresnaning Timur, S.H., ada mengajukan bukti surat kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I (lihat bukti TT.III-A, bandingkan putusan PN halaman 20);

4. Keberatan mengenai menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) dan immaterial Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;

- Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan ulang mengenai dalil Penggugat mengenai kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil dari harga tanah yang seharusnya Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter persegi, namun telah dijual oleh tergugat I dengan harga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi, sehingga kerugian materiil sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah)
 - b. Kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat, hal ini apabila diukur dengan uang maka mencapai nilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Dalam pertimbangannya Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan dalam halaman 29 paragraf kedua dari bawah:

Menimbang bahwa selama proses ini telah menyita waktu serta biaya bagi Penggugat serta diperjual belikannya objek sengketa tidak sesuai dengan harga dipasaran, maka tidaklah berlebihan apabila Para Penggugat meminta ganti kerugian materiil atas nilai jual objek sengketa sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian materiil Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Tergugat, sehingga petitum ke 8 dari gugatan patut dikabulkan;

- Bahwa *Judex Facti* juga telah salah menerapkan hukum tatkala mengabulkan petitum tuntutan ganti kerugian materiil yang disebut dalam amar putusan sama dengan gugatan sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah), amar putusan yang menyalin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepenuhnya sebagaimana dalam gugatan, yaitu sebesar nilai jual objek sengketa versi Penggugat, hal ini menimbulkan pertanyaan besar;

Dalam tuntutan, Penggugat meminta Tergugat untuk membayar tanah objek sengketa dengan harga yang dimintanya, yaitu sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah), berdasar apa *Judex Facti* sehingga mau menerima begitu saja angka yang fantastis tersebut. Semua mengetahui ketika menghitung kerugian materiil, harus dibuktikan dengan bukti yang sah, kecuali terhadap kerugian materiil yang sifatnya Subjektif. Tidak ada satu buktipun yang diajukan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang diajukan dipersidangan yang membuktikan sehingga diperoleh angka Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah), angka ini semata-mata tuntutan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang mendalilkan perkalian dari harga tanah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter persegi namun dijual oleh Tergugat I dengan harga Rp200.000,00 per meter, maka walaupun saat sekarang sudah dalam tingkat kasasi (*Judex Juris*) kami pertanyakan mana bukti harga tanah objek sengketa adalah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter yang diajukan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam perkara ini ?

- Bahwa dalam putusan *Judex Facti* putusan Tingkat pertama yang dikuatkan Hakim Banding Putusan Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN, halaman 29, jelas pertimbangannya hanya satu paragraf sebagaimana tersebut diatas, setiap pencari keadilan akan bertanya apakah pertimbangan ini telah memenuhi putusan yang baik ? *Judex Facti* dalam pertimbangannya hanya menyebutkan, bahwa selama proses perkara ini telah menyita pikiran, waktu, serta biaya bagi Penggugat. Pertanyaannya adalah bagaimana perhitungannya, sehingga mendapatkan angka sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) ???

Judex Facti tidak berupaya mengetahui berapa harga pasar atas obyek sengketa, sehingga yang ada hanyalah NJOP yang nyata-nyata tidak mencapai angka Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi. Tidak memperhatikan lokasi tanah objek sengketa yang tidak punya akses kendaraan bermotor baik roda 2 maupun roda 4. Namun serta merta setuju dengan tuntutan Penggugat;

Hal. 27 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 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

Demikian juga menjadi pertanyaan adalah ketika *Judex Facti* telah menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat, namun masih tetap harus membayar harga tanah yang diminta Penggugat yaitu Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah). Bukankah hal ini sangat berlebihan?

- Bahwa lebih lanjut tentang kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 yang dikabulkan kemudian dihukum Tergugat II/Pembanding/Pemohon kasasi ikut membayar kerugian imateriil tersebut sangatlah tidak adil dan tidak berdasar hukum, juga *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara cermat sehingga angka ini diperoleh, karena kerugian immateriil lebih dilekatkan pada strata sosial Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi apakah ukuran kerugian imateriil sehingga diperoleh angka sebesar Rp1.000.000.000,00 mohon Majelis Hakim Agung berkenan mempertimbangkan berdasarkan rasa keadilan dan berdasarkan hukum;
- Bahwa *dwangsom* telah dikoreksi Hakim Banding namun hal itudan ditambah penjelasan diatas telah menunjukan bahwa Hakim Tingkat Pertama sangat bernafsu untuk menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II;
- Bahwa ditingkat pertama Pemohon Kasasi / Pembanding/Tergugat II tidak hadir dalam persidangan bukan karena tidak menghormati Majelis Hakim tetapi karena tidak diterimanya surat-surat gugatan dan Panggilan, karena walaupun Pemohon Kasasi tidak berdomisili tetap di alamat akta jual beli tetapi apabila surat Panggilan dikirim secara patut pastilah akan sampai ketangan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, tetapi dalam Putusan Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.CBN, halaman 7 dipertimbangkan telah dipanggil patut tetapi tidak dijelaskan panggilan patut yang bagaimana, berapa kali sehingga hanya berdasar subjektifitas Hakim, semestinya tertera sudah dilakukan pemanggilan berapa kali siapa yang menanda tangani panggilan tersebut tenggang waktu pemanggilan dan hari sidang itulah parameter yang membuktikan pemanggilan yang patut dan sah, olehnya mohon kearifan yang mulia Majelis Hakim Agung yang menangani perkara ini;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini. lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Namun demikian terlepas dari hal-hal diatas, maka putusan *Judex Facti* dipandang perlu untuk diperbaiki sepanjang mengenai ganti rugi haruslah diiadakan/dihilangkan karena tanah objek sengketa telah dikembalikan kepada Penggugat sehingga tidak logis lagi harga tanah yang telah diterima Tergugat I dari Tergugat II dibayar lagi kepada Penggugat. Yang logisnya adalah Tergugat I harus mengembalikan harga tanah yang telah diterimanya kepada Tergugat II. Demikian juga mengenai kerugian immateriil juga tidak perlu lagi karena telah dipulihkan dengan pengembalian tanah objek sengketa kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: NY. SUDIJANI, dan kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 348/PDT/2013/PT.Bdg. tanggal 10 Februari 2014 yang memperbaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/PDT.G/2012/PN.Cbn. tanggal 17 April 2013, sehingga amar selengkapya seperti disebutkan di bawah ini;

Hal. 29 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I,II /Tergugat I,II ditolak, maka Pemohon Kasasi I,II /Tergugat I,II harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. NY. SUDIJANI, 2. RONNY LIHAWA, tersebut;

Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 348/PDT/2013/PT.Bdg. tanggal 10 Februari 2014 yang memperaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/PDT.G/2012/PN.Cbn. tanggal 17 April 2013, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

II. DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat I;

II DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan "perbuatan melawan hukum" (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juli 2011 Nomor 1766/2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III;
4. Menyatakan batal demi hukum Kuasa Menjual Nomor 01 tertanggal 01 April 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
5. Menyatakan sebidang tanah luas 1740 m², terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 477 a.n. Ni Putu Kertiari, terletak di Desa/Kel. Pandansari, Kecamatan Ciawi Kab. Bogor adalah milik Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan di atas: sebidang tanah yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor-Propinsi Jawa Barat seluas 1.740 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Pandasari, Desa Pandansari, terdaftar atas nama Ni Putu Kertiari;
7. Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam SHM Nomor 477/Pandansari atas nama Ni Putu Kertiari terletak di Desa/Kel. Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor seluas 1.740 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Setapak;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Kantor PT. Secom;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Otong Adam;

kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun;

8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini;

9. Menolak selain dan selebihnya;

Menghukum Pemohon Kasasi I,II /Tergugat I,II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 22 Januari 2015** oleh **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Habiburrahman, M.Hum.** dan **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan oleh **Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

Dr. Habiburrahman, M.Hum.

ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H...

K e t u a

ttd.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.

Panitera Pengganti

ttd.

Ninil Eva Yustisia, SH., M.Hum.

Hal. 31 dari 32 hal. Put. Nomor 2255 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Kasasi:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| J u m l a h | Rp. 500.000,- |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 196103131988031003