



PUTUSAN
Nomor 1795 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DANNI FRESLIE, bertempat tinggal di Perum Gerbang Karawang Rt. 007/Rw. 004 Desa Sukamakmur, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Robert James, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Robert & Rekan, beralamat di Jalan Cakradireja Nomor 1 Karawang, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juli 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

1. **Ratnasih Binti H.Atam Surma**, bertempat tinggal di Dusun Sungaiula I, Rt 02/Rw 01, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang;
 2. **Yanti Damayanti Binti H. Atam Surma**, bertempat tinggal di Dusun Sungaiula I, Rt.02/Rw.01, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang;
 3. **A.H. Sonjaya Bin H.Atam Surma**, bertempat tinggal di Dusun Sungaiula I, Rt.02/ Rw.01, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang;
 4. **H. Atam Surma Bin H.Usman**, mantan Kepala Desa Jayamulya, bertempat tinggal di Dusun Sungaiula I, Rt.02/Rw.01, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang;
 5. **Hj. Eneng Binti Wadong**, bertempat tinggal di Dusun Sungaiula I, Rt.02/Rw.01, Desa Jayamulya Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang;
- Dalam hal ini kelima-limanya memberi kuasa kepada Wahyu Baskoro, S.H., M.H., Advokat berkantor pada Kantor ADVOKAT/PENASIHAT HUKUM WALUYO BASKORO & REKAN, beralamat di Jalan Aria Jaya Sentika Nomor 38 Desa Cibadak, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang,

Halaman 1 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2016;

6. **Hj.lyah Binti H.Rosid**, bertempat tinggal di Dusun Pajetan III, Rt.03/Rw.04, Desa Pajetan, Kecamatan Cibuaya, Kabupaten Karawang;

7. **Enggim Bin H. Adang**, bertempat tinggal di Dusun Sungaiula II, Rt.03/ Rw 02, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuaya, Kabupaten Karawang;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan V/Pembanding I, Tergugat VI, VII/Turut Terbanding;

D a n:

1. **CAMAT/PPAT Kecamatan Cibuaya**, beralamat di Kantor Kecamatan Cibuaya Kabupaten Karawang, Jalan Raya Kedungjaya, Desa Pajaten, Kecamatan Cibuaya, Kabupaten Karawang;

2. **Ny. Anita Theresia**, bertempat tinggal di Perum. Resinda Karawang, Cluster People Park, Blok K6/28, Karawang Barat, Karawang;

3. **Ny. Neneng Marsinah Binti H.Waslim**, bertempat tinggal di Dusun Kersajaya, Rt.01/Rw.04, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuaya, Kabupaten Karawang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/Para Turut Terbanding, Turut Tergugat III/Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada awal mulanya antara tahun 1996 s/d tahun 1997, Penggugat telah tiga kali membeli tanah di Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuaya, Kabupaten Karawang, dengan total tanah seluas 68.990. m² (enam puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), dengan rincian letak tanah sebagai berikut:

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016

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)



- 1.1. Pada tanggal 12 September 1996 Penggugat membeli tanah sawah dari Sartiman bin Ruhyat seluas 40.000 m², Persil Nomor 15, blok S/41, C.3725, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang, Akta Jual Beli Nomor 290/CBY/IX/1996 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Batas Utara : tanah sawah Kastem + Eneng;
 - b. Batas Timur : tanah sawah Umar;
 - c. Batas Selatan : tanah sawah Cahyo + Eneng;
 - d. Batas Barat : selokan;
- 1.2. Pada tanggal 3 Februari 1997 Penggugat membeli tanah sawah lagi dari Sartiman bin Ruhyat seluas 20.000 m², Persil Nomor 15, blok S/41, C.1340, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang, Akta Jual Beli Nomor 15/CBY/II/1997, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Batas Utara : tanah sawah H. Sujai;
 - b. Batas Timur : saluran air;
 - c. Batas Selatan : tanah sawah Cahyono;
 - d. Batas Barat : tanah sawah H. Sarwi dan Jehendi ;
- 1.3. Pada tanggal 29 September 1997 Penggugat membeli tanah sawah dari Abduloh bin Jamin seluas 8.765 m², Persil nomor 13, blok S.39, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang, Akta Jual Beli Nomor 265/CBY/IX/1997, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Batas Utara : tanah sawah Kasan;
 - b. Batas Timur : tanah sawah Duloh/ Rasmun;
 - c. Batas Selatan : tanah sawah Saamah;
 - d. Batas Barat : tanah sawah GG/ Negara;Selanjutnya tanah-tanah dengan total seluas 68.990 m² (enam puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) disebut sebagai obyek sengketa;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat mengurus penerbitan sertipikat tanah seluas 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi), persil nomor 15, blok S/41, C. 3725, di Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang; dan berdasarkan Surat Ukur Nomor 00001 tanggal 19 Oktober 1998 luas tanah tersebut adalah 40.225. m² (empat puluh ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana disebutkan pada poin 1.1. di atas, kemudian pada tanggal 2 Nopember 1998 Badan Pertanahan Nasional Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karawang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 137 atas nama pemegang hak Danni Freslie (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Batas Utara : tanah sawah Kastem + Endeng;
 - b. Batas Timur : tanah sawah Umar;
 - c. Batas Selatan : tanah sawah Cahyo + Eneng;
 - d. Batas Barat : selokan;
3. Bahwa tanah-tanah Penggugat sebagaimana disebutkan pada poin 1.2 dan 1.3 di atas sampai dengan gugatan ini diajukan belum dibuatkan sertifikatnya;
 4. Bahwa selanjutnya surat-surat tanah tersebut Penggugat titipkan kepada Turut Tergugat II yang tidak lain adalah ibu kandung Penggugat sendiri, dengan pertimbangan surat-surat tersebut akan lebih aman apabila dipegang oleh Turut Tergugat II;
 5. Bahwa sejak membeli tanah obyek sengketa, Penggugat belum pernah menggarap tanah-tanah sawah tersebut, namun pengelolaannya dipercayakan kepada Turut Tergugat II;
 6. Bahwa sekitar pertengahan tahun 2013, Penggugat menanyakan surat-surat tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat II, namun Turut Tergugat II baru mengingatkannya kembali bahwa pada tanggal 8 Maret 2006, sdr. Enggim Bin H. Adang kenalannya yang bertempat tinggal di Kecamatan Cibuya Kabupaten Karawang pernah datang kepada Turut Tergugat II dengan maksud untuk meminjam surat-surat tanah milik Penggugat dengan mengatakan bahwa tanah-tanah milik Penggugat ada yang akan membeli, namun calon pembeli tersebut terlebih dahulu ingin melihat surat-surat tanah dimaksud, dan Turut Tergugat II memberikannya kepada Sdr. Enggim karena akan dikembalikan kembali 2 (dua) minggu setelah itu, namun menurut Turut Tergugat II sampai saat ini surat-surat dimaksud tidak dikembalikan oleh sdr. Enggim Bin H. Adang;
 7. Bahwa telah beberapa kali Penggugat berupaya untuk menemui sdr. Enggim guna menanyakan keberadaan surat-surat tanah milik Penggugat, namun Penggugat tidak berhasil bertemu dengan sdr. Enggim karena ia selalu menghindar;
 8. Bahwa sekitar bulan Oktober 2013, Penggugat meminta tolong kepada Sdr. Yatno untuk mencari tahu tanah-tanah milik Penggugat di Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuya, Kabupaten Karawang, namun Sdr. Yatno menceritakan bahwa seluruh tanah milik Penggugat dengan total seluas

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

68.990. m² (enam puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) ternyata seluruhnya telah dikuasai oleh Tergugat I – VI;

9. Bahwa mendengar cerita dari sdr. Yatno tersebut, Penggugat merasa kaget, karena Penggugat tidak pernah menjual tanah-tanah milik Penggugat yang berlokasi di Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang, kepada siapapun juga;
10. Bahwa berbagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan dengan Tergugat I - VI telah dilakukan oleh Penggugat namun tidak membuahkan hasil;
11. Bahwa pada bulan Nopember 2013, Penggugat telah mendapat data-data mengenai tanah milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dari Kantor Kecamatan Cibuyaya Kabupaten Karawang, dimana dari data tersebut terdapat Akta-Akta Jual Beli yang seolah-olah ditandatangani oleh Penggugat, padahal Penggugat tidak pernah menjual dan menandatangani Akta-Akta Jual Beli (AJB) tersebut, yaitu:
 - a. AJB Nomor 100/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007, Danny Freslie selaku Penjual, Ny. Ratnasih Binti H. Surma selaku Pembeli, dibuat oleh Camat Cibuyaya/ PPAT H. Hamdani, S.IP., luas tanah 10.000 m² (Pecahan dari tanah milik Penggugat, SHM Nomor 137, luas 40.225 m²);
 - b. AJB Nomor 101/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007, Danny Freslie selaku Penjual, Ny. Yanti Damayanti Binti H. Surma selaku Pembeli, dibuat oleh Camat Cibuyaya/ PPAT H. Hamdani, S.IP., luas tanah 10.225 m² (Pecahan dari tanah milik Penggugat, SHM Nomor 137, luas 40.225 m²);
 - c. AJB Nomor 102/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007, Danny Freslie selaku Penjual, Ny. Hj. Eneng Binti Wadong, dibuat oleh Camat Cibuyaya/ PPAT H. Hamdani, S.IP., luas tanah 10.000 m² (Pecahan dari tanah milik Penggugat, SHM Nomor 137, luas 40.225 m²);
 - d. AJB Nomor 103/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007, Danny Freslie selaku Penjual, A.H. Sonjaya Bin H. Surma selaku Pembeli, dibuat oleh Camat Cibuyaya/ PPAT H. Hamdani, S.IP., luas tanah 10.000 m² (Pecahan dari tanah milik Penggugat, SHM Nomor 137, luas 40.225 m²);
 - e. AJB Nomor 723/ JB/ XI/ 2006, tanggal 15 Nopember 2006, Danny Freslie selaku Penjual, H. Surma Bin H. Usman selaku Pembeli, dibuat oleh Camat Cibuyaya/ PPAT H. Hamdani, S.IP., luas tanah 8.765 m² (dari tanah milik Penggugat, AJB Nomor 265/ CBY/ IX/ 1997, tanggal 29 September 1997, luas 8.765 m²);

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016

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

- f. AJB Nomor 754/ JB/ XI/ 2006, tanggal 20 Nopember 2006, Danny Freslie selaku Penjual, Hj. Iyah Binti H. Rosid selaku Pembeli, dibuat oleh Camat Cibuaya/ PPAT H. Hamdani, S.IP., luas tanah 10.000 m² (Pecahan dari tanah milik Penggugat, AJB Nomor 15, tanggal 03 Februari 1997, luas 20.000 m²);
 - g. AJB Nomor 837/ JB/ XII/ 2006, tanggal 01 Desember 2006, Danny Freslie selaku Penjual, Hj. Iyah Binti H. Rosid selaku Pembeli, dibuat oleh Camat Cibuaya/ PPAT H. Hamdani, S.IP., luas tanah 10.000 m² (Pecahan dari tanah milik Penggugat, AJB Nomor 15/ CBY/ II/ 1997, tanggal 3 Februari 1997, luas 20.000 m²);
12. Bahwa Akta Jual Beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat I - VI menguasai tanah milik Penggugat seluas 68.990 m² sebagaimana disebutkan pada posita poin 11 di atas adalah Cacat Yuridis, karena hal-hal sebagai berikut:
- a. bahwa dalam Akta Jual Beli tidak ada tanda tangan istri Penggugat yaitu Bernadeth PC Ngantung sebagai bentuk persetujuan, padahal Penggugat sudah ber isteri dan masih hidup bersama sebagai suami isteri;
 - b. bahwa Tergugat I - VI adalah Pembeli yang beritikad tidak baik, karena membeli tanah secara sembunyi-sembunyi tanpa menghadirkan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah;
 - c. bahwa Jual Beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
13. Bahwa belakangan diketahui bahwa Tergugat VI (Hj. Iyah Binti H. Rosid) telah memindahtangankan obyek sengketa yang berada dalam kekuasaannya seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) kepada Turut Tergugat III (Ny. Neneng Marsinah Binti H. Waslim) dengan Akta Jual beli Nomor 263/JB/VII/2007, luas 10.000 m² dan Nomor 277/JB/VII/2007, luas 10.000. m²;
14. Bahwa Tergugat I - VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menguasai tanah-tanah sawah milik Penggugat secara tidak sah selama 8 (delapan) tahun, yaitu terhitung sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang;
15. Bahwa Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kecamatan Cibuaya Turut Tergugat I telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat Akta Jual Beli tanpa kehadiran Penjual dan tanpa persetujuan isteri Penjual;

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016

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)



16. Bahwa Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah memindah tangankan surat-surat tanah milik Penggugat kepada Tergugat VII tanpa sepengetahuan Penggugat;
17. Bahwa Tergugat VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena turut berperan aktif dalam proses jual beli obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga merugikan Penggugat;
18. Bahwa Turut Tergugat III adalah pembeli tidak beritikad baik karena tidak menelusuri asal usul tanah sawah terlebih dahulu sebelum membelinya dari Tergugat VI sehingga telah turut merugikan Penggugat dan dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
19. Bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa: "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
20. Bahwa akibat penguasaan tanah sawah milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa seluas 68.990 m² secara tidak sah oleh Tergugat I - VI selama 8 (delapan) tahun, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil :

Tanah sawah seluas 68.990 m² (enam puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) atau setara dengan 7 (tujuh) hektar, apabila ditanami maka akan menghasilkan gabah dengan perhitungan sebagai berikut:

Apabila per hektar tanah sawah satu kali panen menghasilkan 5 ton gabah, maka:

 - 7 hektar x 5 ton x 2 (dua) kali masa tanam x 8 (delapan) tahun = 7 x 5 x 2 x 8 = 560 ton gabah/ 560.000 kilo gram gabah;

Apabila asumsi harga gabah perkilo Rp4.000,00 maka:

 - Rp4.000,00 x 560.000 Kilo gram gabah = Rp2.240.000.000,00

Maka total kerugian materiil Penggugat adalah sebesar Rp2.240.000.000,00 (dua milyar dua ratus empat puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil: waktu, tenaga, dan pikiran yang patut dinilai dengan uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - c. Maka total kerugian Materiil dan Imateriil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp2.240.000.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp2.440.000.000,00 (dua milyar empat ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016



21. Bahwa Penggugat merasa khawatir Tergugat I – VII dan Turut Tergugat III akan mengasingkan/ memindahtangankan tanah-tanah sawah milik Penggugat yang telah dikuasai secara melawan hukum guna menghindari diri dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat perbuatannya sesuai putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini dimohon perkenaan Pengadilan Negeri Karawang untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa sebagaimana disebut pada angka 1.1, 1.2, 1.3 gugatan ini dengan total tanah seluas 68.990 m² (enam puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi);
22. Bahwa gugatan ini didasarkan pada surat-surat bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang cukup/ sempurna, sehingga karenanya memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR bagi Penggugat untuk mohon perkenaan Pengadilan Negeri Karawang untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uit voerbaar bijvoorrad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Karawang memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I - VI menguasai tanah seluas 68.990 m² milik Penggugat yang tidak melalui proses peralihan hak dari Penggugat secara sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat VII yang telah turut berperan aktif dalam proses jual beli obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kecamatan Cibuaya telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat Akta Jual Beli tanpa kehadiran Penjual dan tanpa persetujuan isteri Penjual adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat II yang telah memindahtangankan surat-surat tanah milik Penggugat kepada Tergugat VII tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016



7. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat III adalah pembeli tidak beritikad baik karena tidak menelusuri asal usul tanah sawah terlebih dahulu sebelum membelinya dari Tergugat VI yang telah turut merugikan Penggugat sehingga melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan Akta-Akta Jual Beli: 1) AJB Nomor 100/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007; 2) AJB Nomor 101/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007; 3) AJB Nomor 102/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007; 4) AJB Nomor 103/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007; 5) AJB Nomor 723/ JB/ XI/ 2006, tanggal 15 Nopember 2006; 6) AJB Nomor 754/ JB/ XI/ 2006, tanggal 20 Nopember 2006; dan 7) AJB Nomor 837/ JB/ XII/ 2006, tanggal 1 Desember 2006; 6) AJB Nomor 15/ CBY/ II/ 1997, tanggal 3 Februari 1997; mengandung Cacat Yuridis sehingga batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 263/JB/VII/2007, luas 10.000 m² dan Nomor 277/JB/VII/2007, luas 10.000 m² atas nama Ny. Neneng Marsinah Binti H. Waslim (Turut Tergugat III) tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
10. Menyatakan obyek sengketa secara hukum adalah milik Penggugat berdasarkan: 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 137, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, luas 40.225 m²; 2) AJB Nomor 15/CBY/II/1997, tanggal 03 Februari 1997 dibuat oleh Dedi Suryadi, BA. Camat/ PPAT, luas 20.000 m²; dan 3) AJB Nomor 265/CBY/IX/1997, tanggal 29 September 1997, dibuat oleh Dedi Suryadi, BA. Camat/ PPAT, luas 8.765 m²; secara hukum;
11. Menghukum Tergugat I – VI dan Turut Tergugat III agar menyerahkan tanah milik Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I – VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk membayar uang ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp2.160.000.000,00 (dua miliar seratus enam puluh juta rupiah) secara tanggung renteng;
13. Menghukum Tergugat I – VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya secara tanggung renteng, apabila lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada upaya hukum baik *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bijvoorraad*);

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016



16. Menghukum Tergugat I – VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

17. Menghukum Tergugat I – VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Bapak Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Karawang C.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yang sebagaimana dalam posita poin 1 (satu), Sub.1.1, 1.2, dan 1.3. Dalam Gugatan Penggugat yang menyatakan: Bahwa pada awalnya antara tahun 1996 s/d tahun 1997, Penggugat telah tiga kali membeli tanah di Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Kabupaten Karawang, dengan total tanah seluas 68.990 (enam puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), dengan perinciab sebagai berikut:
 - 1.1. Pada tanggal 12 September 1996, Penggugat Membeli tanah sawah dari Sartiman bin Ruhyat, seluas 40.000 m²;
 - 1.2. Pada tanggal 3 Februari 1997, Penggugat Membeli tanah sawah lagi dari Sartiman bin Ruhyat, seluas 20.000 m²;
 - 1.3. Pada tanggal 29 September 1997, Penggugat membeli tanah dari Abduloh bin Jamin, seluas 8.765 m²;
2. Bahwa sebagaimana pada poin 1 (satu), Sub. 1.1, 1.2, dan Sub. 1.3 tersebut di atas yang mana Penggugat membeli tanah obyek tanah sengketa sejak tahun 1996 1 s/d tahun 1997 dan yang mana obyek tanah sengketa telah dijual kepada Para Tergugat sejak tahun 2007, berarti obyek tanah sawah sengketa setelah dibeli oleh Penggugat dari Sartiman bin Ruhyat dan Abdulah bin Jamin, yang mana setelah dibelinya obyek tanah sengketa dibeli oleh Penggugat dari Sartiman bin Ruhyat dan Abdulah bin Jamin, 10 tahun s/d 11 tahun obyek tanah sengketa masih berada ditangan Sartiman bin Ruhyat dan Abdulah bin Jamin, seharusnya Penggugat meminta pertanggung jawabannya kepada Sartiman bin Ruhyat dan Abdulah bin Jamin, oleh karenanya Sartiman bin Ruhyat dan Abdulah bin Jamin yang telah merugikan Penggugat di minta pertanggung jawabannya serta merupakan syarat formal dimaksud sebagai pihak dalam perkara ini,



sekalipun merupakan hak Penggugat untuk menentukan pihak-pihak dalam perkara ini, hal ini merupakan syarat formal, karena gugatan Penggugat kurang pihak, maka jelas secara hukum gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dikualifikasikan sebagai gugatan yang kurang pihak (lihat Putusan MA Nomor 621 K/Sip/1975), harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) / tidak sempurna:

Bahwa sebagaimana dalam perkara ini, yang mana 1. Ny. Anita Theresia, kedudukannya sebagai Pihak Turut Tergugat. Dan 2. Ny. Neneng Marsinah Binti H. Waslim, sebagai Pihak Turut Tergugat III, bahwa hal ini jelas Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) / tidak sempurna, karena Ny. Anita Theresia kedudukannya sama dengan Para Tergugat lain, yang mana Ny. Anita Theresia, yang menyetujui penjualan obyek tanah sengketa dan lebih – lebih Ny. Neneng Marsinah Binti H. Wasli, kedudukannya sama dengan Para Tergugat lainnya, yang telah menguasai tanah sengketa hasil pembelian dari Penggugat, dan seharusnya Ny. Anita Theresia dan Ny. Neneng Marsinah Binti H. Wasli, kedudukannya sebagai Tergugat dan bukan sebagai Turut Tergugat, maka Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) dan tidak sempurna, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 443 K/Sip/1983, tanggal 30 Nopember 1983, bahwa ketidakjelasan lagi, kabur (*obscuur libel*) adalah tidak nampak pada dasar hukum yang dikemukakan Penggugat, karena faktanya tersebut telah kabur/samar atau dipaksakan serta gugatan Penggugat tidak sempurna, hal ini juga diperkuat dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI di antaranya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu Nomor 492.K/Sip/1970, tanggal 21 Nopember 1970 *Juncto* Yurisprudensi Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 *Juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 547 K/Sip/1971 Gugatan yang tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima N.0 (*Niet On van kelijk verklaar*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Karawang telah memberikan Putusan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN Kwg. tanggal 18 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I s/d VII untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I s/d VI telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah seluas 68.990 m² milik Penggugat yang tidak melalui proses hukum peralihan hak dari Penggugat secara sah;
4. Menyatakan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum yang turut berperan aktif dalam proses jual beli obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat;
5. Menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kecamatan Cibuyaya telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat Akta Jual beli tanpa kehadiran Penjual dan tanpa persetujuan isteri penjual;
6. Menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah memindah tangankan surat-surat tanah milik Penggugat kepada Tergugat VII tanpa sepengetahuan Penggugat;
7. Menyatakan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai pembeli tidak beriktikad baik karena tidak menelusuri asal usul tanah sawah terlebih dahulu sebelum membelinya dari Tergugat VI yang telah turut merugikan Penggugat;
8. Menyatakan akta-akta jual beli: 1). AJB Nomor 100/JB/III/2007, tanggal 16 Maret 2007; 2). AJB Nomor 101/JB/III/2007, tanggal 16 Maret 2007; 3). AJB Nomor 102/JB/III/2007, tanggal 16 Maret 2007; 4). AJB Nomor 103/JB/III/2007, tanggal 16 Maret 2007; 5). AJB Nomor 723/JB/XI/2006, tanggal 15 Nopember 2006; 6). AJB Nomor 754/JB/XI/2006, Tanggal 20 Nopember 2006 dan 7). AJB Nomor 837/JB/XII/2006, tanggal 1 Desember 2006; mengandung cacat Yuridis sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 263/JB/VII/2007, luas 10.000 m² dan nomor 277/JB/VII/2007, Luas 10.000 m² atas nama Ny. Neneng Marsinah Binti H.Waslim (Turut Tergugat III) tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
10. Menyatakan obyek sengketa secara Hukum adalah Milik Penggugat berdasarkan 1). Sertifikat Hak Milik Nomor 137, Desa Jayamulya, Kecamatan Cibuyaya, Luas 40.225 m²: 2). AJB Nomor 15/CBY/II/1997, tanggal 03 Februari 1997 dibuat oleh Dedi Suryadi, BA, Camat/PPAT, Luas 20.000 m²: dan 3). AJB Nomor 265/CBY/IX/1997, tanggal 29 September

Halaman 12 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016

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

1997, dibuat oleh Dedi Suryadi, BA, Camat/PPAT, Luas 8.765 m² sah secara hukum;

11. Menghukum Tergugat I s/d VI dan Turut Tergugat III agar menyerahkan tanah milik Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I s/d VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap harinya secara tanggung renteng apabila lalai memenuhi isi putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
15. Menghukum Tergugat I – VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.166.000,00 (dua juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I s/d/ V dan Turut Tergugat III putusan Pengadilan Negeri Karawang tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 190/Pdt/2015/PT.BDG. tanggal 8 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding:
 - I. 1. RATNASIH binti H. ATAM SURMA;
 2. YANTI DAMAYANTI binti H. ATAM SURMA;
 3. A.H. SONJAYA bin H. ATAM SURMA;
 4. H. ATAM SURMA bin H. USMAN;
 5. Hj. ENENG binti WADONG;Semula Tergugat I s/d V; dan
 - II. Ny. NENENG MARSINAH binti H. WASLIM;semula Turut Tergugat III;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 18 Desember 2014 Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.Kwg yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat I s/d VII;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Terbanding/ semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yaitu dalam tingkat pertama

Halaman 13 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebanyak Rp2.166.000,00 (dua juta seratus enam puluh enam ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 14 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 44/Pdt.G/2014/PN Kwg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I sampai dengan Tergugat VI pada tanggal 14 Januari 2016;
2. Tergugat VII, Turut Tergugat I, III pada tanggal 13 Januari 2016;
3. Turut Tergugat II pada tanggal 19 Januari 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I s/d. V/Pembanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 22 Januari 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Turut Tergugat III/Pembanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 27 Januari 2016;

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;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- I. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya halaman 7 angka 3 yang menyatakan:
"bahwa ternyata dari bukti tertanda T IV-3 tanah seluas 40.000 m², SHM Nomor 137 tersebut di atas, oleh Penggugat bersama ibunya (Ny. Anita Theresia), telah digadaikan kepada H. Atam Surma HU, Kepala Desa

Halaman 14 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016

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)



Jayamulya. Demikian pula dari bukti T VII-2, T VII-3, T VII-4, T VII-9, telah terbukti bahwa penggugat bersama ibunya (Turut Tergugat II) telah menggadaikan tanah-tanah tersebut di atas kepada antara lain H. Atam Surma HU”;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding dalam perkara *a quo* adalah keliru. Sebab bagaimana mungkin Majelis Hakim mampu memberikan pertimbangan *Judex Facti* bahwa telah terbukti penggugat dan ibunya menggadaikan tanah-tanah tersebut? Padahal: Bukti T IV-3 bukanlah tanda tangan Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat, karena Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat tidak pernah menggadaikan dan menandatangani bukti T IV-3 tersebut;

Bukti T VII-3 yaitu Surat Pernyataan Titipan Uang tertanggal 15 Juni 2004, adalah titipan uang dari Sdr. Enggim (Tergugat VII) kepada Ny. Anita Theresia (Turut Tergugat II);

Seharusnya Majelis Hakim tingkat banding membandingkan bukti T IV-3 dengan bukti P.1 yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat sehingga dapat mengetahui adanya perbedaan tanda tangan antara kedua bukti tersebut;

Dan apabila Majelis Hakim tingkat banding juga mempertimbangkan bukti P. 17, yaitu Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Kepolisian Resor Karawang terhadap Laporan yang dibuat oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat atas tindak pidana penggelapan yang patut diduga dilakukan oleh Sdr. Enggim Adang (Tergugat VII). Namun hasil penyidikan kepolisian menunjukkan bahwa tanah yang menjadi sengketa telah dijual dan uangnya telah diserahkan kepada Ny. Anita Theresia (Turut Tergugat II) dan Ny. Anita tidak dapat diperiksa karena sakit (*stroke*);

Yang harus dipertimbangkan adalah bagaimana dapat terjadi jual-beli terhadap obyek sengketa? padahal Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat sebagai pemiliknya tidak mengetahui?

Sungguh dalam hal tersebut Majelis Hakim tingkat banding telah keliru dalam mempertimbangkan alat bukti. Dengan tidak dibandingkannya alat bukti dari para pihak yang bersengketa sehingga peradilan menjadi tidak *fair* dan tidak obyektif. Oleh karenanya Mahkamah Agung mempunyai wewenang untuk membetulkan putusan *Judex Facti* tingkat banding;

- II. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya halaman 8 yang menyatakan:

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 1795 K/Pdt/2016



“bahwa bukti T VII-1 mana sejalan dengan bukti T VII-6, surat bukti T VII-7 yang berisi surat kuasa dari penggugat kepada ibunya (turut tergugat II) untuk mengurus dan menguasai kepada ibu penggugat untuk mengurus tanah sawah seluas \pm 7 Ha yang dijual dan sekaligus mengambil uang pembayarannya (Surat Kuasa tanggal Cikopo 18 Oktober 2006); Maupun bukti T VII-8 berupa surat pernyataan pelunasan tanah sawah seluas 7 Ha sebanyak Rp280.000.000,00 yang ditandatangani penggugat bersama ibunya (turut tergugat II) dan tergugat VII (surat pernyataan tanggal 20 Nopember 2006)”;

Bahwa sekali lagi Majelis Hakim tingkat banding tidak cermat melihat bukti T VII-1. Dimana nyata-nyata yang menandatangani Surat Perintah tersebut BUKANLAH Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat begitupun bukti T VII-6. Apalagi bukti T VII-7 dan T VII-8 yang dimaksud Majelis Hakim tingkat banding yakni “...surat kuasa dari Penggugat kepada ibu Penggugat..” bukanlah tanda tangan Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat, bahkan mirippun tidak;

Bahwa alat bukti dengan surat yang diajukan oleh Tergugat I – VII, yaitu bukti surat T.VII-1 mengenai Surat Perintah dari Penggugat kepada Tergugat VII tertanggal 6 Oktober 2006 adalah Tidak Benar. Jika Surat Perintah tersebut sekiranya benar (padahal tidak benar), isi surat tersebut hanyalah untuk menawarkan, bukan untuk menjual;

Sungguh dalam hal tersebut Majelis Hakim tingkat banding telah keliru karena tidak cermat dalam mempertimbangkan/ melihat alat-alat bukti tersebut. Oleh karenanya Mahkamah Agung mempunyai wewenang untuk membetulkan putusan *Judex Facti* tingkat banding yang keliru tersebut;

III. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya halaman 8 angka 6 yang menyatakan:

“...semua dibuat di hadapan H. Hamdani, S.Ip, Camat/ PPAT Kecamatan Cibuya telah ternyata dan terbukti bahwa penggugat Danny Freslie bersama-sama dan dengan persetujuan ibu kandungnya (Ny. Anita Theresia/ Turut Tergugat II telah menjual tanah miliknya tersebut...”;

Mohon maaf, lagi-lagi Majelis Hakim tingkat banding telah keliru;

Bahwa jika saja Majelis Hakim tingkat banding mempelajari berkas perkara secara seksama, maka akan diketahui bahwa terdapat alat bukti melalui saksi yang dihadirkan oleh Para Tergugat menyatakan bahwa jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, dan jual-beli dilakukan di Jayamulya sedangkan



pembayaran dilakukan di Cikopo, serta surat-surat dibikin di Desa Jayamulya;

Bahwa selain itu, mengenai bukti-bukti dengan surat yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat I - VII, yakni bukti T.VI-2, dan T.VII-10 s/d T.VII- 16 yang mengenai kwitansi-kwitansi, jelas terlihat bukan Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat yang menerima uang dan menandatangani kwitansi-kwitansi dimaksud dan hal itu terlihat dengan jelas pada bukti-bukti yang diajukan dalam perkara ini. oleh karenanya Mahkamah Agung RI haruslah memperbaiki putusan *Judex Facti* tingkat banding;

Bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan di tingkat pertama yang pastinya termuat dalam berkas perkara melalui bukti dengan saksi dari Tergugat (sdr. H. Agil dan sdr. Dasoni), sebagai berikut:

a. Sdr. H. Agil (mantan suami Tergugat VI), di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- 1) Jual-Beli dari Anita (Turut Tergugat II) kepada Hj. Iyah (Tergugat VI) dilakukan di rumah Anita (Turut Tergugat II); (Berarti bukan di hadapan PPAT);
- 2) Akta Jual Beli tidak dibuat di hadapan PPAT;
- 3) Pertama menyerahkan uang kepada Anita (Turut Tergugat II) sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 9 April 2006;
- 4) Danni (Penggugat) tidak pernah tahu mengenai uang yang Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta);
- 5) Saksi tidak mengetahui jika Danni Freslie (Penggugat) mempunyai istri;

Berdasarkan keterangan saksi tersebut intinya adalah Uang diterima oleh Anita (Turut Tergugat II) pada tanggal 9 April 2006 padahal sekiranya benar (padahal tidak) surat kuasa dari Danni (Penggugat) kepada Anita Theresia (Turut Tergugat II) tertanggal 18 Oktober 2006 (Surat Kuasanya tidak sah karena Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat tidak pernah membuat dan menandatangani surat kuasa dimaksud);

Berdasarkan bukti surat T.VII – 11, uang pelunasan Rp10.000.000,00 diterima dan ditandatangani oleh Anita Theresia (Turut Tergugat II) bukan oleh Penggugat, padahal saat itu menurut para saksi Penggugat ada dan menandatangani AJB pada tanggal 28 April 2006 dan saat itu istri saksi (Tergugat VI) tidak hadir sehingga tidak mungkin ditandatangani



AJB secara bersama-sama antara Penggugat dan Tergugat VI apalagi tidak di hadapan PPAT dan saksi-saksi PPAT;

b. Sdr. Dasoni, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- 1) Saksi mengetahui bahwa tanah sawah milik Penggugat telah dibeli oleh Para Tergugat pada tahun 2006 dari ibu Anita (Turut Tergugat II);
- 2) Jual-beli dilakukan di Jayamulya, terus pembayaran di Cikopo;
- 3) Saksi mengetahui AJB-AJB tanah-tanah tersebut karena diperlihatkan oleh sdr. M. Ralim (saksi yang ada dalam AJB-AJB yang menurut Penggugat cacat yuridis);

Berdasarkan bukti dengan saksi tersebut di atas, terbukti bahwa para pihak tidak hadir di hadapan PPAT, sehingga kata-kata yang dimuat dalam Akta-Akta Jual Beli obyek sengketa yang menyatakan:

"Pada hari ini .., tanggal .., bulan ..., tahun .., hadir di hadapan saya H. HAMDANI, S.IP., dst.", adalah tidak benar dan merupakan suatu kebohongan, sehingga Akta-Akta Jual Beli obyek sengketa adalah cacat yuridis;

Apakah benar jika suatu akta otentik berisi kebohongan?

Menurut hemat Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat, tidak benar !!!

Bahwa menurut Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

"Akta PPAT harus dibacakan/ dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT";

Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, terbukti bahwa Akta-Akta Jual Beli obyek sengketa yakni: 1) AJB Nomor 100/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007; 2) AJB Nomor 101/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007,; 3) AJB Nomor 102/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007; 4) AJB Nomor 103/ JB/ III/ 2007, tanggal 16 Maret 2007; 5) AJB Nomor 723/ JB/ XI/ 2006, tanggal 15 Nopember 2006; 6) AJB Nomor 754/ JB/ XI/ 2006, tanggal 20 Nopember 2006; dan 7) AJB Nomor 837/ JB/ XII/ 2006, tanggal 01 Desember 2006; bertentangan dengan hukum yang berlaku, dimana:

- 1) tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;
- 2) tidak dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi (karena saksi dalam AJB yaitu H. Atam Surma menurut para saksi dalam perkara *a quo* tidak ada saat penandatanganan);
- 3) tidak dibacakan/ dijelaskan kepada kedua belah pihak; dan
- 4) tidak ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak,



Maka Akta-Akta Jual Beli sebagaimana disebut di atas adalah cacat yuridis; Bahwa putusan *Judex Facti* tingkat pertama nyatanya telah sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan di tingkat pertama. Namun, entah mengapa *Judex Facti* tingkat banding berpendapat lain dan dalam pertimbangannya hanya mempertimbangkan alat bukti dari Para Termohon Kasasi/ Para Pembanding/ Para Tergugat saja, dan itupun tidak melihat secara teliti bentuk tanda tangan-tanda tangan Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat yang jelas-jelas berbeda bahkan mirippun tidak; Dengan demikian, maka telah terbukti bahwa perbuatan Para Termohon Kasasi/ Para Pembanding/ Para Tergugat dalam perkara *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan oleh sebab itu *Judex Facti* tingkat banding telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta hukum dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding tersebut patut untuk dibatalkan;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka putusan *Judex Facti* tingkat pertama telah menunjukkan keadilan karena peradilan "*Fair*". Sedangkan putusan *Judex Facti* tingkat banding sangat tidak adil karena tidak "*Fair*" dan tidak berdasarkan pada fakta-fakta persidangan pada tingkat pertama yang termuat dalam berkas perkara dan tidak mempertimbangkan alat bukti secara seimbang antara alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat;

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

- Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya sudah tepat dan benar. Penggugat dapat membuktikan bahwa ia dengan persetujuan dan bersama-sama ibunya (Turut Tergugat II) telah menjual dan menandatangani Akta Jual Belinya yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang (PPAT), maka dengan hal tersebut Penggugat sendiri telah melepas, memindahtangankan dan menjual tanah miliknya kepada Tergugat I, Tergugat II' Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, jual beli tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, terutama Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, sehingga pemindahan hak dan jual beli itu adalah sah menurut hukum;
- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan



menyatakan akta jual beli tersebut cacat yuridis tidak sah adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 Pemohon Kasasi **DANNI FRESLIE** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 21 September 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Maria Anna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

Prof. Dr. H. Abdul manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003