



PUTUSAN

Nomor 2997 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **H.M. YUSUF DJUMA**, bertempat tinggal di Jalan Paccerrakkang Nomor 46, Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;
2. **HAMZAH**, bertempat tinggal di Jalan Paccerrakkang Nomor 25, Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;
3. **Hj. SALMA**, bertempat tinggal di Jalan Paccerrakkang Nomor 42, Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;
4. **Hj. SALMIAH**, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan Km 14, Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;
5. **SULEHA**, bertempat tinggal di Jalan Paccerrakkang Nomor 12, Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;
6. **Hj. SAHALANG**, bertempat tinggal di Jalan Paccerrakkang Nomor 172, Kelurahan Paccerrakkang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;
7. **JAMALUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Pajjaiang, Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;
8. **Hj. HASNAH**, bertempat tinggal di Jalan Paccerrakkang Nomor 12, Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Muhammad Ichsan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Poros - Makassar Km 25, Komplek City of Darul Istiqamah 5, Maccopa, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2016;
9. **Dra. ANDI NURBAYA MOHADI, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Lanto Dg. Pasewang Nomor 54, Kelurahan Alliritengngae, Kecamatan Turikale, Kabupaten Maros;

Halaman 1 dari 26 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. **MAJELIS PENGAWAS DAERAH NOTARIS MAROS**, berkedudukan di Jalan Raya Kariango Km.3 Mandai- Maros (Lapas Maros), Desa Bonto Mate'ne, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pembanding dan Para Turut Terbanding;

Lawan:

1. **SYAMSIA**, bertempat tinggal di Biring Jene, Desa Moncong Loe, Kecamatan Moncong Loe, Kabupaten Maros;
2. **ABD. RAHMAN**, bertempat tinggal di Biring Jene, Desa Moncong Loe, Kecamatan Moncong Loe, Kabupaten Maros;
3. **RAHMAT**, bertempat tinggal di Panaikang, Desa Moncong Loe, Kecamatan Moncong Loe, Kabupaten Maros;
4. **ALIMUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan P. Kemerdekaan 6, RT. 002, RW. 002, Kelurahan Tamalanrea Jaya, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar;
5. **LIMUN**, bertempat tinggal di BTP Blok AE Nomor 468, Kota Makassar;
6. **MADIAH**, bertempat tinggal di BTP Blok AE Nomor 361 Kota Makassar;
7. **MANJANG DG. SIKKI**, bertempat tinggal di Panaikang, Desa Moncong Loe, Kecamatan Moncong Loe, Kabupaten Maros;
8. **NURBAYA**, bertempat tinggal di Buakkang Mata, Kelurahan Paccerrakkang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;
9. **MULIATI**, bertempat tinggal di Goa Ria, RT 002, RW 005, Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;
10. **AGUSTINA**, bertempat tinggal di Raulo, Desa Manimbahoi, Kecamatan Parigi, Kabupaten Gowa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dahlang, S. Ag., S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Poros Pallangga, Perumahan Puri Pallangga Mas II, Blok N Nomor 8, Kabupaten Gowa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 26 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2017



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

1. Bahwa Para Penggugat telah menguasai tanah seluas \pm 4,45 Ha (lebih kurang empat koma empat lima hektar) yang terletak di Lompo Baru dan Lompo Ganjeng, Dusun Panaikang, Desa Moncong Loe, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, dimana tanah tersebut dikuasai secara turun-temurun sejak nenek masih hidup, dan tanah tersebut tidak pernah digarap oleh orang lain dan tidak pernah beralih atau pindah tangan kepada orang lain;
2. Bahwa selama Para Penggugat menguasai dan menggarap tanah tersebut, Para Penggugat tidak pernah mendapat teguran atau tidak pernah mendapat larangan dari orang lain yang merasa memiliki objek tanah tersebut, sehingga Para Penggugat tidak pernah mendapat gangguan dari pihak manapun dalam menguasai dan menggarap tanah tersebut;
3. Bahwa pada tahun 2013 disekitar tanah *a quo* telah dibangun perumahan oleh Perum Perumnas, dan oleh karena itu Para Penggugat telah bersepakat untuk menjual kepada Perum Perumnas untuk dijadikan perumahan;
4. Bahwa sekitar bulan Februari 2014 Perum Perumnas mengundang Para Penggugat datang ke Kantor Perum Perumnas di Jalan Hertasning Makassar, dimana Para Penggugat diundang untuk menerima pembayaran uang pembelian tanah tersebut dari Perum Perumnas, namun pada saat uang pembelian mau diterima oleh Para Penggugat tiba-tiba Tergugat II dan Tergugat III datang dan meminta Perum Perumnas agar tidak membeli dan dan tidak membayar uang pembelian tanah tersebut kepada Para Penggugat;
5. Bahwa pada saat Para Tergugat melarang Perum Perumnas agar tidak membeli tanah *a quo* dari Para Penggugat, Para Tergugat telah menggunakan dan memperlihatkan kepada Perum Perumnas berupa Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi S.H., yang berkantor di Maros;



6. Bahwa akibat tindakan Para Tergugat tersebut yang menggunakan Akta *a quo*, maka Perum Perumnas kemudian membatalkan membeli tanah Para Penggugat, dan sejak itulah Para Penggugat baru mengetahui jika ternyata ada Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi, SH.;
7. Bahwa akibat dari adanya Akta *a quo* maka Para Penggugat telah dirugikan oleh tindakan Para Tergugat, padahal Para Penggugat selama menguasai tanah-tanah dimaksud dalam Akta *a quo* tidak pernah mendapat teguran atau larangan dari Para Tergugat maupun dari Para Turut Tergugat;
8. Bahwa berdasar hasil investigasi yang dilakukan oleh Para Penggugat telah diketahui bahwa dalam Akta *a quo* terdapat nama Tuan Sasoa, Tuan Rumallang, Ny. Sibon dan Ny. Suri adalah pihak yang membuat pengakuan dan bertindak sebagai pemberi kuasa kepada H. Djuma;
9. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Tuan Sasoa, Tuan Rumallang, Ny. Sibon dan Ny. Suri, sebagaimana terurai berikut:
 - a. Tuan Sasoa (sudah meninggal), mempunyai 2 orang anak, yaitu:
 - 1) Syamsia (Penggugat I);
 - 2) Cacce (sudah meninggal), mempunyai 2 orang anak, yaitu:
 - a) Abd. Rahman (Penggugat II);
 - b) Rahmat (Penggugat III);
 - b. Tuan Rumallang (sudah meninggal), mempunyai 3 orang anak, yaitu:
 - 1) Alimuddin (Penggugat IV);
 - 2) Limun (Penggugat V);
 - 3) Madiyah (Penggugat VI);
 - c. Ny. Sibon (sudah meninggal), mempunyai 2 orang anak, yaitu:
 - 1) Manjang Dg. Sikki (Penggugat VII);
 - 2) Nurbaya (Penggugat VIII);
 - d. Ny. Suri (sudah meninggal), mempunyai 2 orang anak, yaitu:
 - 1) Muliati (Penggugat IX);
 - 2) Agustina (Penggugat X);

dan oleh karena itu Para Penggugat sebagai ahli waris dari Tuan Sasoa, Tuan Rumallang, Ny. Sibon dan Ny. Suri memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;



10. Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat VI adalah ahli waris dari Tuan H. Djuma, penerima kuasa dalam Akta *a quo*, sehingga dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, dan terkhusus Para Tergugat ditempatkan sebagai Tergugat oleh karena telah nyata menggunakan Akta *a quo* dan digunakan untuk menghalangi Perum Perumnas membeli tanah-tanah milik Para Penggugat sehingga Para Penggugat telah dirugikan kepentingannya untuk menjual tanah-tanah yang dimaksud dalam Akta *a quo*;
11. Bahwa Akta *a quo* adalah Akta notaris yang dibuat oleh Notaris Mohadi., S.H., sehingga dalam perkara ini seharusnya Notaris Mohadi, S.H., ditempatkan sebagai pihak Tergugat, namun oleh karena berdasar Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 04/Pdt.G/2016/PN.Mrs, tanggal 23 Juni 2016, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: “Menimbang, bahwa untuk orang yang telah meninggal dunia pastilah tidak mampu melakukan aktifitas hak dan kewajibannya sehari-hari, maka oleh karena Tergugat I telah meninggal dunia maka tidak dapat lagi dapat dijadikan Tergugat.....”;
Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat I Mohadi, S.H., adalah merupakan Notaris yang membuat Akta Pengakuan dan Kuasa telah meninggal dunia dan apabila dihubungkan dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan dalam Pasal 35 berbunyi:” (*vide* putusan Nomor 04/Pdt.G/2016/PN.Mrs., halaman 34-35);



oleh karena itu berdasar putusan tersebut, yang merujuk pada ketentuan Pasal 35 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka berdasar Surat Penggugat tanggal 26 Juli 2016 yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Maros. yang diantar langsung kepada Pengurusnya dan seminggu kemudian Penggugat mendatangi Kantor Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Maros menanyakan tindak lanjut surat tersebut, telah diperoleh informasi bahwa Akta *a quo* masih dalam penguasaan Turut Tergugat VII, dan Turut Tergugat VIII masih melakukan upaya agar Akta *a quo* segera ada pemegang protokolnya. Berdasar pada fAkta tersebut maka Akta *a quo* masih berada dalam tanggungjawab ahli waris Notaris Mohadi., S.H., dan Majelis Pengawas Daerah Notaris Maros, sehingga Para Penggugat menempatkan dalam perkara ini ahli waris Notaris Mohadi, S.H., sebagai Turut Tergugat VII dan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Maros sebagai Turut Tergugat VIII;

12. Bahwa dalam Akta *a quo* menerangkan pada tanggal 5 Juni 1989, H. Djuma telah datang ke hadapan Notaris Mohadi, S.H., dan meminta dibuatkan Akta *a quo*, yang menempatkan Tuan Sasoa, Tuan Rumallang, Ny. Sibon dan Ny. Suri sebagai pemberi kuasa dan Tuan H. Djuma sebagai penerima kuasa;
13. Bahwa dalam Akta *a quo* telah menerangkan pula bahwa pemberi kuasa adalah pemilik dan menjamin kepemilikannya atas tanah-tanah sebagai berikut:
 - a. Persil Nomor 21. S.II (Lompo Baru) seluas \pm 0,64 Ha;
 - b. Persil Nomor 21. S.II (Lompo Baru) seluas \pm 0,37 Ha;
 - c. Persil Nomor 21. S.II (Lompo Baru) seluas \pm 0,51 Ha;
 - d. Persil Nomor 21. S.II (Lompo Baru) seluas \pm 0,12 Ha;
 - e. Persil Nomor 22. S.II (Lompo Ganjeng) seluas \pm 0,31 Ha;
 - f. Persil Nomor 22. S.II (Lompo Ganjeng) seluas \pm 0,72 Ha;
 - g. Persil Nomor 22. S.II (Lompo Ganjeng) seluas \pm 0,63 Ha;
 - h. Persil Nomor 22. S.II (Lompo Ganjeng) seluas \pm 0,43 Ha;
 - i. Persil Nomor 22. S.II (Lompo Ganjeng) seluas \pm 0,33 Ha;
 - j. Persil Nomor 22. S.II (Lompo Ganjeng) seluas \pm 0,39 Ha;



dan dalam Akta *a quo* diterangkan pula bahwa tanah-tanah tersebut telah dijual oleh pemberi kuasa kepada Tuan H. Djuma, dan selanjutnya Pemberi Kuasa memberi kuasa kepada Tuan H. Djuma yang tidak bisa cabut dan tidak bisa dibatalkan;

14. Bahwa Akta *a quo* telah diterbitkan atas permintaan H. Djuma dan atas permintaan H. Djuma telah menerangkan bahwa tanah-tanah tersebut di atas telah dijual kepada H. Djuma, hal ini telah bertentangan dengan kenyataannya, oleh karena tanah-tanah yang tercatat dalam Akta *a quo* sampai sekarang masih dimiliki dan dikuasai secara fisik dan dikuasai secara yuridis oleh Para Penggugat, masih dikuasai secara turun-temurun serta tidak pernah dikuasai oleh orang lain termasuk tidak pernah dialihkan kepada sipapun;
15. Bahwa Akta *a quo* adalah Akta yang harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan oleh Pengadilan, oleh karena Akta *a quo* telah bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris yang baik dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan berlaku serta bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;
16. Bahwa Akta *a quo* telah melanggar Azas-Azas Umum Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris yang baik, diantaranya yaitu:
 - a. Melanggar Azas Persamaan, yaitu Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak boleh membeda-bedakan satu dengan lainnya, namun faktanya adalah pihak Para Penggugat ditempatkan pada posisi yang lemah sementara pihak H. Djuma berada pada posisi yang kuat, hal ini sebagaimana terurai berikut:
 - 1) Bahwa pada saat Akta *a quo* dibuat, hanya dihadiri oleh H. Djuma, sehingga isi atau materi Akta sangat menguntungkan H. Djuma. Fakta tersebut sangat kelihatan oleh karena tema Akta adalah Akta Pengakuan dan Kuasa, sementara isi Akta terdapat kalimat yang menyatakan bahwa selanjutnya Para Penghadap dengan ini mengaku telah menjual objek tanah-tanah tersebut kepada Tuan H. Djuma (*vide* halaman 3 Akta *a quo*). Dengan tidak hadirnya penghadap, maka penulisan kalimat "telah menjual tanah-tanah" tidak dikuatkan dengan bukti adanya Akta Jual Beli, termasuk tidak relevan dengan maksud kalimat pada halaman 3 baris paling bawah berbunyi: "Maka para penghadap dengan ini memberi hak dan kuasa sepenuhnya kepada Tuan H. Djuma....";



- 2) Bahwa tindakan membuat Akta *a quo* tanpa dihadiri oleh para penghadap adalah melanggar azas persamaan, begitu pula tidak membacakan dan tidak menjelaskan isi Akta kepada para penghadap dan hanya membacakan dan menjelaskan kepada H. Djuma adalah melanggar azas persamaan dihadapan hukum;
 - 3) Bahwa kepastian tidak hadirnya para penghadap Tuan Sasoa, Tuan Rumallang, Ny. Sibon dan Ny. Suri di hadapan Notaris telah dibuktikan oleh Akta *a quo* sendiri. Jika benar Tuan Sasoa hadir, maka penulisan namanya sudah pasti tidak salah karena harus dicocokkan dengan KTP, namun dalam faktanya pada Akta *a quo* tertulis Tuan Sasowa, padahal yang benar adalah Sasoa, begitu juga Tuan Rumallang tertulis dalam Akta *a quo* dengan nama Tuan Rumalla, padahal yang benar adalah Rumallang;
- b. Melanggar Azas Kecermatan, yaitu Notaris seharusnya meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak, wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam Akta. Kecermatan Notaris wajib menanyakan, mendengarkan serta mencermati keinginan pihak yang menghadap, memeriksa setiap bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak, memberikan saran kepada penghadap, memenuhi teknik dalam pembuatan Akta serta memenuhi kewajiban lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatannya sebagai notaris.
- 1) Bahwa tema Akta *a quo* adalah Akta Pengakuan dan Kuasa, sementara isi Akta terdapat kalimat yang menyatakan bahwa selanjutnya para penghadap Tuan Sasoa, Tuan Rumallang, Ny. Sibon dan Ny. Suri dengan ini mengaku telah menjual objek tanah-tanah tersebut kepada Tuan H. Djuma (*vide* halaman 3 Akta *a quo*). Tapi anehnya terdapat penulisan kalimat “telah menjual tanah-tanah”, padahal tidak dikuatkan dengan bukti adanya Akta Jual Beli, termasuk tidak relevan dengan maksud kalimat pada halaman 3 baris paling bawah berbunyi: “Maka para penghadap dengan ini memberi hak dan kuasa sepenuhnya kepada Tuan H. Djuma....”;



- 2) Bahwa Notaris tidak melaksanakan azas kecermatan dalam membuat Akta, oleh karena tema Akta *a quo* adalah Akta Pengakuan dan Kuasa, sementara isi Akta menerangkan bahwa selanjutnya para penghadap dengan ini mengaku telah menjual objek tanah-tanah tersebut kepada Tuan H. Djuma (*vide* halaman 3 Akta *a quo*). Notaris Mohadi, S.H., tidak meneliti apakah ada bukti Akta Jual Beli atau tidak?, bahkan Notaris Mohadi, S.H., malah menyatakan bahwa Akta *a quo* adalah bukti pembayaran jual beli;
- c. Melanggar Azas Pemberian Alasan, yaitu Notaris seharusnya setiap Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris harus sesuai dengan alasan serta fakta yang mendukung;
 - 1) Bahwa pada saat Akta *a quo* dibuat hanya dihadiri oleh H. Djuma, sehingga isi atau materi Akta sangat menguntungkan H. Djuma. Fakta tersebut sangat kelihatan, oleh karena tema Akta adalah Akta Pengakuan dan Kuasa, sementara isi Akta menerangkan bahwa selanjutnya Para Penghadap dengan ini mengaku telah menjual objek tanah-tanah tersebut kepada Tuan H. Djuma (*vide* halaman 3 Akta *a quo*). Tapi anehnya terdapat penulisan kalimat “telah menjual tanah-tanah”, padahal tidak dikuatkan dengan bukti adanya Akta Jual Beli, termasuk tidak relevan dengan maksud kalimat pada halaman 3 baris paling bawah berbunyi: “Maka para penghadap dengan ini memberi hak dan kuasa sepenuhnya kepada Tuan H. Djuma....”, lalu dimana alasannya dan apa alat bukti pendukungnya ?;
 - 2) Surat Kuasa ini tidak dapat dicabut atau tidak dapat dibatalkan; Bahwa pemberian kuasa menurut Pasal 1792 KUHPdata adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1814 KUHPdata, pemberian kuasa merupakan perjanjian hukum sepihak, karena pemberi kuasa sewaktu-waktu dapat mencabut kembali tanpa perlu meminta persetujuan penerima kuasa. Dengan demikian menjadi tidak jelas alasan pemberian kuasa dan pengakuan tidak dapat dicabut dan tidak jelas pula alat bukti pendukungnya;



Bahwa kuasa yang tidak dapat dicabut atau tidak dapat dibatalkan bertentangan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3332K/Pdt/1994, tanggal 18 Desember 1997 menyatakan bahwa: "Akta kuasa mutlak yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai sarana untuk melaksanakan jual beli tanah, tidak dapat diajukan sebagai bukti di persidangan Pengadilan tentang adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini disebabkan karena "kuasa mutlak" adalah bertentangan dan dilarang oleh Instruksi Mendagri Nomor 14/Tahun 1982 yang telah diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung, dengan dasar alasan bahwa "kuasa mutlak" mengandung perkosaan hak penjual yang lemah ekonominya dan tidak adanya kebebasan berkontrak;

d. Melanggar Azas Kepastian Hukum;

- 1) Bahwa Akta *a quo* yang diterbitkan telah merugikan Para Penggugat, karena menyatakan Para Penggugat telah menjual tanah-tanah yang berada dalam Akta *a quo*, padahal faktanya tidak pernah diperjual belikan dan sampai sekarang tidak pernah ada Akta Jual Beli di atas objek tanah-tanah tersebut. Para Penggugat baru mengetahui ada orang lain yang mengaku membelinya pada saat tanah tersebut dijual oleh Para Penggugat dan mau dibayar oleh Perum Perumnas namun tiba-tiba Para Tergugat datang menghalangi dengan alasan tanah-tanah tersebut telah dibelinya berdasar Akta *a quo* yang temanya adalah Akta Pengakuan dan Kuasa yang berarti bukan Akta Jual Beli;
- 2) Bahwa fakta tersebut menunjukkan bahwa Akta *a quo* yang diterbitkan tidak memiliki kepastian hukum dan tidak melindungi masyarakat, dimana syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara adalah memiliki kepastian hukum. Kepastian hukum adalah sebuah jaminan yang diberikan oleh hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menegaskan bahwa segala perjanjian yang dibuat adalah sah bagi para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu jabatan Notaris, diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum baik kepada masyarakat maupun terhadap Notaris itu sendiri. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, Notaris adalah pembuat akta yang kuat dalam suatu proses hukum;



17. Bahwa Akta *a quo* adalah Akta yang harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal, oleh karena Akta *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan berlaku;
- a. Akta *a quo* tidak memenuhi syarat sebab yang halal atau tidak terlarang sebagaimana dimaksud Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara:
- 1) Bahwa suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif, yaitu objeknya terdapat kausa yang terlarang, maka perjanjian tersebut batal demi hukum;
 - 2) Bahwa Pasal 1335 KUHPerdara menegaskan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan, ini membuktikan bahwa setiap perjanjian harus mempunyai kausa yang halal;
 - 3) Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara). Dengan demikian suatu perjanjian batal demi hukum, jika:
 - a) Tidak mempunyai objek tertentu yang dapat ditentukan;
 - b) Mempunyai sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum;
- b. Akta *a quo* dibuat dengan iktikad buruk:
- 1) Bahwa Akta *a quo* adalah Akta yang dibuat tanpa melibatkan pemberi kuasa (pihak Para Penggugat), tidak dibacakan dan tanda tangan dibawah tekanan;
 - 2) Bahwa pembuatan Akta *a quo* adalah melanggar azas iktikad baik, sebagaimana dimaksud berikut:

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, berbunyi: "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik";

Pasal 1321 KUHPerdara, berbunyi: Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

Pasal 1335 KUHPerdara, berbunyi: Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan;



- 3) Bahwa iktikad buruk tersebut terlihat dalam isi atau materi Akta, dimana pada halaman 1 Akta *a quo* menerangkan bahwa para penghadap adalah yang berhak menguasai tanah-tanah, namun kemudian menerangkan bahwa para penghadap telah menjual objek tanah-tanah tersebut, dan kemudian terdapat penulisan kalimat “telah menjual tanah-tanah”, padahal tidak dikuatkan dengan bukti adanya Akta Jual Beli, termasuk tidak relevan dengan maksud kalimat pada halaman 3 baris paling bawah berbunyi: “Maka para penghadap dengan ini memberi hak dan kuasa sepenuhnya kepada Tuan H. Djuma...”;
- c. Akta *a quo* melanggar kewajiban Notaris, yaitu diantaranya:
 - 1) Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - 2) Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris;
 - 3) Bahwa pada saat Akta *a quo* dibuat, hanya dihadiri oleh H. Djuma sehingga isi atau materi Akta sangat menguntungkan H. Djuma;
18. Bahwa Akta *a quo* adalah Akta yang harus dinyatakan batal demi hukum atau setidak-tidaknya dibatalkan, oleh karena Akta *a quo* bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia:
 - a. Materi Akta *a quo* mengandung dua kaidah hukum atau lebih;
 - 1) Bahwa Akta *a quo* telah mengandung lebih dari 1 (satu) perbuatan atau tindakan hukum, maka Akta *a quo* harus dinyatakan batal demi hukum, sebagaimana dimaksud Putusan MARI Nomor 1440K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 dan Nomor 1462 K/Pdt/1989, tanggal 29 Nopember 1993, bahwa Akta Notaris tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan batal demi hukum, jika:
 - a) Memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan atau tindakan hukum;
 - b) Materi Akta bertentangan dengan hukum yang mengatur perbuatan atau tindakan hukum tersebut;



- 2) Bahwa isi atau materi Akta *a quo* telah mengandung dua kaidah hukum, dapat dilihat pada tema Akta yaitu Akta Pengakuan dan Kuasa, dan pada halaman 1 Notaris menerangkan bahwa para penghadap adalah yang berhak menguasai tanah-tanah seperti yang tercantum dalam Akta, kemudian ditegaskan bahwa para penghadap telah menjual objek tanah-tanah tersebut, dan kemudian terdapat penulisan kalimat “telah menjual tanah-tanah”, padahal tidak dikuatkan dengan bukti adanya Akta Jual Beli, termasuk tidak relevan dengan maksud kalimat pada halaman 3 baris paling bawah berbunyi: “Maka para penghadap dengan ini memberi hak dan kuasa sepenuhnya kepada Tuan H. Djuma...”;
- 3) Bahwa isi Akta *a quo* adalah mengandung lebih dari satu perbuatan hukum, yaitu:
 - a) Pengakuan tentang para penghadap sebagai pemilik yang sah;
 - b) Pengakuan para penghadap telah menjual, namun tidak disebutkan bukti adanya Akta Jual Beli;
 - c) Pengakuan para penghadap memberi kuasa kepada H. Djuma;
- b. Materi Akta *a quo* bertentangan dengan hukum;
 - 1) Bahwa pada halaman 3 Akta *a quo* tegas menerangkan bahwa para penghadap telah menjual kepada H. Djuma dan Akta *a quo* sebagai bukti pembayaran, namun pada bagian bawah halaman yang sama menyatakan bahwa maka para penghadap memberi kuasa sepenuhnya kepada H. Djuma;
 - 2) Bahwa pada Akta *a quo* halaman 4 pragraf paling bawah ditegaskan bahwa kuasa ini tidak dapat dicabut/ditarik kembali dan tidak dapat dibatalkan, sehingga Akta *a quo* bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:



- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3332 K/Pdt/1994, tanggal 18 Desember 1997 menyatakan bahwa Akta kuasa mutlak yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai sarana untuk melaksanakan jual beli tanah, tidak dapat diajukan sebagai bukti di persidangan Pengadilan tentang adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini disebabkan karena “kuasa mutlak” adalah bertentangan dan dilarang oleh Instruksi Mendagri Nomor 14/Tahun 1982 yang telah diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung, dengan dasar alasan bahwa “kuasa mutlak” mengandung perkosaan hak penjual yang lemah ekonominya dan tidak adanya kebebasan berkontrak;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 119 K/TUN/2000, tanggal 17 Oktober 2002 *juncto* Nomor 3176 K/Pdt./1988 menyatakan bahwa: “Akta pemindahan kuasa yang berisi penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut, adalah sama dengan Akta Kuasa Mutlak tentang perolehan hak atas tanah dari “pemilik tanah” kepada pihak lain, yang menurut Instruksi Mendagri Nomor 14/Tahun 1982 *juncto* Nomor 12/Tahun 1984, hal tersebut di atas adalah dilarang karena dinilai sebagai suatu penyelundupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/ penyimpangan Pasal 1813 BW;

- 3) Bahwa isi Akta tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan sebagaimana dimaksud Putusan MARI Nomor 1440 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 dan Nomor 1462K/Pdt/1989, tanggal 29 Nopember 1993, bahwa Akta Notaris tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan batal demi hukum, jika:
- a) Memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan atau tindakan hukum;
 - b) Materi Akta bertentangan dengan hukum yang mengatur perbuatan atau tindakan hukum tersebut;

19. Bahwa Akta *a quo* adalah Akta notaris yang termasuk ke dalam Akta Notaris yang batal demi hukum, oleh karena melanggar ketentuan yaitu pada akhir Akta tidak disebutkan atau dinyatakan dengan tegas mengenai penyebutan Akta telah dibacakan untuk Akta yang tidak dibuat dalam bahasa Indonesia atau bahasa lainnya yang digunakan dalam Akta, memakai penterjemah resmi, penjelasan, penandatanganan Akta di hadapan penghadap, Notaris dan penterjemah resmi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi, S.H., adalah batal demi hukum, atau;
3. Membatalkan Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi, S.H.;
4. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, Jika Ketua Pengadilan *cq* Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat I - VI menyatakan dengan tegas menolak gugatan Para Penggugat, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas serta tidak merugikan Para Tergugat dan Turut Tergugat I - VI;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah keliru mengenai letak lokasi tanah, sehingga objek tanahnya kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karena objek tanah perkara yang dimaksud Para Penggugat dalam gugatannya, yakni tanah seluas 4,45 Ha (empat koma empat lima hektar), yang sekarang menurutnya terletak di Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, sedangkan faktanya tanah dimaksudkan dalam Akta Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., di Maros adalah kini terletak Kecamatan Moncong Loe, Kabupaten Maros, dan juga Para Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang seluas 4.45 Ha (empat koma empat lima hektar) tersebut, sehingga semakin nyata bahwa objek tanah yang dimaksud Para Penggugat dalam gugatannya adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Halaman 15 dari 26 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2017



3. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam menggugat Akta Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., di Maros, yang dilakukan antara Sasowa, Rumalla, Sibola dan Suri dengan Haji Djuma, karena Para Penggugat adalah bukan para pihak yang terlibat dalam penerbitan Akta yang dimaksudkan tersebut, sedangkan menurut hukum untuk dapat menggugat pembatalan suatu Akta yang dibuat di hadapan pejabat berwenang/Notaris adalah hanya dapat dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam pembuatan/penerbitan Akta tersebut;
4. Bahwa untuk melibatkan seseorang dalam suatu gugatan pembatalan Akta adalah menurut hukum haruslah yang digugat tersebut adalah mereka yang merupakan pihak yang terkait dalam pembuatan Akta tersebut, sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat I – VI adalah bukan para pihak yang terlibat dalam penerbitan Akta Pengakuan dan Kuasa, yakni Akta Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., di Maros, sehingga gugatan Para Penggugat adalah nyata salah tentang orang (*error in subjecto*);
5. Bahwa karena gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libele*), tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam menggugat, dan salah tentang orang (*error in subjecto*), maka beralasan menurut hukum gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Maros telah memberikan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Mrs., tanggal 26 Januari 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat I-VI dan Turut Tergugat VII;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989 yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi, S.H., adalah batal demi hukum;
3. Membatalkan Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989 yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi, S.H.;
4. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp4.066.000,00 (empat juta enam puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 161/PDT/2017/PT.MKS., tanggal 29 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pembanding dan Para Turut Terbanding pada tanggal 16 Juni 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pembanding dan Para Turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Juni 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Mrs., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Maros, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Juli 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pembanding dan Para Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 13 Juli 2017, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros pada tanggal 27 Juli 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 Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Pembanding dan Para Turut Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Alasan keberatan kasasi kesatu:

“*Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;



Dikemukakan bahwa berdasarkan Undang Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman, semua putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili, tetapi ketentuan ini tidak dilakukan atau tidak dipenuhi oleh karena Majelis Hakim tingkat banding dalam perkara *a quo* adalah langsung mengambil-alih semua alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya tanpa memuat alasan-alasannya, dan hal ini adalah nyata menunjukkan bahwa *Judex Facti* kurang cukup memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo* (*onvoldoende gemotiveerd*). Dan bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Juli 1970, Nomor 638 K/Sip/1969 dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Oktober 1972, Nomor 672 K/Sip/1972, telah memberi fatwa hukum: "Putusan Pengadilan Tinggi dan Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidaktertiban beracara dalam menjalankann peradilannya";

Dengan demikian maka *Judex Facti* telah nyata lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, dan karenanya beralasan menurut hukum putusan *Judex Facti* harus dibatalkan pada tingkat kasasi;

II. Alasan keberatan kasasi kedua:

"*Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan";



Dikemukakan pula bahwa keliru dan melanggar hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 161/PDT/2017/PT.MKS., tanggal 29 Mei 2017 dalam perkara *a quo*, oleh karena dalam putusan perkara *a quo* adalah Majelis Hakim dalam putusan perkara *a quo* adalah menjadikan Para Turut Tergugat I-VI sebagai pihak Turut Terbanding I-VI, sedangkan pihak Turut Tergugat I-VI adalah Turut menyatakan banding dalam perkara *a quo* melalui Kuasa Hukum, dikemukakan pula bahwa keliru dan melanggar hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 161/PDT/2017/PT.MKS., tanggal 29 Mei 2017 dalam perkara *a quo*, oleh karena dalam putusan perkara *a quo* adalah Majelis Hakim tidak mempertimbangkan atau mengabaikan terhadap memori banding dari Para Pembanding dan Para Turut Pembanding I-VI/Para Tergugat dan Turut Tergugat I – VI, padahal memori banding dalam perkara *a quo* adalah telah diserahkan pada Pengadilan Tinggi Makassar pada tanggal 24 Mei 2017 atau 5 (lima) hari sebelum perkara *a quo* pada tingkat banding diputuskan (*vide* terlampir bersama memori kasasi ini bukti penerimaan berkas perkara). Dan hal-hal sebagaimana dikemukakan tersebut di atas adalah nyata menunjukkan bahwa *Judex Facti* kurang cukup memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo* (*onvoldoende gemotiveerd*). Dan bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Juli 1970, Nomor 638 K/Sip/1969 dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Oktober 1972, Nomor 672 K/Sip/1972 telah memberi fatwa hukum: “Putusan Pengadilan Tinggi dan putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidaktertiban beracara dalam menjalankann peradilanannya”;

Dengan demikian maka *Judex Facti* telah nyata lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, dan karenanya beralasan menurut hukum putusan *Judex Facti* harus dibatalkan pada tingkat kasasi;

III. Alasan keberatan kasasi ketiga:

“*Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;



Bahwa keliru dan melanggar hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 161/PDT/2017/PT.MKS., tanggal 29 Mei 2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Mrs., bertanggal 26 Januari 2017 dalam perkara *a quo*, oleh karena dalam putusan perkara *a quo* adalah Majelis Hakim tidak mempertimbangkan atau mengabaikan tentang tidak berwenang dan tidak berdasar Kepala Dusun dalam mengeluarkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tertanggal 12 Januari 2015 (*vide* bukti P-3), dan tidak mempertimbangkan atau mengabaikan tentang tidak adanya kepentingan hukum (*legal standing*) dari H. Rani dalam membuat Surat Pernyataan Penyaksian Kepemilikan Tanah/Sawah (*vide* bukti P-5) oleh karena H. Rani bukan sebagai pihak dalam pembuatan Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., di Maros tersebut, dan H. Rani adalah hanya sebagai salah satu saksi yang membenarkan apa yang dituangkan dalam Akta tersebut. Dan hal-hal sebagaimana dikemukakan tersebut di atas adalah nyata menunjukkan bahwa *Judex Facti* kurang cukup memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo* (*onvoldoende gemotiveerd*). Dan bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Juli 1970, Nomor 638 K/Sip/1969 dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Oktober 1972, Nomor 672 K/Sip/1972 telah memberi fatwa hukum: "Putusan Pengadilan Tinggi dan Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidaktertiban beracara dalam menjalankan peradilannya";

Dengan demikian maka *Judex Facti* telah nyata lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, dan karenanya beralasan menurut hukum putusan *Judex Facti* harus dibatalkan pada tingkat kasasi;

IV. Alasan keberatan kasasi keempat:

"*Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keliru dan melanggar hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 161/PDT/2017/PT.MKS., tanggal 29 Mei 2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Mrs., bertanggal 26 Januari 2017 dalam perkara *a quo*, oleh karena dalam putusan perkara *a quo* adalah Majelis Hakim tidak mempertimbangkan atau mengabaikan terhadap eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I – VI pada poin 2 (dua), yakni eksepsi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam menggugat Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., di Maros, yang dilakukan antara Sasowa, Rumalla, Sibona dan Suri dengan Haji Djuma, yang mana ternyata dalam amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama langsung menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I – VI;

Bahwa cara mengadili yang demikian adalah melanggar kewajiban hukum yang dibebankan kepada Hakim untuk mengadili segala gugatan atau tuntutan para pihak, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg., bahwa: "Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan, sehingga Hakim tidak boleh memeriksa dan memutus sebgaiian saja dan mengabaikan selebihnya";

Dan bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Juli 1970, Nomor 638 K/Sip/1969 dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Oktober 1972, Nomor 672 K/Sip/1972 telah memberi fatwa hukum: "Putusan Pengadilan Tinggi dan Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidaktertiban beracara dalam menjalankann peradilannya";

Halaman 21 dari 26 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2017



Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat I – VI mengajukan eksepsi, yakni tentang Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam menggugat Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., di Maros, yang dilakukan antara Sasowa, Rumalla, Sibon dan Suri dengan Haji Djuma, karena Para Penggugat adalah bukan para pihak yang terlibat mengikatkan diri dalam penerbitan Akta yang dimaksudkan tersebut, sedangkan menurut hukum untuk dapat menggugat pembatalan suatu Akta yang dibuat di hadapan pejabat berwenang/Notaris adalah hanya dapat dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam pembuatan/penerbitan Akta tersebut, karena Akta tersebut adalah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana yang dimaksudkan oleh Azas *Pacta Sunt Servanda*. Dan dijelaskan pula bahwa Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989 yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., di Maros adalah sudah 27 (dua puluh tujuh) tahun telah dibuat dan karenanya Para Penggugat adalah juga tidak lagi punya kedudukan hukum menggugat pembatalannya, karena Akta tersebut dibuat adalah juga telah lewat dari 25 (dua puluh lima) tahun, dan karenanya menurut hukum dan demi kepastian hukum maka Akta tersebut telah menjadi arsip negara dan karenanya telah lewat waktunya untuk digugat;

V. Alasan keberatan kasasi kelima:

“*Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;

Bahwa keliru dan melanggar hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 161/PDT/2017/PT.MKS., tanggal 29 Mei 2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Mrs., bertanggal 26 Januari 2017 dalam perkara *a quo*, oleh karena dalam putusan perkara *a quo* adalah Majelis Hakim kurang cukup mempertimbangkan atau mengabaikan tentang syarat menurut hukum undang-undang dalam membatalkan suatu Akta, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat-syarat pembatalan dan kebatalan perikatan atau Akta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di persidangan adalah tidak terbukti adanya syarat menurut ketentuan hukum untuk menjadi alasan dalam membatalkan Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989, yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., di Maros, yang dilakukan antara Sasowa, Rumalla, Sibon dan Suri dengan Haji Djuma tersebut, sehingga dengan demikian maka Akta tersebut menurut hukum adalah tetap sah dan dipandang benar serta harus dilindungi;

Dan bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Juli 1970, Nomor 638 K/Sip/1969 dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Oktober 1972, Nomor 672 K/Sip/1972 telah memberi fatwa hukum: "Putusan Pengadilan Tinggi dan Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidaktertiban beracara dalam menjalankann peradilannya";

VI. Alasan keberatan kasasi keenam:

"*Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan";

Bahwa keliru dan melanggar hukum Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 161/PDT/2017/PT.MKS., tanggal 29 Mei 2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Mrs., tanggal 26 Januari 2017 dalam perkara *a quo*, oleh karena dalam putusan perkara *a quo* adalah Majelis Hakim telah mengabaikan azas-azas hukum antara lain:

- Melanggar azas batal demi hukum, yakni suatu azas yang menyatakan bahwa suatu Perjanjian atau Akta itu batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat obyektif. Dan bahwa Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989 yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., adalah batal demi hukum, sementara di persidangan adalah tidak terbukti adanya syarat obyektif yang tidak dipenuhi dalam pembuatan Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989 yang dibuat di hadapan Notaris Mohadi, S.H., tersebut, oleh karena Akta tersebut adalah memang telah memenuhi syarat obyektif;

Halaman 23 dari 26 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2017



- Melanggar azas kekuatan pembuktian, yakni bahwa bukti surat atau tandatangan yang dibuat di hadapan pejabat adalah kekuatan pembuktiannya lebih kuat dari pada surat atau tandatangan yang dibuat sendiri atau dibawah tangan. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangannya dalam putusan pada halaman 58 adalah membenarkan begitu saja bukti P-5 (Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Rani tanggal 15 Januari 2015) tanpa didukung bukti lain, sementara H. Rani selaku saksi adalah telah membenarkan dan bertandatangan pada Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989 (26 tahun yang lalu);

Bahwa dengan demikian, maka *Judex Facti* telah nyata lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, dan karenanya beralasan menurut hukum putusan *Judex Facti* harus dibatalkan pada tingkat kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi 3 Juli 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 27 Juli 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Maros tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989 yang diterbitkan oleh Notaris Mohadi, S.H., bukanlah merupakan Akta Jual Beli Tanah, Akta tersebut substansinya hanyalah merupakan pengakuan sepihak dari Notaris Mohadi, S.H., dengan tanpa dihadiri/ditandatangani oleh orang-orang yang disebut sebagai Para Penghadap, apalagi di persidangan tidak dapat diperlihatkan minutnya, sehingga Akta Pengakuan dan Kuasa Nomor 796, tanggal 5 Juni 1989 tersebut cacat hukum dan batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Tuan Sasowa, Tuan Rumalla, Ny. Sibona dan Ny. Suri, pemilik tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor 11/Kpts.Pdt.G/1980/PN.Maros., yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) dan telah dilaksanakan eksekusinya pada tanggal 5 November 1988, sedangkan Para Tergugat adalah ahli waris almarhum H. Djuma yang pernah ditunjuk sebagai kuasa almarhumah Ny. Suri pada waktu pelaksanaan eksekusi tersebut dan tidak berhak atas objek sengketa;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

MENGADILI:

Halaman 25 dari 26 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **H.M. YUSUF DJUMA**, 2. **HAMZAH**, 3. **Hj. SALMA**, 4. **Hj. SALMIAH**, 5. **SULEHA**, 6. **Hj. SAHALANG**, 7. **JAMALUDDIN** dan 8. **Hj. HASNAH** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pembanding dan Para Turut 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 Senin tanggal 11 Desember 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan H. Panji Widagdo, 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 Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.
Ttd/. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 26 dari 26 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2017