



PUTUSAN

Nomor 1189K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

I. ANI ROHAENI, bertempat tinggal di Jalan Duren Tiga RT008, RW001, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding;

II. BENEDIKTUS BOSU, S.H., Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta Nomor 21, Kota Malang;

Pemohon KasasiII dahulu TergugatII/Terbanding II;

L a w a n

RADEN BAMBANG SOEGIARTO, bertempat tinggal di Jalan Simpang Janti Barat I/3, RT 011/RW 004, Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ilhamul Huda Alfarisi, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Teluk Tomini Nomor 16, Arjosari, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I;

D a n

KANTORBADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MALANG, berkedudukan di Jalan Danau Jonge I Nomor1 Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Prasetyo, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Malang, berkantor di Jalan Danau Jonge I/1 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2015;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman1 dari 41hal.Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



2011 Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);

2. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan pinjaman uang dimaksud, Penggugat telah menyerahkan jaminan/agunan berupa dua bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kota Malang, sebagaimana yang terurai dalam:
 1. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dengan luas 299 m² yang terletak di provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01057/sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012;
 2. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 dengan luas 377 m² yang terletak di provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01062/sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012, yang kedua duanya tertulis atas nama R. Bambang Soegiarto;

Yang dalam perkara ini bidang tanah dan rumah diatas mohon disebut sebagai objek sengketa;

3. Bahwa Penggugat dalam melaksanakan perjanjian tersebut, pada awalnya telah memenuhi segala kewajibannya melakukan angsuran pembayaran kepada Tergugat I hingga sejumlah Rp245.520.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah), akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya Penggugat tidak dapat melaksanakan angsuran pembayaran kepada Tergugat I hingga saat jatuh tempo yang ditentukan, dikarenakan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi dan pembengkakan biaya operasional;
4. Bahwa angsuran pembayaran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp245.520.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) rinciannya adalah sebagai berikut:
 - Pada tanggal 5 Oktober 2011 membayar sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
 - Pada tanggal 25 November 2011 membayar sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
 - Pada tanggal 2 Desember 2011 membayar sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
 - Pada tanggal 6 Desember 2011 membayar sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah);
 - Pada tanggal 27 Desember 2011 membayar sebesar Rp11.520.000,00



lima ratus dua puluh rupiah);

- Pada tanggal 29 Desember 2011 membayar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Pada tanggal 5 Januari 2012 membayar sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
 - Pada tanggal 12 Januari 2012 membayar sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
 - Pada tanggal 19 Januari 2012 membayar sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
 - Pada tanggal 3 Februari 2012 membayar sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
5. Bahwa untuk mengatasi dan menyelesaikan keadaan dimana Penggugat telah berhutang kepada Pihak Tergugat I maka di buatlah Akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 yang keduanya dibuat dihadapan Tergugat II atas objek sengketa;
6. Bahwa terhadap pelaksanaan Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I tersebut, nyata-nyata Tergugat II telah mengetahui peristiwa hukum yang sebenarnya antara Penggugat dengan Tergugat I yang didasari atas adanya hubungan pinjam meminjam uang, dan Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli yang diikuti Akta Notaris Nomor 40, tanggal 9 April 2012 tentang Kuasa telah diketahui pula sebagai bentuk perbuatan hukum semu/proforma dari Penggugat dan Tergugat I yang sesungguhnya adalah masalah pinjam meminjam, apalagi Tergugat II sendiri menyadari bukti yang menyangkut objek jual beli telah dititipkan oleh pihak-pihak (Penggugat dan Tergugat I) kepada Tergugat II;
7. Bahwa tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat, ternyata Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II telah melaksanakan Jual Beli PPAT dengan mendasarkan pada kekuatan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012, tentang Kuasa, yakni Tergugat I atas dasar Kuasa dimaksud telah bertindak baik untuk dirinya sendiri sebagai Penjualnya juga bertindak dirinya sendiri sebagai Pembelinya, sehingga atas hal tersebut telah terbit Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II;
8. Bahwa telah ternyata antara Tergugat I dengan Tergugat II telah melakukan



sehingga telah terbit Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang justru sangat merugikan kepentingan Penggugat juga adanya kecerobohan Tergugat II yang dengan sengaja menerbitkan Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 tanpa memberitahukan kepada Penggugat sebagai pemilik objek sengketa yang masih sah;

9. Bahwa sudah seharusnya Tergugat II sebagai Notaris wajib memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat dalam pelaksanaan Jual Beli PPAT, karena Tergugat II sebelumnya telah dititipi SHM atas objek sengketa, sehingga menyadari dan mengisyafi adanya syarat-syarat yang masih menggantungkan pada pelaksanaan Akta Jual Beli PPAT selanjutnya, apalagi Tergugat II menyadari dan mengetahui Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan perbuatan hukum semu dari perbuatan hukum sesungguhnya adalah pinjam meminjam;
10. Bahwa dengan kenyataan tersebut sangatlah patut dan beralasan menurut hukum bilamana Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli dan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012 tentang kuasa haruslah dibatalkan, karena merupakan Akta Notaris yang cacat hukum, berikut Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 harus pula dinyatakan batal, sebab dibuat dari dasar Akta Notaris yang cacat hukum;
11. Bahwa Penggugat mengetahui kemudian ternyata atas objek sengketa telah beralih namanya kepada Tergugat I atas dasar adanya Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013, hal ini ternyata dari adanya SHM Nomor 1958, Surat Ukur 18/07/2012 Nomor 01062/sukun/2012 seluas 377 m² dan SHM Nomor 1953, Surat Ukur tanggal 18/07/2012 Nomor 01057/sukun/2012, seluas 299 m² keduanya tercatat atas nama: Nona Ani Rohaeni/Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III;
12. Bahwa sudah semestinya Tergugat III harus teliti dan tidak ceroboh pula dalam menerbitkan SHM ke atas nama Tergugat I yang nyata-nyata terbitnya SHM atas nama Tergugat I telah didasari adanya Akta Jual Beli PPAT yang cacat hukum, disamping itu pula Tergugat III dapat lebih cermat dan menyeleksi tentang objek tanah yang akan diterbitkan hak miliknya, sehingga nantinya tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan orang lain, dalam hal ini objek sengketa dalam penguasaan Penggugat, dan



wajar dan beralasan pula menurut hukum bilamana SHM Nomor 1958, Surat Ukur 18/07/2012 Nomor 01062/sukun/2012 seluas 377 m² dan SHM Nomor 1953, Surat Ukur tanggal 18/07/2012 Nomor 01057/sukun/2012, seluas 299 m² keduanya tercatat atas nama: Nona Ani Rohaeni/Tergugat I, harus dinyatakan memiliki tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

13. Bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat sebagaimana yang diuraikan di atas adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;
14. Bahwa akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut di atas, Penggugat nyata-nyata telah dirugikan kepentingannya baik kerugian secara materiil maupun imateriil yang bila hal tersebut diperhitungkan dan dirinci dengan nilai uang tidak lebih dan tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
15. Bahwa adalah layak dan beralasan menurut hukum bilamana Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat setiap harinya bilamana Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, dihitung sejak adanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
16. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan ini dengan alat-alat bukti yang autentik dan sah menurut hukum karenanya mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya banding, *verzet* maupun kasasi;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli dan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012, tentang Kuasa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Benediktus Bosu, S.H., Notaris di Malang/Tergugat II;
4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Nomor 26/2013 tanggal



dibuat Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sebagai

Penjual dengan Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sebagai Pembeli di hadapan Benediktus Bosu, S.H., Notaris PPAT di Kota Malang/Tergugat II;

5. Menyatakan SHM Nomor 1953 Surat Ukur tanggal 18/07/2012 Nomor 01057/sukun/2012 seluas 299 m² dan SHM Nomor 1958 Surat Ukur tanggal 18/07/2012, Nomor 01062/sukun/2012, atas nama Nona Ani Rohaeni/Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun imaterial kepada Penggugat yang bila hal tersebut diperhitungkan dan dirinci dengan nilai uang tidak lebih dan tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan harus dibayar seketika dan sekaligus sejak adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat setiap harinya bilamana Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, dihitung sejak adanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Subsidiar:

Bilamana Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita-posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang bersesuaian dengan dalil-dalil jawaban Tergugat dan hal tersebut diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat sesungguhnya mengalami kesesatan yang nyata, dimana gugatan seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bukan Pengadilan Negeri Malang (eksepsi kompetensi absolute/kewenangan mengadili);

Bahwa setelah membaca secara seksama, teliti dan mendalam dari posita-



Setitem gugatan Penggugat yang pada intinya berkisar persoalan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1953/Kelurahan Sukun berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh PPAT Benediktus Bosu, S.H., dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958/Kelurahan Sukun berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh PPAT Benediktus Bosu, S.H., dari Sdr. R. Bambang Soegiarto (selaku Penjual) kepada Sdr. Ani Rohaeni (selaku Pembeli) yang permohonannya diajukan oleh Sdr. Ani Rohaeni tanggal 22 Mei 2013 ke Kantor Pertanahan Kota Malang i.c. Tergugat III *a quo*;

Bahwa tatacara, prosedur dan pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah telah diatur dalam ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan perbuatan hukum administrasi negara (*recht beschikking*) yang merupakan kewenangan Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) i.c. Kantor Pertanahan Kota Malang, Tergugat *a quo*, sehingga apabila dalam pelaksanaannya terdapat perbuatan-perbuatan yang bersifat melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka kewenangan untuk memeriksa perkara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara i.c. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya bukan peradilan Umum i.c. Pengadilan Negeri Malang;

3. Bahwa setelah membaca secara teliti dan saksama dalil-dalil posita gugatan perkara Nomor 78/Pdt.G/2014/PN Mlg., sebagaimana disampaikan oleh Penggugat pada posita poin 12, substansinya adalah permohonan pembatalan/membatalkan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dan Nomor 1958/Kelurahan Sukun atas nama Ani Rohaeni (Tergugat I) yang telah diterbitkan oleh Tergugat III dan mengembalikan kepada nama R. Bambang Soegiarto (Penggugat);
4. Bahwa Tergugat III (cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang) melakukan pencatatan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dan Nomor 1958/Kelurahan Sukun dari R. Bambang Soegiarto kepada Ani Rohaeni atas dasar Akta Jual Beli tanggal 28 Maret 2013 Nomor 25/2013 dan Nomor 26/2013 yang telah dibuat sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku oleh PPAT Benediktus Bosu, S.H., (Tergugat II);



Penggugat tidak jelas atau kabur, karena dalam gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat menjelaskan perbuatan hukum (*onrechtmatige daad*) yang manakah, yang dilakukan oleh Tergugat III yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* secara yuridis formal adalah *obscuur libel* (kabur), untuk itu Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

6. Berdasarkan paparan tersebut di atas maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan Putusan Sela yang menyatakan:
 - a. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
 - b. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
 - c. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang memeriksa, mengadili perkara gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil dalam jawaban di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan reconvensi ini, dan karenanya mohon dianggap tercantum secara utuh dalam gugatan reconvensi ini;
2. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Jawaban Konvensi di atas, objek sengketa telah menjadi milik Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi, dengan dasar peralihan hak melalui Akta Jual Beli Nomor 2512013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26 12013 tanggal 28 Maret 2013 keduanya dibuat di hadapan Tergugat II Konvensi selaku PPAT di Malang;
3. Bahwa dengan telah dilakukan peralihan hak atas objek sengketa, maka bukti kepemilikan atas objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1953/Kel, Sukun dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958/Kelurahan Sukun, selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kota Malang (Tergugat III Konvensi) telah dilakukan pendaftaran balik nama kepemilikan dari semula atas nama Tergugat Reconvensi menjadi atas nama Penggugat Reconvensi. (Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
4. Bahwa telah terbukti dan tidak dapat dibantah kebenarannya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 1 Angka 20, yang menyebutkan: "Sertifikat adatah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C



Pokok Agraria untuk hak atas tanah..., sehingga kedudukan Sertifikat Hak Milik Nomor 1953/Kelurahan Sukun dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958/Kel, Sukun, keduanya atas nama Penggugat Rekonvensi merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum yang memiliki pembuktian sempurna dan menentukan;

5. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan objek sengketa dari semula milik Tergugat Rekonvensi selanjutnya menjadi milik Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 22 Mei 2013, seharusnya Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa terkait pengosongan dan penyerahan objek sengketa tersebut, Penggugat Rekonvensi telah meminta secara baik-baik kepada Tergugat Rekonvensi baik secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi Tergugat Rekonvensi secara terus menerus tanpa alasan hukum yang jelas dan melawan hukum tetap menguasai objek sengketa, bahkan pada tanggal 11 Februari 2014 Tergugat Rekonvensi pernah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Malang sebagaimana Register Perkara Nomor 29/Pdt.G/2014/PN Mlg., dan gugatan Tergugat Rekonvensi tersebut diputus gugur sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Malang Nomor 29/Pen.Pdt.G/2014/PN Mlg., tanggal 16 April 2014;
7. Bahwa selain itu, oleh karena tindakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan penguasaan fisik terhadap objek sengketa tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka beralasan agar Tergugat Rekonvensi dan/atau pihak-pihak lain yang mendiami objek sengketa dan/atau pihak-pihak lain yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik tanpa beban apapun, apabila perlu dilaksanakan dengan bantuan aparat keamanan negara yang sah;
8. Bahwa oleh karena dalam perkara gugatan rekonvensi ini menyangkut sengketa objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi tanpa alas hak yang sah, maka merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1429 K/Pdt/2006, patut Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) selama Tergugat Rekonvensi belum melaksanakan putusan ini dan dihitung perhari sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap berupa hukuman untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam



9. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menguasai tanpa alas hak yang sah atas objek sengketa yang saat ini telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 22 Mei 2013, maka tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun imaterial, yang apabila dinilai dengan uang mencapai total kerugian sebesar Rp248.000.010,00 (dua ratus empat puluh delapan juta sepuluh rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
- a. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi dalam rangka mempertahankan status hukum kepemilikan objek sengketa yang telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi, yaitu sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yaitu biaya-biaya pendampingan oleh Pengacara terkait:
 - 1) Gugatan-gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Malang baik yang terdahulu (Register Nomor 29/Pdt.G/2014IPNMIg., tanggal 11 Februari 2014) maupun gugatan saat ini (Register Nomor 78/Pdt.G/2015/PN MIg., tanggal 20 Mei 2015);
 - 2) Untuk membuat laporan pengaduan pada tanggal 17 September 2014 di Polisi Militer Daerah Militer V/Brawijaya Detasemen Polisi Militer V/3 termasuk pendampingan pemeriksaan selaku Pelapor, yaitu tindak pidana penempatan rumah yang bukan haknya di Jalan Simpang Janti Barat 1/3 RT/RW 011/004, Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang (*in case* objek sengketa), yang diduga dilakukan oleh anggota TNI AD bernama R. Bambang Soegiarto, S.Sos., (*in case* Tergugat Rekonvensi);
 - b. Apabila objek sengketa tersebut dikontrakkan kepada pihak lain perbulannya dengan harga yang wajar sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dari bulan Mei 2013 hingga gugatan rekonvensi ini diajukan atau selama 28 (dua puluh delapan) bulan, akan menghasilkan Rp98.000.000,00 (sembilan puluh delapan juta rupiah);
 - c. Kerugian imaterial berupa nama baik dari Penggugat Rekonvensi yang dengan adanya gugatan-gugatan dari Tergugat Rekonvensi secara tidak langsung telah tercemar di kalangan relasi bisnis Penggugat Rekonvensi, dimana kerugian tersebut senilai Rp10,00 (sepuluh rupiah);
10. Bahwa dengan adanya tindakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan



in hukum yaitu menguasai tanpa alas hak yang sah atas objek sengketa yang saat ini telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sejak tanggal 22 Mei 2013, maka tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun imaterial, sehingga patutlah secara hukum Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian materiil maupun imaterial sebesar Rp.248.000.010,00 (dua ratus empat puluh delapan juta sepuluh rupiah) secara tunai;

11. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan sesuai dengan Pasal 180 HIR sehingga Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan serta merta sekalipun ada perlawanan atau banding;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Sela Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., tanggal 18 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat III tentang kewenangan absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan supaya perkara ini pemeriksaannya dilanjutkan;
4. Menetapkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditentukan pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., tanggal 23 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli dan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012, tentang kuasa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Benediktus Bosu, S.H., Notaris di Malang/Tergugat II;
4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Nomor 26/2013



13, yang dibuat Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sebagai Penjual dengan Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sebagai Pembeli di hadapan Benediktus Bosu, S.H., Notaris PPAT di Kota Malang/Tergugat II;

5. Menyatakan SHM Nomor 1953 Surat Ukur tanggal 18 Juli 2012 Nomor 01057/sukun/2012 seluas 299 m² dan SHM Nomor 1958 Surat Ukur tanggal 18 Juli 2012, Nomor 01062/sukun/2012, atas nama Nona Ani Rohaeni/Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar: Rp2.226.000,00 (dua juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) dibebankan kepada pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 502/PDT/2016/PT SBY., tanggal 4 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 18 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., *juncto* Nomor 502/PDT/2016/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding I dan Tergugat III/Terbanding III masing-masing pada tanggal 10 Februari 2017;



Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 21 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 10 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding II diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., *juncto* Nomor 502/PDT/2016/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding I dan Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 10 Februari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 21 Februari 2017;

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 I/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah
Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat
Yang Diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan:
Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 502/Pdt/2016/PT Sby., tanggal 4 Oktober 2016 yang telah menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sedangkan Pengadilan Tinggi Surabayasamasekali tidak memberikandasardanalasan hukum dalam menghalmemb



sebagaimanapertimbanganpadahalaman76PutusanPengadilanTinggi

Surabaya a quo yang menyatakan:

%Menimbang, bahwasetelahMajelis Hakim Tingkat Banding membacadanmenelitisertamemeriksasecarasaksamaberkasperkaradansalin anresmiPutusanPengadilanNegeri Malang tanggal 23 Maret 2016, Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., sertasurat-suratlainnya yang berhubungan denganperkaraini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapatbahwaputusanMajelis Hakim Tingkat Pertamatersebuttelahmempertimbangkandengante patdanbenarmenuruthuk umsehinggapertimbangantersebutdapatdisetujuidandijadikandasarpertimba nganhukumsendiriolehMajelis Hakim Tingkat Banding dalammemutuserkarainiditingkat banding;

BahwaPutusanPengadilanTinggiSurabaya yang demikian tidakcukupmencerminkan rasa keadilanhukumdanpatutsertaberalasanhukumuntukdibatalkan; PemohonKasisependapatdengan PutusanMahkamahAgung RI Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

%Putusan-putusanPengadilanNegeridanPengadilanTinggi yang kurangcukupdipertimbangkan (%anvoldoende gemotiveerd+) harusdibatalani.c.PengadilanNegeri yang putusannyadikuatkanolehPengadilanTinggisetelahmenguraikansaksi-saksi, barang-barangbukti yang diajukanterussajamenyimpulkan %BahwaolehkarenaitugugatanPenggugatdapatdikabulkansebagiandengantid akadapenilaian samasekaliterhadappenyangkalan (tegenbewijs) daripihakTergugat Asli;

Selainitu pula, bahwamelalui YurisprudensiPutusanMahkamahAgung RI. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

%BertimbanganPengadilanTinggi yang hanyamenyetujuidanmenjadikanalasan sendiri hal-hal yang dikemukakanolehPembandingdalammemoribandingnya, sepertihalnyakalau PengadilanTinggimenyetujuikeputusanPengadilanNegeri, adalah tidakcukup . Dari pertimbangan- pertimbanganPengadilanTinggisecaraterperinciMahkamahAgungharusdapat mengertihal-hal padalamkeputusan dalamPengadilanNegeri yang dianggaptidakdapatdibenarkanolehPengadilanTinggi+ (vide



Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);
Bahwa oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor
502/Pdt/2016/PT SBY., tanggal 4 Oktober 2016, yang
sekedarnya membenarkan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri
Malang dengan perkara Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., tanggal 23 Maret
2016 tanpa memberikan dasar dan alasan hukum tentang membenarkan putusan
Pengadilan Negeri

Malang dimaksud adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

2. *Judex Facti* Mengabaikan Fakta Peristiwa Yang
Menjadi Penyebab dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual,
dan Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi/Penggugat:
Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding
telah mengabaikan fakta peristiwa yang
menjadi penyebab dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli,
Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon
Kasasi/Penggugat;

Hal ini dibuktikan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang
jugadibenarkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding mengabaikan bukti-bukti
yang diajukan Pemohon Kasasi;

Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut bertolak belakang
dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 214 K/TUN/1999
tanggal 26 Juli 2000, yang menerangkan bahwa:

Putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung dalam
pemeriksaan kasasi, karena *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum
pembuktian, yaitu *Judex Facti* hanya mempertimbangkan surat-surat bukti
yang diajukan oleh Penggugat tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang
diajukan oleh Tergugat;

Proses acara persidangan pengadilan yang demikian itu melanggar dan
tidak sesuai dengan asas beracara yang harus ditaati oleh *Judex Facti* yaitu
“*asas audi et alteram partem*”. Yurisprudensi ini memberikan hak yang sama
kepada para pihak, baik Penggugat ataupun Tergugat untuk membuktikan
argumentasinya, namun dalam perkara ini banyak argumen-argumen
Tergugat I/Pemohon Kasasi yang disertai dengan bukti-bukti serta saksi-
saksi, namun Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkannya,
diantaranya:



dK/P dR-2berupa Surat Pernyataan

Penggugat/TermohonKasasi tanggal 22 Maret 2012, isinya kesediaan dari Penggugat/TermohonKasasi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I/PemohonKasasi apabila tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I/PemohonKasasi;

Dari buktiTergugat I/PemohonKasasitersebut itulahasalmula/alasandilakukanprosespembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, lalu Akta Jual Beli Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, serta proses baliknama SertifikatHakMilik (SHM) Nomor 1953/Kelurahan Sukun dan SHM Nomor 1958/Kelurahan Sukun;

- Bukti P.5, pada Pasal 5, yang berbunyi:
Bahwaõ Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk melanjutkan proses jual beli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 25/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan segala tahapan dalam proses peralihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat I di hadapan Tergugat II terhadap 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat masing-masing sebagai berikut:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dengan luas 299 m² yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01057/Sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012 yang tercatat atas nama R. Bambang Soegiarto, S.Sos;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 dengan luas 377 m² yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01062/Sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012 yang tercatat atas nama R. Bambang Soegiarto, S.Sos;

3. *Judex Facti*telahsalahdalammenerapkanhukum, dantidakmenguraikandasar-dasarhukum yang jelas;

BahwaMajelis Hakim tingkatpertamamaupuntingkat banding telahsalahdankelirudalammemberikanpertimbanganhukumtentang:

- a. AktaNotariilPengikatan Jualbeli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan AktaKuasaUntukMenjualNomor 40 tanggal 9 April 2012 adalahproduk hukum proforma;
- Majelis Hakim PengadilanTinggi SurabayadanPengadilanNegeriMalangtelahmenyatakanAktaNotariilPengikatanJualBeli Nomor 39 danAktaKuasaMenjual Nomor 40 tanggal 9



2012dibuatdi

hadapanTergugat

II termasuk produk hukum proforma karena didasarkan pada hubungan hukum pinjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat I, dan adanya bukti P.1, sehingga oleh karenanya bukan merupakan Konstruksi Hukum Perjanjian Jual Beli;

Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum karena yang menjadi pokok persoalan gugatan *a quo* dari Penggugat/Termohon Kasasi terhadap Tergugat I/Pemohon Kasasi bukan masalah konstruksi hukum perjanjian pinjam/hutang uang oleh Penggugat/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi, akan tetapi yang dipermasalahkan adalah:

- 1) Apakah pembuatan akta-akta notariil (Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk menjual) tersebut sebagai realisasi dari keinginan Penggugat/Termohon Kasasi yang telah bersedia untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi dianggap sebagai suatu tindakan hukum semu (proforma)+sehingga menimbulkan konsekuensi akta-akta notariil tersebut menjadi cacat hukum?;
- 2) Apakah di dalam proses pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II selaku PPAT terjadi suatu perbuatan melawan hukum antara Tergugat I/Pemohon Kasasi, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga menimbulkan konsekuensi akta-akta PPAT tersebut menjadi cacat hukum termasuk turunan-turunannya (*in case* sertifikat-sertifikat hak milik yang ditelah dibalik nama oleh Tergugat III menjadi atas nama Tergugat I/Pemohon Kasasi?;

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi berupa penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 tersebut adalah sah secara hukum, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdata), tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, terang dan tunai, bukan semu/bukan pura-pura/bukan proforma, karena:

- 1) Terang, dilakukan secara terbuka dan sepakat para pihaknya, bahkan keinginan tersebut dikehendaki oleh Termohon Kasasi sebagaimana bukti-bukti tertulis yang terungkap di persidangan, yaitu:

Halaman 17 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



T dK/P dR-2 berupa Surat Pernyataan

Penggugat/Termohon Kasasi tanggal 22 Maret 2012, isinya kesediaan dari Penggugat/Termohon Kasasi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi apabila tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi;

Bukti P.5, pada Pasal 5, yang berbunyi:

Bahwa Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk melanjutkan proses jual beli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 25/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan segala tahapan dalam proses peralihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat I di hadapan Tergugat II terhadap 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat masing-masing sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dengan luas 299 m² yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01057/Sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012 yang tercatat atas nama R. Bambang Soegiarto, S.Sos;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 dengan luas 377 m² yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01062/Sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012 yang tercatat atas nama R. Bambang Soegiarto, S.Sos;

2) Jelas subjek/para pihaknya;

3) Jelas objeknya, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya;

4) Tunai berarti harganya telah dibayar, termasuk telah dibayar pajak-pajak yang timbul, dan ditandatangani akta-aktanya;

5) causanya halal/tidak dilarang yaitu agar hutang Penggugat/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi dapat diselesaikan, serta akhirnya diproses baliknama sertifikatnya;

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi berupa penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan Kuasa untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 bukan perbuatan hukum proforma karena:



aktik secara proforma adalah akta yang dibuat secara pura-pura, dimana substansi yang termuat dalam akta tersebut fiktif, contoh pembuatan akta autentik secara proforma yang dijumpai dalam praktek seperti Tuan X seorang warga negara asing (WNA) yang tidak diperbolehkan memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik, kemudian Tuan X itu membeli tanah dengan status hak milik namun di atas namakan Tuan Y orang lain (WNI), dan untuk keleluasaan Tuan X itu untuk bertindak terhadap tanah tersebut maka dibuatlah *contre lettre* yang didalamnya memuat kuasa dari Tuan Y kepada Tuan X tersebut;

Dari contoh tersebut, dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, jelas jual beli antara penjual dengan Tuan Y tersebut pura-pura dan fiktif serta mengandung causa yang tidak halal/terlarang karena tujuan para pihak menutup kontrak jual beli tersebut adalah agar Tuan X seorang WNA dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik;

- 2) Sedangkan pembuatan Akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 dan Kuasa untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, serta Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 selain dikehendaki/disepakati oleh Termohon Kasasi/Penggugat dan Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk dituangkan dalam bentuk peralihan hak atas tanah berupa jual beli, juga tidak ada kepura-puraan/fiktif karena jelas objeknya, harganya dan para pihaknya yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, serta mengandung causa yang halal atau tidak dilarang oleh peraturan, sehingga secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerduta);
- b. Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 dibuat di hadapan Tergugat II dikategorikan sebagai kuasa mutlak, sehingga perbuatan Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 adalah merupakan Penyelundupan Hukum;



PDF
Complete

Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang

telah tidak menguraikan secara jelas alasan-alasan hukum mengenai Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 dibuat di hadapan Tergugat II termasuk dalam kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, sehingga pada akhirnya berkesimpulan adanya Penyelundupan Hukum dalam perbuatan hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013;

Dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* tidak tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan, untuk itu sangatlah patut dan layak Mahkamah Agung RI membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut;

Hal ini dikarenakan dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBg, dan beberapa Pasal dalam UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, wajib bagi Hakim sebagai aparatur Negara yang diberi tugas untuk itu, untuk selalu memegang teguh asas-asas yang telah digariskan oleh undang-undang, agar keputusan yang dibuat tidak terdapat cacat hukum, salah satunya memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Menurut asas ini setiap putusan yang dijatuhkan oleh Hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, memuat dasar-dasar putusan, serta menampilkan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan tertentu yang berhubungan dengan perkara yang diputus, serta berdasarkan sumber hukum lainnya baik berupa Yurisprudensi, hukum kebiasaan atau hukum adat baik tertulis maupun tidak tertulis, sebagaimana yang ditegaskan dalam UU Nomor 4 Tahun 2004, Pasal 25 ayat 1. Bahkan menurut Pasal 178 ayat 1 HIR, Hakim wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara;

Putusan yang kurang cukup pertimbangan merupakan alasan untuk kasasi dan putusan harus dibatalkan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970;

Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris di Malang, secara hukum tidak dapat dikategorikan sebagai Kuasa Mutlak sebagaimana

Halaman 20 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



an oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, dengan alasan-alasan

hukum sebagai berikut:

- 1) Dalam Pasal 1792 KUHPerdara, Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan;
- 2) Kuasa mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;
- 3) Kuasa untuk menjual, masuk dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara);

Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam Akta Pengikatan Jual Beli, bisa juga berdiri sendiri berbentuk akta tersendiri. Jadi ketika tanda tangan, menandatangani 2 akta yaitu Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual;

- 4) Menurut Dr. Herlien Budiono, S.H., dalam bukunya *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata & Bidang Kenotariatan*, Cetakan kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, menyebutkan:

Yang tidak termasuk dalam larangan kuasa mutlak adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri. Termasuk dalam pengecualian tersebut, misalnya pemberian kuasa menjual untuk melaksanakan jual beli yang diatur dalam suatu pengikatan jual beli atau perjanjian kerjasama untuk membangun proyek perumahan;



an kuasa yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 *juncto* Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam Pasal 3 Blanko Akta Jual Beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961;
- Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yang aktanya dibuat oleh Notaris. Dengan kata lain kuasa yang merupakan bagian dari perjanjian induk antara lain pengikatan jual beli dengan pembayaran angsuran/lunas dengan ketentuan manakala pembeli sudah membayar lunas harga jual beli maka penjual telah memberi kuasa kepada pembeli untuk mewakili melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Penggunaan kuasa untuk memasang Hak Tanggungan yang aktanya dibuat oleh Notaris;

Berdasarkan uraian alasan-alasan hukum di atas, jelas Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris di Malang, secara hukum tidak dapat dikategorikan sebagai Kuasa Mutlak, sehingga ketika semua persyaratan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 sudah terpenuhi (telah terbit Sertifikat objek sengketa atas nama Penggugat/Termohon Kasasi tanggal 27 Juli 2012), maka untuk pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli, secara hukum Tergugat I/Pemohon Kasasidan Tergugat II tidak memerlukan lagi ijin atau sepengetahuan Penggugat/Termohon Kasasi, dimana kewenangan bertindak Tergugat I/Pemohon Kasasisebagai Penjual adalah berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 tersebut. Hal ini dikarenakan:

- Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat dengan menggunakan kata-kata yang tegas di dalamnya, yaitu Tergugat I/Pemohon Kasasi menerima kuasa menjual dari Penggugat/Termohon Kasasi khusus hanya untuk bertindak sebagai Penjual melakukan tindakan pengurusan berupa menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah



PDF
Complete

Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features

Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

case Tergugat II melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, dan tidak untuk pengurusan yang lain;

- Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat tidak dimaksudkan agar Tergugat I/Pemohon Kasasi dapat menguasai dan menggunakan objek sengketa, hal ini sebagaimana terbukti di persidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi bahwa objek sengketa hingga saat ini masih dikuasai dan digunakan oleh Penggugat/Termohon Kasasi;
- Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat dengan hak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (*in case* oleh Penggugat/Termohon Kasasi);
- Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian induknya yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012;

Berdasarkan uraian alasan-alasan hukum di atas, maka pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* sangat keliru bahkan tidak disertai dengan alasan-alasan hukum yang jelas terkait Surat Kuasa Mutlak, sehingga Pemohon Kasasi menolak dan tidak setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* yang menyebutkan Pemohon Kasasi bersama Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena secara hukum produk hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 bukan merupakan Penyelundupan Hukum, oleh karena itu patutlah kiranya Majelis Hakim Kasasi untuk membatalkan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut, karena:

- Kewenangan bertindak Tergugat I/Pemohon Kasasi sebagai Penjual adalah berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris di Malang;
- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris di Malang, bukanlah termasuk kategori kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 *juncto* Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena tidak memiliki unsur kuasa tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;

Halaman 23 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



PDF
Complete

Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

- na Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, telah dibuat sesuai prosedur hukum, maka proses pendaftaran balik nama SHM Nomor 1953/Kelurahan Sukun (Bukti T dK/P dR -8) dan SHM Nomor 1958/Kelurahan Sukun (Bukti T dK/P dR -9) oleh Kantor Pertanahan Kota Malang (Tergugat III) dari semula atas nama Penggugat/Termohon Kasasi menjadi atas nama Tergugat I/Pemohon Kasasi, telah sah secara hukum (Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 32 dan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- Terkait Bukti P.1 berupa Surat Kesimpulan yang dibuat oleh Tergugat II, dan ketidakhadiran Tergugat II selama proses persidangan di Pengadilan Negeri Malang secara hukum tidak dapat menghilangkan/menggugurkan keabsahan dari perjanjian/akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II. Hal ini dikarenakan secara hukum telah terjadi konsensus/sepakat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., dalam bukunya Kompilasi Hukum Perikatan, pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Jadi pertemuan kehendak dari pihak yang menawarkan dan kehendak dari pihak yang akseptasi itulah yang disebut sepakat dan itulah yang menimbulkan/melahirkan kontrak/perjanjian;

Berdasarkan konstruksi hukum tersebut dikaitkan dengan Bukti T dK/P dR-2 berupa Surat Pernyataan Penggugat/Termohon Kasasi tanggal 22 Maret 2012, dan Bukti P.5 pada Pasal 5, maka secara hukum telah lahir perjanjian antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi yang dalam hal ini sepakat dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli objek sengketa. Selanjutnya Persetujuan/Perjanjian Jual Beli antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi telah dibuat oleh Tergugat II sesuai dengan undang-undang;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

Halaman 24 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 24



Tingkat Pertama pada bagian rekonvensi halaman 64,

menyatakan:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti gugatan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini ternyata pokok persengketaan dalam perkara ini adalah untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan keadaan baik serta tanpa beban apapun yang karena merupakan materi pokok perkara maka menurut pendapat Majelis Hakim tidak ditemukan adanya sangkaan yang beralasan maupun fakta yang menunjukkan adanya kegiatan yang dilakukan oleh pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam perkara ini yang dapat mempengaruhi pokok persengketaan dimaksud dikarenakan terhadap tanah objek sengketa yang menjadi sengketa antara pihak Penggugat dan Tergugat masih dalam persengketaan dalam perkara ini adalah merupakan sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang masih dijadikan sebagai tempat tinggal oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga tidak diperlukan adanya putusan yang bersifat sementara yang mendahului putusan dalam pokok perkara;

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sangat keberatan atas Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama ini, karena:

1. Yang dipersoalkan oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi dalam gugatannya bukan masalah hutang piutangnya, dan bukan pula mengenai status kepemilikan objek sengketa karena:
 - a. Dalam uraian dalil gugatan *a quo* dari Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi tidak pernah membantah atau dengan kata lain Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi mengakui bahwa saat ini objek sengketa adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi, dimana selama persidangan berlangsung Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan alas hak kepemilikan atas objek sengketa yang tertulis atas nama Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi. Sebaliknya justru Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi dapat menunjukkan alas hak kepemilikan atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi yaitu SHM Nomor 1953/Kelurahan



(Bukti T dK/P dR -9);

b. Bahwa yang dipermasalahkan adalah:

- Apakah pembuatan akta-akta notariil (Akta Pengikatan Jual beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual) tersebut sebagai realisasi dari keinginan Tergugat Dalam Rekonvensi/Terbanding yang telah bersedia untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi dianggap sebagai suatu tindakan hukum semu (proforma)+sehingga menimbulkan konsekuensi akta-akta notariil tersebut menjadi cacat hukum?;
 - Apakah di dalam proses pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II Dalam Konvensi selaku PPAT terjadi suatu perbuatan melawan hukum antara Penggugat Dalam Rekonvensi, Tergugat II Dalam Konvensi dan Tergugat III Dalam Konvensi, sehingga menimbulkan konsekuensi akta-akta PPAT tersebut menjadi cacat hukum termasuk turunan-turunannya (*in case* sertifikat-sertifikat hak milik yang ditelaah dibalik nama oleh Tergugat III Dalam Konvensi menjadi atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi?
2. Berdasarkan alat-alat bukti baik tertulis maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi dan Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi serta uraian Memori Kasasi ini yang disampaikan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi pada Bagian Konvensi Dalam Pokok Perkara tersebut di atas, terbukti bahwa objek sengketa telah menjadi milik Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1953/Kelurahan Sukun (Bukti T dK/P dR -8) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958/Kelurahan Sukun (Bukti T dK/P dR -9);
3. Bahwa menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, Putusan Provisi adalah putusan yang menjawab tuntutan provisi yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;
4. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi mengajukan tuntutan provisi dengan tujuan selama pemeriksaan pokok perkara berlangsung, selaku pemilik atas objek sengketa, Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi mempunyai hak untuk mendapatkan/menikmati kemanfaatan atas objek sengketa yang Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi miliki, seperti untuk menempati



dan tindakan hukum lain terhadap objek sengketa seperti menyewakan objek sengketa kepada pihak lain;

Berdasarkan uraian di atas, maka tuntutan provisi dari Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi secara hukum tidak mengada-ada, dan oleh karenanya Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama *juncto* Tingkat Banding telah keliru dalam mempertimbangkan tuntutan provisi dari Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi, sehingga layak Mahkamah Agung RI membatalkan Putusan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama pada Bagian Rekonvensi:

- Halaman 68, menyatakan:

Menimbang, bahwa oleh karena itu dikarenakan sebagaimana telah dinilai dan dipertimbangkan tersebut di atas bahwa terhadap Alas Hak Bukti Sertifikat yang dijadikan sebagai dasar alas hak kepemilikan oleh Penggugat Rekonvensi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 adalah cacat hukum, maka secara hukum Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibebani kewajiban hukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;

- Halaman 69, menyatakan:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi yang menyangkut sengketa objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi tanpa alas hak yang sah tidak dapat dibuktikan secara sah menurut hukum, maka terhadap dalil dan tuntutan Penggugat Rekonvensi selebihnya yakni perihal adanya kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun imaterial, yang apabila dinilai dengan uang mencapai total kerugian sebesar Rp248.000.00,00 (dua ratus empat puluh delapan juta rupiah), dan agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) selama Tergugat Rekonvensi belum melaksanakan putusan ini... dst;

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sangat keberatan atas Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama *Juncto* Tingkat Banding ini:

Dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah keliru menerapkan hukum dengan memutuskan bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah



atan Melawan Hukum, karena sesungguhnya Termohon Kasasi/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensilah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:

- Adanya perbuatan/kelalaian;
- Adanya kesalahan;
- Adanya unsur melawan hukum;
- Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas);

Hal ini dikarenakan:

- Objek sengketa telah menjadi milik Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi sejak tanggal 22 Mei 2013, karena objek sengketa diperoleh oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasidengan melalui segala rangkaian tahapan proses peralihan hak yang sah secara hukum dari Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 32 dan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi telah meminta secara baik-baik kepada Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi baik secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi secara terus menerus tanpa alasan hukum yang jelas dan melawan hukum tetap menguasai objek sengketa;
- Berdasarkan Bukti T I dK/P dR-12yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi di Persidangan Pengadilan Negeri Malang, berupa Laporan Pengaduan Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi terhadap Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi di Polisi Militer Daerah Militer V/Brawijaya Detasemen Polisi Militer V/3, yaitu tindak pidana penempatan rumah yang bukan haknya di Jalan Simpang Janti Barat 1/3 RT/RW 011/004, Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang (*in case* objek sengketa), telah dilakukan persidangan di Pengadilan Militer III-12 Surabaya dengan Terdakwa Raden Bambang Soegiharto, S.Sos (i.c. Termohon



Dalam Rekonvensi), dan saat ini telah terdapat Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisdje*) sebagaimana Putusan Pengadilan Militer III-12 Surabaya Nomor 23-K/PM.III-12/AD/III/2016 tanggal 14 Juli 2016 dengan amar putusan:

Menyatakan Terdakwa tersebut di atas yaitu Raden Bambang Soegiharto, S.Sos., Kapten CHK NRP 2910016420070 terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana berada di rumah dan pekarangan dengan melawan hukum, atas permintaan yang berhak tidak pergi dengan segera;

Dan Putusan Pengadilan Militer III-12 Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Militer Nomor 67-K/PMT.III/BDG/AD/IX/2016 tanggal 7 September 2016 bahkan hukumannya menjadi diperberat dari semula 6 (enam) bulan penjara menjadi 7 (tujuh) bulan penjara, sehingga atas kedua putusan Pengadilan Militer tersebut Termohon Kasasi telah menjalankan vonis hukuman penjara selama 7 (tujuh) bulan di Lembaga Pemasyarakatan Militer Surabaya;

- Bahwa salah satu pertimbangan Majelis Hakim Militer menyatakan bersalah Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi adalah:
 - Bahwa sifat dari perbuatan Terdakwa yang berada di dalam rumah dan pekarangan orang lain dengan melawan hukum semata-mata untuk menghalangi Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni untuk menjual rumah dan tanah tersebut atau untuk mengulur-ngulur pembayaran hutang Terdakwa kepada Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni, dimana sejak awal Terdakwa membuat kesepakatan untuk menyerahkan tanah dan pekarangannya kepada Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni untuk pelunasan hutangnya, sehingga kemudian Sertifikat Hak Milik sudah beralih menjadi milik Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni namun Terdakwa tetap bersikukuh tidak mau pergi dari rumah dan pekarangan tersebut. Hal ini menunjukkan sifat Terdakwa yang semaunya sendiri, arogan dan cenderung mengabaikan hak orang lain;
 - Pada hakekatnya perbuatan Terdakwa yang bersikukuh dengan tetap mengakui bahwa rumah dan tanah yang telah dialihkannya sebagai pembayaran hutang tersebut, semakin menunjukkan bahwa pada diri Terdakwa sudah memiliki niat atau sikap batin Terdakwa yang buruk, dan adanya rasa kurang tanggungjawab pada diri Terdakwa terhadap hutang-hutangnya kepada Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni, Terdakwa justru bermain valas yang semakin merugikan diri sendiri sehingga Terdakwa



dan bunganya yang pada akhirnya Terdakwa tidak bisa membayarnya. Ini mencerminkan masih rendahnya kadar disiplin, tanggungjawab dan ketaatan pada diri Terdakwa terhadap perbuatan yang telah dilakukannya;

- Bahwa perbuatan Terdakwa telah mengakibatkan kerugian pada diri Saksi-1 Sdri. Ani Rohaeni sampai saat ini hutang-hutang dan bunganya belum terbayarkan, padahal sebelumnya Saksi-1 Ani Rohaeni melakukan pinjaman tersebut untuk membantu usaha Terdakwa, dimana seharusnya tanah dan rumah tersebut dapat dijual untuk melunasi hutang-hutang tersebut, dan akibat perbuatan Terdakwa juga telah mengakibatkan nama baik kesatuan Terdakwa Kudam IV/Brawijaya menjadi tercemar sehingga kepada Terdakwa harus diberikan hukuman yang setimpal atas perbuatannya untuk memberikan efek jera kepada Terdakwa serta efek cegah bagi prajurit yang lain;
- Sedangkan salah satu pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Militer Nomor 67-K/PMT.III/BDG/AD/IX/2016 tanggal 7 September 2016 memperberat hukuman bagi Terdakwa (*in case* Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi) adalah:
%Bahwa mengenai pidana yang dijatuhkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama terhadap Terdakwa yakni berupa pidana 6, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa pidana tersebut masih terlalu ringan dengan apa yang dilakukan oleh Terdakwa sebagai prajurit, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding perlu memperberat pidananya dengan alasan masih ada pertimbangan yang belum dipertimbangkan Hakim Tingkat Pertama sehingga apabila keadaan-keadaan tersebut dipertimbangkan dapat memperberat hukuman Terdakwa, sebagai berikut:
 - Bahwa Terdakwa mempunyai hutang kepada saksi-1 Sdri. Ani Rohaeni sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan akan membayar secara mengangsur dengan jaminan Bilyet Giro sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 15 September 2011 dan sisanya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 22 Agustus 2011 secara tunai, namun setelah jatuh tempo yang ditentukan Terdakwa tidak bis membayar hutangnya kepada saksi-1. Hal ini menunjukkan bahwa Terdakwa tidak ada niat dan kemauan untuk membayar hutang kepada saksi-1;



atan Terdakwa dengan menggugat saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni ke Pengadilan Negeri Malang setelah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik tanah dan rumah di Jalan Simpang Janti Barat I Nomor 3 dan Nomor 4 Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang sudah beralih menjadi atas nama saksi-1 merupakan perbuatan yang sangat tidak dibenarkan karena hak milik tanah dan rumah tersebut sudah beralih menjadi atas nama saksi-1;

- Bahwa Terdakwa mengetahui rumah dan tanah yang sudah menjadi milik saksi-1 sesuai dengan Akta Jual beli Nomor 25/2013 dan Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, namun Terdakwa masih tetap menempati rumah dan tanah di Jalan Simpang Janti Barat I Nomor 3 dan Nomor 4 Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang merupakan suatu perbuatan yang melanggar norma-norma hukum, sapa marga, sumpah prajurit dan delapan wajib TNI serta mencemarkan citra TNI di mata masyarakat;
- Sesuai dengan *schutznorm theory*, maka perbuatan melawan hukum Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi yang telah melanggar Pasal 167 (1) KUHPidana, serta Saptamarga seorang Prajurit Tentara Nasional Indonesia (TNI) RI, maka perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi menerbitkan kewajiban memberikan ganti rugi kepada Pemohon Kasasi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi;

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut pada hari Senin, tanggal 23 Januari 2017;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi di Surabaya telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
3. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) berpendapat seperti tersebut dalam Nomor 2 di atas, dengan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:



PDF
Complete

Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi di Surabaya yang telah membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Malang dan hanya mengambil keseluruhan pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Malang tanpa memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pengambilalihan pertimbangan hukum, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut sangat tidak mencerminkan keadilan; Dengan demikian terbukti Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang tidak menerapkan atau salah menerapkan hukum atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga layak dan patut apabila Mahkamah Agung RI membatalkan putusan dimaksud;

b. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang tentang pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- Bukti P.1 berupa kesimpulan tanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat oleh Benidiktus Bosu, S.H., selaku Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ketidakhadiran Tergugat II sebagai Pejabat Notaris yang mengeluarkan produk hukum akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 dan Kuasa untuk Menjual Nomor 40 yang dibuat/dihasilkannya merupakan sikap sebagai Pengakuan atas dalil gugatan Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat produk hukum Akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 adalah produk hukum proforma;
- Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, yang merupakan dasar terbitnya produk hukum berupa Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 tersebut dikarenakan ternyata Akta Kuasa Menjual dimaksud adalah merupakan Akta Kuasa Mutlak dalam terjadinya Transaksi Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, dikarenakan dalam Transaksi Jual Beli dimaksud adalah dilakukan oleh Ani Rohaeni selaku pihak Penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual dengan Ani Rohaeni selaku pihak Pembeli;

Halaman 32 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



sa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, yang merupakan dasar terbitnya produk hukum berupa Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 tersebut adalah dapat dikwalifisir sebagai Akta Kuasa Mutlak, makaõ dstõ pendapat Majelis Hakim Konstruksi Hukum Transaksi Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 adalah merupakan Penyelundupan Hukum;

- Majelis Hakim berpendapat perbuatan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II *a quo* selaku Pejabat Notaris atas terbitnya produk hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang merupakan Penyelundupan Hukum, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Dikarenakan perbuatan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II *a quo* selaku Pejabat Notaris atas terbitnya produk hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang merupakan Penyelundupan Hukum, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka konsekuensi hukumnya adalah Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, adalah menjadi cacat hukumõ dstõ;
- 1) Bahwa setelah membaca isi putusan Pengadilan Negeri Malang dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III. Selain itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang telahsalahdankelirudalammemberikanpertimbanganhukum terkait perbuatan hukum proforma dan terkait Surat Kuasa Mutlak;
- 2) Akta autentik secara proforma adalah akta yang dibuat secara pura-pura, dimana substansi yang termuat dalam akta tersebut fiktif, contoh pembuatan akta autentik secara proforma yang dijumpai dalam praktek seperti Tuan X seorang warga negara asing (WNA) yang tidak diperbolehkan memiliki tanah di



dengan status Hak Milik, kemudian Tuan X itu membeli tanah dengan status Hak Milik namun di atasnamakan Tuan Y orang lain (WNI), dan untuk keleluasaan Tuan X itu untuk bertindak terhadap tanah tersebut maka dibuatlah *contre lettre* yang didalamnya memuat kuasa dari Tuan Y kepada Tuan X tersebut;

Dari contoh tersebut, dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, jelas jual beli antara penjual dengan Tuan Y tersebut pura-pura dan fiktif serta mengandung causa yang tidak halal/terlarang karena tujuan para pihak menutup kontrak jual beli tersebut adalah agar Tuan X seorang WNA dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik;

- 3) Sedangkan pembuatan Akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 dan Kuasa Menjual Nomor 40, serta Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 selain dikehendaki/disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, juga mengandung causa yang halal atau tidak dilarang oleh peraturan, sehingga secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerduta);

Sedangkan memperhatikan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Malang, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak memberikan satu pun aturan/peraturan perundangan-undangan untuk menyimpulkan Akta Notariil Pengikatan Jual Beli Nomor 39 dan Kuasa untuk Menjual Nomor 40 adalah produk hukum proforma, sungguh suatu putusan yang sangat tidak mencerminkan keadilan;

- 4) Bahwa Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 karena Penggugat bersama istrinya dengan Tergugat I datang bersama-sama ke kantor Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) dengan



membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa

Menjual;

- 5) Bahwa Bukti T dK/P dR-2 berupa Surat Pernyataan Penggugattanggal 22 Maret 2012, tentang kesediaan dari Penggugatuntuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I apabila tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I, semakin memperkuat adanya kehendak/keinginan dari Penggugat untuk mengalihkan Objek sengketa kepada Tergugat I, yang dalam hal disepakati dengan Tergugat I dialihkan dalam bentuk perbuatan hukum jual beli tanah dan rumah;
- 6) Bahwa alasan Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) tidak langsung membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tetapi Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) terlebih dahulu membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I karena menurut keterangan Penggugat dan Tergugat I sertifikat objek sengketa masih dalam proses baliknama ke atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Malang, dan dalam proses jual beli tersebut Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual kepada siapa saja termasuk kepada Tergugat I sendiri;
- 7) Bahwa sebelum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 ditandatangani, Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) membacakan isi akta-aktanya, dan selanjutnya Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) mengeluarkan salinan/turunan kedua akta tersebut;
- 8) bahwa setelah sertifikat objek sengketa selesai diproses ke atas nama Penggugat oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, selanjutnya sesuai dengan peraturan maka Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) telah dapat menindaklanjuti dengan proses pembuatan Akta Jual Beli;
- 9) Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 maka proses penandatanganan Akta Jual Beli dapat dilakukan sendiri oleh Tergugat I, dengan kapasitas selaku kuasa dari Penggugat/Penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dan Tergugat I untuk dirinya sendiri

Halaman35 dari 41hal.Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



mbeli, sehingga ditandatangani Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 tanpa diperlukan lagi kehadiran dari Penggugat;

- 10) Bahwa memperhatikan fakta-fakta proses pembuatan hukum peralihan hak atas objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut di atas, maka jelas secara hukum Hakim Pengadilan Negeri Malang *juncto* Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru dalam memahami makna dari Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, karena substansi dari Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tersebut hanya berisikan kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjual objek sengketa kepada siapa saja termasuk menjual kepada Tergugat I sendiri. Tidak ada di dalam Akta Kuasa Menjual dimaksud kewenangan Tergugat I untuk menguasai objek sengketa, dan Kuasa Menjual tersebut dibuat dengan hak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (i.c. Penggugat);
- 11) Dengan demikian disini lagi-lagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menguraikan secara jelas hal-hal apa saja yang terkandung dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 itu sehingga berkesimpulan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 40 adalah Surat Kuasa Mutlak, sungguh suatu putusan yang sangat tidak mencerminkan keadilan, dan oleh karena itu patutlah Mahkamah Agung RI untuk membatalkannya;
- 12) Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka menjadi keliru pula Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang berkesimpulan kalau Tergugat II termasuk Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pembuatan Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 adalah perbuatan Penyelundupan Hukum karena didasarkan pada Akta Surat Kuasa Mutlak;
- 13) Bahwa sebagaimana keterangan Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) sebagai saksi pada persidangan di Pengadilan Militer III-12 Surabaya dalam Perkara Nomor 23-K/PM.III-12/AD/III/2016, dengan Terdakwa Raden Bambang Soegiharto, S.Sos (*in case*



t), Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) telah menyampaikan di persidangan dibawah sumpah bahwa Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dan terakhir Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, secara hukum telah dibuat secara sah sesuai prosedur hukum, didukung dengan dokumen-dokumen kelengkapan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut antara lain Akta Kuasa Menjual Nomor 122 tanggal 15 September 2008 antara Penggugat bertindak sebagai kuasa dari Sutrisno Tjandrajaya dalam kedudukannya sebagai kuasa dari Setjo Budi Utomo berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 80 tanggal 18 Juni 2008 dan kuasa dari Ny. Sriwahyuningsih berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 18 Juni 2008, kemudian KTP Penggugat selaku Penjual dan KTP Tergugat I selaku pembeli, setelah itu untuk Akta Jual Beli dokumen yang ada berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 dan Kuasa Nomor 40 tanggal 9 April 2012, Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 atas nama Penggugat;

- 14) Bahwa terkait Bukti P.1 berupa surat kesimpulan yang dibuat oleh Pemohon (semula Tergugat II), dan ketidakhadiran Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) selama proses persidangan di Pengadilan Negeri Malang secara hukum tidak dapat menghilangkan/menggugurkan keabsahan dari perjanjian/akta-akta yang dibuat oleh Pemohon Kasasi (semula Tergugat II). Hal ini dikarenakan secara hukum telah terjadi konsensus/sepakat antara Penggugat dengan Tergugat I.

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., dalam bukunya Kompilasi Hukum Perikatan, pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Jadi pertemuan kehendak dari pihak yang menawarkan dan kehendak dari pihak yang akseptasi itulah yang disebut sepakat dan itulah yang menimbulkan/melahirkan kontrak/perjanjian;

Berdasarkan konstruksi hukum tersebut dihubungkan dengan bukti Tergugat I berupa Surat Pernyataan Penggugattanggal 22



2, dan Bukti P.5 pada Pasal 5, maka secara hukum telah lahir perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang dalam hal ini sepakat dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli objek sengketa;

Selanjutnya Persetujuan/Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut telah dibuat oleh Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) sesuai dengan undang-undang karena perbuatan hukum peralihan hak atas tanah termasuk kategori Perjanjian Formil yang tidak cukup hanya dengan kata sepakat tetapi bentuk aktanya harus dibuat oleh pejabat berwenang (*in case* Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), atau dengan kata lain peralihan hak atas benda tanah baru terjadi setelah dibuat dengan akta notariil (*in case* Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), dengan dasar-dasar hukum sebagai berikut:

- Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan apabila dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang (Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah/PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- Jenis-jenis akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah salah satunya Akta Jual Beli. (Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

15) Oleh karena, keempat akta-akta yang diperlukan/diharuskan oleh peraturan agar dapat dilakukan peralihan hak atas objek sengketa, telah dibuat sah secara hukum, maka proses pendaftaran balik nama SHM Nomor 1953/Kelurahan Sukun dan SHM Nomor 1958/Kelurahan Sukun oleh Kantor Pertanahan Kota Malang (Tergugat III) dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I, juga sah secara hukum (vide Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 32 dan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

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



tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/

Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum dan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar;

Bahwa Akta Kuasa Mutlak tidak dapat dibenarkan;

Bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah utang piutang dengan jaminan objek sengketa, dimana hubungan hukum tersebut diikat dengan suatu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012;

Bahwa fakta yang terjadi Akta Jual Beli Nomor 25/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 lahir dari Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 yang pada pokoknya menerangkan penerima kuasa sekaligus bertindak selaku penjual dan pembeli;

Bahwa dalam hubungan hukum utang piutang semestinya bila Debitor wanprestasi maka benda jaminan harus dijual lelang untuk pemenuhan utangnya, Kreditor tidak dapat sekaligus beralih menjadi pemilik ketika Debitor wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I Ani Rohaeni dan Pemohon Kasasi II Benediktus Bosu, S.H., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II di hukum 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 I **ANI ROHAENI** dan Pemohon Kasasi II **BENEDIKTUS BOSU, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding dan Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II untuk membayar biaya



rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 30 Agustus 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim -Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

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

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA



PDF
Complete

Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Mahkamah Agung Republik Indonesia

go.id

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 41 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 41