



PUTUSAN

Nomor 956 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ALFONS MARIA T, bertempat tinggal di Taman Surya Elok II-D/11 RT.010. RW. 005, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Apendi, S.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum "A & A" (Apendi & Associates) beralamat di Jalan Rambutan Raya Nomor 42 Bantar Kemang, Kota Bogor Timur, Kota Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 September 2014,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;
melawan

1. **BENLIS BUTAR BUTAR**, bertempat tinggal di Nirwana Estate Blok K Nomor 26 RT. 004RW. 013 Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor;
2. **NOTARIS/PPAT MAKBUL SUHADA, S.H.**, bertempat tinggal di Mayor Oking Nomor 3, Central Ruko, Blok B/29, Cibinong, Bogor dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Edward M.L. Panjaitan, SH.LL.M. dan kawan-kawan, Para Konsultan Hukum /Pengacara, dan Advokat pada Kantor Hukum Edward Panjaitan 7 Co, beralamat di Apartemen Kebagusan City, Tower Anggrek, Unit 2A26, jalan Baung Kebagusan Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2014, Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II/Para Terbanding

Hal. 1 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tahun 1992 Penggugat memperoleh hibah atas tanah kebun dari Veronika Handayani Tanumihardja berdasarkan Akta Hibah Notaris/PPAT Buchari, S.H., Nomor 3 tertanggal 06 Agustus 1992, objek tanah hibah tersebut berstatus SHM Nomor 296/Ciriung seluas 7875 m², tertulis atas nama Veronica Handyani Tanumihardja;
2. Bahwa setelah tanah kebun tersebut dimiliki Penggugat tanah tersebut dimanfaatkan oleh Penggugat untuk usaha perkebunan/tanaman hias dan tambak lele hingga saat ini;
3. Bahwa sekitar awal tahun 2012 datang Tergugat I mengaku sebagai pengembangan perumahan dan mengutarakan niat ingin membeli sebagian tanah milik Penggugat, setelah beberapa waktu terjadi kesepakatan lisan bahwa Tergugat I hendak membeli tanah Penggugat seluas \pm 4.088 m² dari luas total tanah Penggugat yang luasnya 7875 m² dengan perincian sbb:
 - a. Untuk tanah seluas 1.088 m² dengan harga Rp700.000/m²;
 - b. Untuk tanah seluas 3.000 m² dengan harga Rp350.000,00/m²;Sedangkan letak atau lokasi (batas batas) tanah tersebut akan ditentukan kemudian;
4. Bahwa selanjutnya kesepakatan lisan tersebut dibuat tertulis dihadapan Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H., tertanggal 16 Februari 2012 dalam bentuk kesepakatan bersama yang ditanda tangani oleh Penggugat selaku pihak pertama dan Tergugat selaku pihak kedua dan diketahui oleh Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H., Tergugat II dengan saksi Asep Saefulloh (orang kepercayaan Tergugat).

Bahwa bersamaan dengan dibuatnya kesepakatan bersama tersebut Tergugat menyerahkan uang tunai sebagai DP kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) atas rencana pembelian tanah seluas 4.088 m²;
5. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2012 Penggugat mendatangi kantor Tergugat II atas permintaan Tergugat, saat di Kantor Tergugat II, Tergugat I mengutarakan niat hendak membayar kembali pembelian tanah dengan menggunakan Cek BCA senilai Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah).



Setelah cek diterima Tergugat I dan Tergugat II menyodorkan Blanko AJB dan kwitansi kosong (belum terisi) dan meminta agar Penggugat menandatangani dan memaraf AJB tersebut, saat itu juga Penggugat bertanya kenapa harus diparaf/mendandatangani kan belum terisi apa-apa (blanko-kosong), menanggapi hal tersebut Tergugat II menjawab nanti setelah lengkap akan diisi, karena menaruh kepercayaan besar terlebih dilakukan dihadapan Tergugat II selaku Notaris/PPAT, Penggugat menandatangani dan memaraf AJB kosong dengan dipandu oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT;

6. Bahwa tanggal 07 Mei 2012 saat Penggugat mengontrol tanah kebun milik Penggugat merasa kaget karena di lokasi tanah miliknya ada kegiatan pemasangan pagar panel beton oleh orang-orang suruhan Tergugat I dan saat itu juga Penggugat memerintahkan agar mereka menghentikan kegiatannya, keesokan harinya saat Penggugat kembali hendak mengontrol kebun ternyata tanah miliknya sudah terpasang panel beton karena penasaran Penggugat mencongkel (satu) buah panel beton tersebut (Uk. 1 m x 0,5 m) saat Penggugat mencongkel panel tersebut dari atas melihat ada seseorang yang mengabadikan (memfoto) tindakan Penggugat tersebut (sudah dipersiapkan). Selanjutnya pada tanggal 9 Mei 2012 Tergugat melaporkan Penggugat di Kepolisian dengan tuduhan melanggar Pasal 406 KUHP;
7. Bahwa atas tindakan pemasangan pager beton tersebut tanaman-tanaman hias dan pot milik Penggugat menjadi rusak, akibat hal tersebut ditaksir Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp3.750.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2012 via kuasa hukum Penggugat OC Kaligis mengirim surat kepada Tergugat II yang menanyakan apakah ada AJB yang pernah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, setelah beberapa waktu Tergugat II baru memberikan copy AJB, dan dari AJB tersebut barulah Penggugat mengetahui bahwa ternyata AJB yang pernah ditandatangani dan diparaf dalam keadaan masih kosong (blanko) ternyata sudah terisi dengan kalimat seolah-olah Penggugat telah menjual sebagian tanahnya kepada Tergugat I seluas 2500 m² dengan AJB Nomor 2.732/2012 tertanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat II. Akan tetapi dalam AJB



tersebut tidak jelas untuk tanah disebelah mana/dibagian mana tanah milik Penggugat yang luas seluruhnya 7875 m²;

9. Bahwa penerbitan AJB oleh Tergugat II tersebut adalah melawan hukum dan cacat hukum karena sebagaimana kesepakatan tertulis antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku Notaris/PPAT pada tanggal 16 Februari 2012, Tergugat I hendak membeli tanah seluas 4.088 m² bukan seluas 2500 m² dan AJB dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat, dengan demikian terdapat motif tidak fair, cacat tersembunyi dan cacat kehendak serta sebab yang tidak halal dari Tergugat I karena terdapat *dwang*, *dwaling bedrog* dalam penerbitan/pembuatan AJB tersebut yang dilakukan juga oleh Tergugat II.

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana termuat di atas perbuatan Tergugat I melakukan pemagaran dengan beton diatas lahan milik Penggugat hingga menimbulkan kerusakan tanaman tanaman hias dan pot milik Penggugat adalah tindakan atau perbuatan melawan hukum, demikian pula halnya dengan pembuatan dan penerbitan AJB yang dilakukan Tergugat II adalah nyata nyata melawan hukum karena adanya cacat kehendak cacat tersembunyi dan dibuat atas sesuatu sebab yang tidak halal karenanya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten Stellen effect*);

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

Primair:

1. Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum *buiten stellen effect* AJB Nomor 2.732/2012 tertanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat II;
2. Menyatakan Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad tidak baik;
3. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerusakan tanaman milik Penggugat yang ditaksir sebesar Rp3.750.000,00;
4. Mengembalikan objek sengketa seluas 2500 m² dalam keadaan semula sebagai milik Penggugat dan seolah olah tidak pernah terjadi adanya perbuatan hukum jual beli;
5. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Biaya menurut hukum;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);



Tambahan gugatan dan *petitum*:

Tambahan dalam halaman 2 angka 3 gugatan:

- Perincian harga tersebut adalah di bawah harga pasaran umum (untuk lokasi tanah di areal sengketa) yang harga permeter mencapai Rp2.000.000,00 namun karena adanya kesepakatan bahwa Tergugat bersedia menyediakan tanah pengganti (tukar guling) maka Penggugat bersedia menjual harga tanahnya di bawah harga pasaran umumnya;
- 4. Bahwa mengingat Tergugat telah melakukan upaya pemagaran dengan beton dan melakukan tindakan pengerukan atas tanah yang diklaim sebagai tanah miliknya berdasarkan AJB Nomor 2732/2012 yang dibuat dihadapan Tergugat II, maka untuk menghindari tindakan lain dan/atau pengalihan objek sengketa pada pihak lain yang dapat merugikan pihak Penggugat, maka adalah sepatutnya Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas objek tanah seluas 2500 m² yang batas batasnya adalah pagar beton yang dibuat oleh Tergugat, hingga terdapat kepastian hukum atas sahnya kepemilikan tanah tersebut (*in kracht van gewijsde*);
- 5. Bahwa untuk menghindari adanya tindakan perbuatan melawan hukum lanjutan sudah sepatutnya Majelis Hakim juga memerintahkan Tergugat untuk menghentikan semua kegiatan dalam bentuk ataupun diarea tanah seluas 2500 m² objek sengketa (*status quo*) hingga ada keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap tentang status hukum atas objek sengketa;

Tambahan dalam halaman 4 alinea 2 gugatan:

Berdasarkan hal tersebut berkenan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan:

Dalam Tindakan Pendahuluan (Propivisi):

1. Meletakkan Sita Jaminan atas tanah seluas 2500 m² dengan batas batas pagar beton yang dibuat oleh Tergugat yang berdiri dibagian tanah milik Penggugat yang luas seluruhnya 7875 m²;
2. Memerintahkan Tergugat untuk menghentikan semua bentuk kegiatan apapun di areal tanah seluas 2500 m² yang di pagar beton oleh Tergugat hingga adanya keputusan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;



Dalam Pokok Perkara:

1. Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum bukan *stellen effect* AJB Nomor 2732/2012 tertanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat II;
2. Menyatakan Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad tidak baik;
3. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerusakan tanaman milik Penggugat yang ditaksir sebesar Rp3.750.000,00;
4. Mengembalikan objek sengketa seluas 2500 m² dalam keadaan semula sebagai milik Penggugat dan seolah olah tidak pernah terjadi adanya perbuatan hukum jual beli;
5. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Biaya menurut hukum;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo at bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (*rekonvensi*) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil yang telah Penggugat ajukan dalam gugatan dan tambahan dalam *petitum* dan *posita* gugatan *a quo*, kecuali dalil-dalil yang Tergugat I akui kebenarannya secara tegas;
- A. Gugatan Penggugat Tidak Menjelaskan Tentang Letak dan/Atau Batas Batas Tanah yang disengketakan oleh Penggugat:
 1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya, tertanggal 17 Desember 2012 dan dalam Tambahan, tertanggal 27 Februari 2012, sama sekali tidak menjelaskan letak tanah/atau objek tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dalam gugatan *a quo* Tergugat I, menganggap Penggugat sama sekali tidak memiliki dalil hukum yang kuat berkaitan dengan lokasi atau letak objek gugatan. Hal ini terjadi karena Penggugat sendiri tidak mengetahui tentang objek atau batasan-batasan tanah yang dijadikan objek sengketa dalam masalah *a quo*;
 2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menyebutkan dalam angka 1 (satu) gugatan tertanggal 17 Desember 2012, Penggugat pada tahun 1992 telah mendapatkan tanah hibah dari Veronica Handayani

Hal. 6 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



Tanumihardja berdasarkan Akta Hibah Notaris/PPAT Bochari, S.H., Nomor 3 tertanggal 8 Agustus 1992, dimana objek tanah hibah tersebut berstatus Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 296/Ciriung tanggal 13 Maret 1981, seluas 7875 m² atas nama Veronica Handayani Tanumihardja. Kemudian Penggugat pada angka 3 (tiga) gugatan *a quo* hanya menyebutkan:

“ ... Bahwa Tergugat I hendak membeli tanah Penggugat seluas \pm 4.088 m² dari luas tanah Penggugat yang luasnya 7875 m².... “

Kemudian, Penggugat dengan tegas menyebutkan perincian atas tanah dan harga per m² dari tanah tanah tersebut seluas (seluas) 1.088 m² dengan harga Rp700.000,00/m² dan seluas 3000 m² dengan harga Rp350.000/m² yang akan dijual Penggugat kepada Tergugat I, selanjutnya Penggugat menyatakan;

“ ... Sedangkan letak atau lokasi (batas batas) tanah tersebut akan ditentukan kemudian “;

Ketidakjelasan yang dinyatakan dalam gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sangat membingungkan dan kabur tidak jelas. Karena Penggugat sendiri tidak mengetahui secara pasti tentang lokasi atau batasan batasan tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

4. Bahwa M. Yahya Harahap, SH. dalam buku “ *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan* “Penerbit Sinar Grafika cetakan ketiga Desember 2005 halaman 449-450 menyebutkan:

“Kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah, terdapat beberapa aspek yang dapat menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah, yaitu:

- Batasan batasannya tidak jelas;
- Letaknya tidak pasti, dan;
- Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

5. Bahwa merujuk dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/1983 dan Putusan M.A Nomor 1149 K/Sip/1975, menyatakan, terhadap gugatan yang menyebut batas objek tanah sengketa adalah *obscuur libel* dan tidak dapat diterima. Oleh karena itu, mengingat dalam

Hal. 7 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



Surat Gugatan Penggugat tertanggal 17 Desember 2012 dan Tambahan, tertanggal 27 Februari 2012 tidak dapat menyebutkan batas batas objek gugatan sebagaimana dijelaskan pada angka 3 (tiga) eksemplasi *a quo* Tergugat I, dimana Penggugat pada angka 3 (tiga) gugatannya tertanggal 17 Desember 2012 secara tegas menyebutkan:

“... sedangkan letak atau lokasi (batas batas) tanah tersebut akan ditentukan kemudian..... “ ;

Maka, pernyataan Penggugat dalam gugatan *a quo* merupakan pengakuan, bahwa sesungguhnya, Penggugat tidak mengetahui tentang objek gugatan dalam perkara *a quo*, sehingga wajar apabila gugatan Penggugat untuk tidak diterima oleh karena gugatan tidak jelas dan kabur;

6. Bahwa Penggugat dalam gugatan, tertanggal 17 Desember 2012 dan Tambahan, tertanggal 27 Februari 2013, yang sama sekali tidak menyebutkan letak objek tanah baik itu nama Desa, Kecamatan dan Kabupaten dari letak tanah itu berada, sehingga Tergugat I menganggap dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak jelas dan tegas menyebutkan letak tanah berada sehingga gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur. Ketidakjelasan tersebut, jelas sangat membingungkan bagi Tergugat I, maka wajar apabila dalam hal ini Tergugat I, mempertanyakan alasan alasan hukum Penggugat mengajukan Tergugat I sebagai pihak dalam masalah *a quo*, sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya dinyatakan tidak jelas dan kabur sebagaimana ditetapkan dalam Yurisprudensi MA Nomor 1149 K/Sip/1875;

7. Ada sangat berdasar dan benar apabila Majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksaan *a quo*, memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena Penggugat dalam gugatan *a quo* sama sekali tidak menyebutkan letak dan atau batas batas objek tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat;

B. Penggugat Dalam Gugatannya tidak Mengetahui dengan Jelas Peran Para Tergugat sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur:

8. Bahwa Penggugat dalam gugatan, tertanggal 17 Desember 2012 dan dalam Tambahan tertanggal 27 Februari 2013 telah menyebutkan nama nama Para Tergugat yaitu:



- ❖ Tergugat I, bernama Benlis Butar Butar beralamat di Nirwana Estate Blok K. Nomor 26 RT.004 RW.013, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dan;
- ❖ Tergugat II, adalah Notaris/PPAT Makbul Suhada, SH. beralamat di Jalan Mayor Oking Nomor 63 Central Ruko Blok B/29 Cibinong-Bogor;

Dengan demikian, sudah sangat jelas bahwa ada 2 (dua) Tergugat yang mempunyai kedudukan hukum yang tidak sama dan menjadi pihak yang ditarik oleh Penggugat dalam perkara *a quo*. Kenyataannya Penggugat dalam gugatan tertanggal 17 Desember 2012 dan Tambahan tertanggal 27 Februari 2012, tidak menjelaskan dan/atau menyebutkan secara rinci yang dilakukan dari Para Tergugat, atau tindakan hukum yang dilakukan dari Para Tergugat saja, tetapi tidak menyebutkan kedudukan hukum dari Tergugat I atau Tergugat II secara jelas dan terang;

9. Bahwa Penyebutan "Tergugat" saja dalam perkara *a quo*, merupakan bentuk ambiguitas atau tidak jelasan hukum dari perbuatan hukum Para Tergugat baik Tergugat I dan Tergugat II, yang dimaksud oleh Penggugat dalam perkara *a quo*. Hal tersebut sangat jelas dan nyata tertulis dalam gugatan tertanggal 17 Desember 2012 yaitu diantaranya:

- Dalam posita halaman 2 angka 4:
" Penggugat selaku pihak pertama dan Tergugat selaku pihak kedua...dengan Asep Saepuloh (orang kepercayaan Tergugat)' "
.... Bahwa bersamaan dengan dibuatnya kesepakatan bersama tersebut Tergugat menyerahkan uang tunai sebagai DP kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)...";
- Dalam Posita halaman 2 angka 5:
" ... pada tanggal 9 Maret 2012 Penggugat mendatangi Kantor Tergugat II atas permintaan Tergugat ";
- Dalam Posita halaman 3 angka 6;
" Selanjutnya pada tanggal 9 Mei 2012 Tergugat melaporkan Penggugat di Kepolisian dengan tuduhan melanggar Pasal 408 KUHP "
- Dalam Posita halaman 3 dan halaman 4 angka 10;



“ ... mengingat Tergugat telah melakukan upaya pemagaran dengan beton ...”Dan” yang batas batasnya adalah pagar beton yang dibuat oleh Tergugat ... “;

- Dalam posita halaman 4 angka 11;

“ ... Majelis Hakim juga memerintahkan Tergugat untuk menghentikan semua kegiatan dalam bentuk apapun.... “;

- Dalam Petitum halaman 4 dalam tindakan pendahuluan angka 1;

“ Meletakan sita jaminan atas tanah seluas 2500 m² dengan batas batas pagar beton yang dibuat oleh Tergugat.... “;

- Dalam *petitum* halaman 4 dalam tindakan Pendahuluan angka 2;

“.... Memerintahkan Tergugat untuk menghentikan semua bentuk kegiatan apapun.....”;

Dalam tambahan tertanggal 27 Februari 2013;

- Dalam Posita Tambahan halaman 2 angka 3 gugatan:

“..... Bahwa Tergugat bersedia menyediakan tanah pengganti ... “;

- Dalam Posita Tambahan halaman 3 gugatan angka 10;

“... Bahwa mengingat Tergugat telah melakukan upaya pemagaran”;

10. Bahwa dari uraian angka 9 eksepsi *a quo* sangat jelas dan terang bahwa Penggugat dalam gugatan tanggal 17 Desember 2012 maupun dalam Tambahan tanggal 27 Pebruari 2013 tidak jelas menulis para pihak yang dimaksud oleh Penggugat dengan jelas dan tegas, antara Tergugat I atau Tergugat II, kosekkuensi hukumnya adalah gugatan Tergugat *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur. Dimana Penggugat telah membuat dalil yang membingungkan tentang siapa yang sesungguhnya berbuat atau bertindak seperti yang dimaksud dalam gugatan *a quo*;

11. Bahwa karena, Penggugat dalam gugatan dan Tambahan *a quo* sebagaimana dijelaskan dalam angka 9 dan 10 eksepsi *a quo*, tidak tahu/atau tidak mengetahui masing masing tindakan Para Tergugat, megakibatkan gugatan dan tambahan, gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga dalam hal ini, Tergugat I memohon dan meminta kepada Majelis Hakim yang Mulia menolak dan/atau setidaknya tidaknya tidak menerima gugatan Penggugat karena tidak jelas dan kabur;



C. Gugatan Penggugat tidak Menjelaskan Dasar Hukum Yang Pasti:

12. Bahwa sebagaimana tertulis dalam *petitum* Penggugat, halaman 5 angka 1 (satu) seperti dalam gugatan Penggugat, tanggal 17 Desember 2012 disebutkan oleh Penggugat;

“ Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum *bulten stellen effect* AJB Nomor 3.732/2012 tertanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat II; Tetapi *petitum* Penggugat tersebut, tidak mempunyai atau tidak mendasari secara konkrit tentang dasar hukum yang digunakan sebagai alasan hukum dilakukannya gugatan *a quo*. Serta ketiadaan argumentasi hukum yang dapat dipahami dan dipelajari secara seksama berkaitan dengan alasan hukum yang dikemukakan Penggugat untuk meminta agar AJB Nomor 3.732/2012 tertanggal 25 Juli 2012, yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris yang bekerja dan memiliki kewenangan di Wilayah Kabupaten Bogor, untuk membuat suatu Akta JUal Beli (AJB) yang bersumber dari jual beli yang telah dilakukan secara sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara antara Penggugat dengan Tergugat I, untuk dimintakan pembatalan atas akta *a quo*;

13. Bahwa sebagaimana angka 12 eksepsi *a quo* Tergugat I, berpendapat dalam gugatan maupun tambahan gugatan *a quo* Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dalil dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat baik dalam *posita* maupun dalam *petitum* secara rinci dan terang. Apakah gugatan *a quo* merupakan gugatan *wanprestasi* menurut Pasal 1320 KUHPerdara atau gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga permintaan Penggugat untuk membatalkan AJB Nomor 3732/2012 tertanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat II tidak berdasar karena tidak jelas dan kabur;
14. Bahwa Tergugat I berpendapat sangat berdasar hukum apabila gugatan Penggugat sama sekali tidak jelas dan kabur. Sehingga Tergugat I memohon agar kiranya gugatan Penggugat dan tambahannya dapat ditolak atau setidaknya tidaknya Majelis Hakim Yang Mulia tidak menerima gugatan Penggugat;



C. Ketidak Jelasan Tentang Tambahan Dalam *Petitum* Dan *Posita* Gugatan:

15. Bahwa tambahan dalam *petitum* dan *posita* gugatan tanggal 27 Februari 2013 Tergugat I, menyatakan bahwa tambahan gugatan Penggugat tersebut adalah bias dan tidak jelas, karena tambahan *a quo* dalam halaman 1 dan 2 angka 10 dan 11 tidak ditemukan adanya tambahan sebagaimana dimaksud karena isi dari Tambahan *a quo* dalam halaman 1 dan 2 angka 10 dan 11 tersebut adalah sama persis sebagaimana yang dituangkan dalam gugatan tanggal 17 Desember 2012;
16. Bahwa Tergugat I telah mengajukan keberatan dalam sidang tanggal 27 Februari 2013 mengingat secara resmi telah didaftar di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor Registrasi Perkara 197/Pdt.G/2012/PN. Cbn tanggal 17 Desember 2012;
17. Bahwa Tergugat I berpendapat sangat berdasar hukum apabila Tambahan dalam *petitum* dan *posita* gugatan tanggal 27 Februari 2013 sama sekali tidak jelas dan kabur, sehingga Tergugat I memohon agar kiranya tambahan dalam *petitum* dan *posita* gugatan tanggal 27 Februari 2013 dapat ditolak atau setidaknya tidaknya Majelis Hakim Yang Mulia tidak menerima tambahan dalam *petitum* dan *Posita* Gugatan tanggal 27 Februari 2013;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil dalil yang telah Penggugat ajukan dalam gugatannya kecuali dalil dalil yang Tergugat akui kebenarannya secara tegas;

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat *Error in Persona*:

2. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo*, telah salah menarik Tergugat II sebagai pihak, dimana Penggugat sebagaimana salam gugatan *a quo*, meminta kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk membantalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum *buiten stelling effect* terhadap Akta Jual Beli Nomor 2732/2012 tertanggal 25 Juli 2012, yang dibuat oleh Tergugat II Dalam Akta Jual Beli tersebut telah menyebutkan para pihak yang sepakat mengikatkan dirinya dalam akta jual beli yaitu: Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli;
3. Bahwa Tergugat II, sama sekali bukan menjadi pihak yang ikut mengikatkan diri dalam Akta Jual Beli Nomor 2732/2012 tertanggal 25 Juli 2012, antara



Penggugat dengan Tergugat I, hanya perbuatan hukum Tergugat II yaitu sebatas mencatatkan saja yang memang menjadi tugas dan wewenang Tergugat II selaku Notaris dan PPAT;

4. Bahwa sebagaimana dalam klausul yang ada dalam Akta Jual Beli Nomor 2732/2012 tanggal 25 Juni 2012 Pasal 6 tertulis:

“Mengenai jual beli ini apabila dikemudian hari terjadi gugatan atau permasalahan maka gugatan dan permasalahan tersebut adalah tanggungjawab para pihak bukan tanggungjawab para saksi/PPAT”;

Menunjuk Pasal 6 dalam Akta Jual Beli Nomor 2732/2012 tanggal 25 Juni 2012 tersebut adalah tepat dan berdasar hukum, apabila Tergugat II berpendapat dalam perkara *a quo* Tergugat II sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) seharusnya tidak menjadi pihak dan tidak dapat bertanggungjawab secara hukum:

5. Bahwa menunjuk dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata / BW menyebutkan:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.....”;

Juncto:

Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum perdata/BW menyebutkan:

“Perjanjian perjanjian hanya berlaku antara pihak pihak yang membuatnya”;

Sangat jelas dan berdasar hukum pendapat Tergugat II bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat II bukanlah sebagai pihak yang dapat ditarik sebagai pihak, mengingat peran Tergugat II, terbatas hanya sebagai pihak yang mencatatkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dimana, Tergugat II selaku Notaris berlaku Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (24);

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta akta tertentu”;

Juncto:

Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris Pasal 15 ayat (1);

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua pembuatan, Perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang



undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan Kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang Undang “;

6. Bahwa Tergugat II berdasarkan dalil dalil angka 2, 3, 4 dan angka 5 jawaban *a quo*, memohon atau meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memutus dan menetapkan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan *error in persona* karena telah keliru menarik Tergugat II sebagai Tergugat/pihak dalam perkara *a quo*;

Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscure Libel*)

- A. Penggugat Dalam Gugatannya Tidak Mengetahui Dengan Jelas Para Tergugat Sehingga Gugatan Menjadi Tidak Jelas Dan Kabur;

7. Bahwa Penggugat dalam gugatan, tertanggal 17 Desember 2012 dan dalam Tambahan tertanggal 27 Februari 2013 telah menyebutkan nama nama Para Tergugat yaitu:

❖ Tergugat I, bernama Benlis Butar Butar beralamat di Nirwana Estate Blok K. Nomor 26 RT.004 RW.013, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dan;

❖ Tergugat II, adalah Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H., beralamat di Jalan Mayor Oking Nomor 63 Central Ruko Blok B/29 Cibinong-Bogor;

Dengan demikian, sudah sangat jelas bahwa ada 2 (dua) Tergugat yang mempunyai kedudukan hukum yang tidak sama dan menjadi pihak yang ditarik oleh Penggugat dalam perkara *a quo*. Kenyataannya Penggugat dalam gugatan tertanggal 17 Desember 2012 dan Tambahan tertanggal 27 Februari 2012, tidak menjelaskan dan/atau menyebutkan secara rinci yang dilakukan dari Para Tergugat, atau tindakan hukum yang dilakukan dari Para Tergugat saja, tetapi tidak menyebutkan kedudukan hukum dari Tergugat I atau Tergugat II secara jelas dan terang;

8. Bahwa Penyebutan “ Tergugat “ saja dalam perkara *a quo*, merupakan bentuk *ambiguitas* atau tidak jelasan hukum dari perbuatan hukum Para Tergugat baik Tergugat I dan Tergugat II, yang dimaksud oleh Penggugat dalam perkara *a quo*. Hal tersebut sangat jelas dan nyata tertulis dalam gugatan tertanggal 17 Desember 2012 yaitu diantaranya:

Hal. 14 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



- Dalam posita halaman 2 angka 4:
“ Penggugat selaku pihak pertama dan Tergugat selaku pihak kedua...dengan Asep Saepuloh (orang kepercayaannya Tergugat)’ “
.... Bahwa bersamaan dengan dibuatnya kesepakatan bersama tersebut Tergugat menyerahkan uang tunai sebagai DP kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)...”;
- Dalam Posita halaman 2 angka 5:
“ ... pada tanggal 9 Maret 2012 Penggugat mendatangi Kantor Tergugat II atas permintaan Tergugat “;
- Dalam Posita halaman 3 angka 6:
“ Selanjutnya pada tanggal 9 Mei 2012 Tergugat melaporkan Penggugat di Kepolisian dengan tuduhan melanggar Pasal 408 KUHP “
- Dalam Posita halaman 3 dan halaman 4 angka 10:
“ ... Mengingat Tergugat telah melakukan upaya pemagaran dengan beton ...”dan” yang batas batasnya adalah pagar beton yang dibuat oleh Tergugat ... “;
- Dalam posita halaman 4 angka 11:
“ ... Majelis Hakim juga memerintahkan Tergugat untuk menghentikan semua kegiatan dalam bentuk apapun.... “;
- Dalam *petitum* halaman 4 dalam tindakan pendahuluan angka 1;
“ Meletakkan Sita Jaminan atas tanah seluas 2500 m² dengan batas batas pagar beton yang dibuat oleh Tergugat.... “;
- Dalam *petitum* halaman 4 dalam tindakan Pendahuluan angka 2;
“.... Memerintahkan Tergugat untuk menghentikan semua bentuk kegiatan apapun.....”;

Dalam tambahan tertanggal 27 Februari 2013:

- Dalam *posita* Tambahan halaman 2 angka 3 Gugatan:
“..... Bahwa Tergugat bersedia menyediakan tanah pengganti “;
 - Dalam *posita* Tambahan halaman 3 Gugatan angka 10:
“... Bahwa mengingat Tergugat telah melakukan upaya pemagaran”;
9. Bahwa dari uraian angka 9 Eksepsi *a quo* sangat jelas dan terang bahwa Penggugat dalam gugatan tanggal 17 Desember 2012 maupun dalam Tambahan tanggal 27 Februari 2013 tidak jelas menulis para pihak yang dimaksud oleh Penggugat dengan jelas dan tegas, antara Tergugat I



atau Tergugat II, konsekuensi hukumnya adalah gugatan Tergugat *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur. Dimana Penggugat telah membuat dalil dalil yang membingungkan tentang siapa yang sesungguhnya berbuat atau bertindak seperti yang dimaksud dalam gugatan *a quo*;

10. Bahwa karena, Penggugat dalam gugatan dan tambahan *a quo* sebagaimana dijelaskan dalam angka 9 dan 10 eksepsi *a quo*, tidak tahu/atau tidak mengetahui masing masing tindakan Para Tergugat, mengakibatkan gugatan dan tambahan, gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, Sehingga dalam hal ini, Tergugat I memohon dan meminta kepada Majelis Hakim yang Mulia menolak dan/atau setidaknya tidaknya tidak menerima gugatan Penggugat karena tidak jelas dan kabur;

B. Gugatan Penggugat Tidak Menjelaskan Dasar Hukum Yang Pasti;

11. Bahwa sebagaimana tertulis dalam *petitum* Penggugat, halaman 5 angka 1 (satu) seperti dalam gugatan Penggugat, tanggal 17 Desember 2012 disebutkan oleh Penggugat;

"Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum *bullen stellen effect* AJB Nomor 3.732/2012 tertanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat II; Tetapi *petitum* Penggugat tersebut, tidak mempunyai atau tidak mendasari secara *konkrit* tentang dasar hukum yang digunakan sebagai alasan hukum dilakukannya gugatan *a quo*. Serta ketiadaan argumentasi hukum yang dapat dipahami dan dipelajari secara seksama berkaitan dengan alasan hukum yang dikemukakan Penggugat untuk meminta agar AJB Nomor 3.732/2012 tertanggal 25 Juli 2012, yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris yang bekerja dan memiliki kewenangan di wilayah Kabupaten Bogor, untuk membuat suatu Akta Jual Beli (AJB) yang bersumber dari jual beli yang telah dilakukan secara sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdta antara Penggugat dengan Tergugat I, untuk dimintakan pembatalan atas akta *a quo*;

12. Bahwa sebagaimana angka 11 eksepsi *a quo* Tergugat II, berpendapat dalam gugatan maupun tambahan gugatan *a quo* Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dalil dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat baik dalam *posita* maupun dalam *petitum* secara rinci dan terang. Apakah gugatan *a quo* merupakan gugatan *wanprestasi* menurut



Pasal 1320 KUHPdata atau gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUHPdata, sehingga permintaan Penggugat untuk membatalkan AJB Nomor 3732/2012 tertanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat II tidak berdasar karena tidak jelas dan kabur;

13. Bahwa Tergugat I berpendapat sangat berdasar hukum apabila gugatan Penggugat sama sekali tidak jelas dan kabur. Sehingga Tergugat I memohon agar kiranya gugatan Penggugat dan Tambahannya dapat ditolak atau setidaknya tidaknya Majelis Hakim Yang Mulia tidak menerima gugatan Penggugat;

C. Gugatan Penggugat Tidak Menjelaskan Tentang Letak Dan/Atau Batas Batas Tanah Yang Disengketakan Oleh Penggugat.

14. Bahwa Penggugat dalam gugatannya, tertanggal 17 Desember 2012 dan dalam Tambahan, tertanggal 27 Februari 2012, sama sekali tidak menjelaskan letak tanah/atau objek tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dalam gugatan *a quo* Tergugat I, menganggap Penggugat sama sekali tidak memiliki dalil hukum yang kuat berkaitan dengan lokasi atau letak objek gugatan. Hal ini terjadi karena Penggugat sendiri tidak mengetahui tentang objek atau batasan batasan tanah yang dijadikan objek sengketa dalam masalah *a quo*;

15. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menyebutkan dalam angka 1 (satu) gugatan, tertanggal 17 Desember 2012 Penggugat pada tahun 1992 telah mendapatkan tanah hibah dari Veronica Handayani Tanumihardja berdasarkan Akta Hibah Notaris/PPAT Bochari, SH. Nomor 3 tertanggal 8 Agustus 1992, dimana objek tanah Hibah tersebut berstatus Sertipikt Hak Milik (SHM) Nomor 296/Ciriung tanggal 13 Maret 1981, seluas 7875 m² atas nama Veronica Handayani Tanumihardja. Kemudian Penggugat pada angka 3 (tiga) gugatan *a quo* hanya menyebutkan:

“ ... Bahwa Tergugat I hendak membeli tanah Penggugat seluas \pm 4.088 m² dari luas tanah Penggugat yang luasnya 7875 m²..... “.

Kemudian, Penggugat dengan tegas menyebutkan perincian atas tanah dan harga per m² dari tanah tanah tersebut seluas (seluas) 1.088 m² dengan harga Rp700.000,00/m² dan seluas 3000 m² dengan harga



Rp350.000,00/m² yang akan dijual Penggugat kepada Tergugat I, selanjutnya Penggugat menyatakan;

“ ... Sedangkan letak atau lokasi (batas batas) tanah tersebut akan ditentukan kemudian “;

Ketidak jelasan yang dinyatakan dalam gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sangat membingungkan dan kabur tidak jelas. Karena Penggugat sendiri tidak mengetahui secara pasti tentang lokasi atau batasan batasan tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

16. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku “*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*” Penerbit Sinar Grafika cetakan ketiga Desember 2005 halaman 449-450 menyebutkan:

“Kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah, terdapat beberapa aspek yang dapat menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah, yaitu:

- Batasan batasannya tidak jelas;
- Letaknya tidak pasti, dan;
- Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

17. Bahwa merujuk dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/1983 dan Putusan M.A Nomor 1149 K/Sip/1975, menyatakan, terhadap gugatan yang menyebut batas objek tanah sengketa adalah *obscur libel* dan tidak dapat diterima. Oleh karena itu, mengingat dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 17 Desember 2012 dan Tambahan, tertanggal 27 Pebruari 2012 tidak dapat menyebutkan batas batas objek gugatan sebagaimana dijelaskan pada angka 3 (tiga) eksepsi *a quo* Tergugat I, dimana Penggugat pada angka 3 (tiga) Gugatannya tertanggal 17 Desember 2012 secara tegas menyebutkan:

“... sedangkan letak atau lokasi (batas batas) tanah tersebut akan ditentukan kemudian..... “ ;

Maka, pernyataan Penggugat dalam gugatan *a quo* merupakan pengakuan, bahwa sesungguhnya , Penggugat tidak mengetahui tentang objek gugatan dalam perkara *a quo*, sehingga wajar apabila



gugatan Penggugat untuk tidak diterima oleh karena gugatan tidak jelas dan kabur;

18. Bahwa Penggugat dalam Gugatan, tertanggal 17 Desember 2012 dan Tambahan, tertanggal 27 Februari 2013, yang sama sekali tidak menyebutkan letak objek tanah baik itu nama Desa, Kecamatan dan Kabupaten dari letak tanah itu berada, sehingga Tergugat I menganggap dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak jelas dan tegas menyebutkan letak tanah berada sehingga gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur. Ketidakjelasan tersebut, jelas sangat membingungkan bagi Tergugat I, maka wajar apabila dalam hal ini Tergugat I, mempertanyakan alasan hukum Penggugat mengajukan Tergugat I sebagai pihak dalam masalah *a quo*, sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya dinyatakan tidak jelas dan kabur sebagaimana ditetapkan dalam Yurisprudensi MA Nomor 1149 K/Sip/1875;
19. Ada sangat berdasar dan benar apabila Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksaan *a quo*, memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena Penggugat dalam gugatan *a quo* sama sekali tidak menyebutkan letak dan atau batas batas objek tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar dalil-dalil yang ada dalam eksepsi dan dalam pokok perkara menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi *a quo*;
Penggugat sebagai Penjual Yang Beritikad tidak baik;
2. Bahwa dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dihadapan Tergugat II adalah perbuatan hukum yang telah sesuai dengan mekanisme dan ketentuan hukum yang berlaku, dimana perbuatan hukum atas jual beli tersebut telah dilakukan secara terang benderang dan tunai;
3. Bahwa setelah di tanda tangannya Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 9 Maret 2012, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, melakukan pelunasan Pembayaran tanggal 9 Maret 2012 atas pembelian tanah seluas 2500 m² sebagaimana telah tertuang

Hal. 19 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



dalam Akta Jual Beli Nomor 2732/2012, tanggal 25 Juli 2012 yang dikeluarkan oleh Tergugat II, dimana pada tanggal 8 Mei 2012 telah terjadi tindak pidana pengrusakan panel beton milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, yang kemudian pada hari dan tanggal yang sama Tergugat Rekonvensi/Penggugat, mendatangi Tergugat II melakukan pemaksaan kehendak kepada Tergugat II, untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung tanggal 13 Maret 1981, yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat;

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat telah dinyatakan bersalah oleh Pengadilan Negeri Cibinong karena telah melakukan tindak pidana Pengrusakan, sesuai Pasal 406 KUHP dan tindak pidana tersebut telah diputus di Pengadilan dengan Perkara Nomor 434/Pid/2012/PN.Cbn dimana Tergugat Rekonvensi/Penggugat dinyatakan telah bersalah melakukan pengrusakan panel beton ditanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I;
5. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat yang melakukan Pembatalan Akta Jul Beli Nomor 2.732/2012 tanggal 25 Juli 2012, adalah upaya hukum yang tidak mempunyai dasar dan bukti hukum, Selain itu Tergugat Rekonvensi/Penggugat telah menerima dan menikmati uang pembayaran dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I;
6. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merusak panel beton milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, serta atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat yang merampas Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung tanggal 13 Maret 1982, dari tangan Tergugat II sehingga proses balik nama dan pemecahan Sertipikat Nomor 296/Ciriung atas nama Veronika Handayani Tanumiharja menjadi nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I menjadi tidak terlaksana dengan sebagaimana mestinya;
7. Bahwa dengan tidak terlaksananya proses pemecahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 292/Ciriung tanggal 13 Maret 1981 tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I juga mengalami kerugian yang tidak sedikit, adalah pantas dan wajar apabila dalam gugatan rekonvensi



a quo Penggugat Rekonvensi/Tergugat I meminta ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat baik materil maupun imateril;

8. Bahwa perampasan Sertipikat Hak Milik Nomor 292/2012 oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dari Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
9. Bahwa untuk mengantisipasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum, dengan mengalihkan hak kepemilikan dalam bentuk apapun, yang dapat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I maka dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, mengajukan Permohonan Sita Jaminan kepada Majelis Hakim yang mulia atas Sertipikat Hak Milik Nomor 292/2012 tanggal 13 Maret 1981 atas nama Veronica Handayani Tanumihardja, yang saat ini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I meminta ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat yaitu secara:
 - Kerugian atas kerusakan panel beton Rp5.000.000,00;
 - Kerugian atas biaya pengamanan lokasi 4 orang x Rp100.000,00 x 320 hari Rp128.000.000,00;
 - Kerugian kehilangan keuntungan
(*opportunity last*) 320 hari x Rp1.000.000 Rp320.000.000,00;
Total kerugian Material per tanggal 26 Maret 2013 adalah Rp453.000.000,00 (empat ratus lima puluh tiga juta rupiah);
11. Bahwa atas dasar dalil dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat I pada gugatan rekonvensi *a quo* memohon agar Majelis Hakim yang mulai memutus dan menetapkan serta menerima gugatan rekonvensi Tergugat I seluruhnya dan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya seperti banding, serta kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Cibinong agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I seluruhnya;



2. Menghukum dan menetapkan Penggugat membayar ganti rugi material sebesar Rp453.000.000,00 (empat ratus lima puluh tiga juta rupiah) dan imateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
3. Menetapkan dan mengesahkan serta berharga Sita Jaminan atas sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung tnggal 13 Maret 1981 atas nama Veronica Handayani Tanumihardja;
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan rekonvensi *a quo* dapat segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain seperti banding serta kasasi;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia mohon agar diputus seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 197/Pdt.G/2012/PN.Cbn., tanggal 10 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi;

– Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

– Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

– Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

– Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

– Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp691.000,00 (enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut telah dikuat oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 155/PDT/2014/PT.Bdg., tanggal 7 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya,

Hal. 22 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 155/Pdt/2014/PT.Bdg., jo. Nomor 197/PDT.G/2013/PN.AP., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 30 Oktober 2014 Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong 23 Desember 2014;

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

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

1. Bahwa kedudukan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi (Alfons Maria Tanumihardja) sesuai dengan bukti P-4 dan bukti TI-1 berupa Akta Jual-Beli Nomor 2.732/2012, tertanggal 25 Juli 2012 adalah Bertindak untuk dan atas nama Veronika Handayani Tanumihardja, berdasarkan Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tanggal 6 Agustus 1992 (Bukti TI-9c), dibuat dihadapan Notaris Buhari, S.H., di Bogor, maka dengan demikian transaksi jual-beli tersebut di atas antara Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Kuasa dari Veronika Handayani Tanumihardja bukan sebagai pribadi Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Alfons Maria Tanumihardja, jadi secara hukum tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung atas nama Veronika Handayani Tanumihardja yang luas seluruhnya 7875 m², terletak di Jalan Rawa Beunteur RT.03/RW.02, Kp. Ciriung, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, yang

Hal. 23 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015

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 teruat 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)



didukung oleh bukti P-4, bukti TI-1 dan bukti TI-9c membuktikan bahwa tanah masih kepunyaan/milik Veronika Handayani Tanumihardja, oleh sebab itu Akta Jual-Beli Nomor 2.732/2012, tertanggal 25 Juli 2012 adalah tidak sah;

2. Bahwa sesuai dengan bukti P-1 dan bukti TI-9b (Akta Perjanjian Pengikatan Hibah Nomor 3 , tertanggal 6 Agustus 1992) membuktikan bahwa tanah darat seluas kurang lebih 7.875 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung yang semula atas nama Veronika Handayani Tanumihardja telah di Hibahkan kepada Pemanding/semula Penggugat (Alfons Maria Tanumihardja) , maka secara Hukum tanah tersebut di atas sejak tanggal 6 Agustus 1992 sudah menjadi milik Pemohon Kasasi/semula Pemanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai dengan Bab. X, Bag.ke-1, dari Pasal 1666 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1693 KUHPerdara, dan oleh karena tanah tersebut di atas sudah menjadi hak milik Pemohon Kasasi/semula Pemanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka apabila mau dijual harus ada persetujuan dari Istri Pemohon Kasasi/ semula Pemanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dituangkan dalam akta jual-beli tersebut;
3. Bahwa dalam Pasal 1666 KUHPerdara disebutkan, dikutip: “Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”;
4. Bahwa Surat Kuasa diatur dalam BAB. XVI, Pasal 1792 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara, dan dalam Pasal 1792 KUHPerdara disebutkan, dikutip: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”
Surat Kuasa dapat ditarik kembali sesuai dengan Pasal 1813 KUHPerdara; Maka dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas sekali transaksi jual-beli, yakni Akta Jual-Beli Nomor 2.732/2012, tertanggal 25 Juli 2012 tersebut di atas berdasarkan Surat Kuasa Nomor 4, tertanggal 6 Agustus 1992 yang dibuat oleh Termohon Kasasi II/semula Terbanding II/Tergugat II adalah tidak sah;

Hal. 24 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



5. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah membuat perjanjian jual-beli tanah seluas 2500 m² antara Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Alfons Maria Tanumihardja) dengan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Benlis Butar-butur) terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung atas nama Veronika Handayani Tanumihardja yang luas seluruhnya 7875 m², terletak di Jalan Rawa Beunteur RT.03/RW.02, Kp. Ciriung, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang dibuat oleh Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II dengan Suratnya "Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli" antara Pembanding dengan Terbanding I, tanggal 16 Februari 2012 dan tandatangan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di surat pengikatan jual-beli tersebut adalah diduga palsu;
6. Bahwa antara Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 16 Februari 2012 telah membuat surat kesepakatan bersama yang ditulis tangan oleh dan memakai Kop Surat Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H., (Termohon Kasasi II/ semula Terbanding II/Tergugat II) (lihat bukti P-5), dengan rincian sebagai berikut :
- I. Harga tanah a/n Avon yang luas \pm 1088 m²/jalan dibayar dengan harga Rp700.000,00/m²;
 - II. Sisa tanah yang luas \pm 3.000 m² (2000-4000 m²) dibayar dengan harga Rp350.000,00/m²;
 - III. Untuk akses jalan masuk ke tempat Pak Avon disetujui seluas 5 m² dari depan/kontrakan;
 - IV. Sitem pembayaran:
 1. DP sebesar Rp300.000.000,00 16/2-2012;
 2. DP sebesar Rp700.000.000,00 (serahkan sertipikat data);
 3. Dibayar 1 bulan setelah penyerahan sertipikat asli sebesar \pm Rp400.000.000,00 terhadap AJB;
- Bahwa bukti P-5 ini membuktikan bahwa rencana jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat

Hal. 25 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



Rekonvensi dengan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Rawa Beunteur RT.03/RW.02, Kp. Ciriung, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, adalah seluas 4088 m², bukan seluas 2500 m²;

7. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengakui adanya jual-beli tanah yang dibuat oleh Termohon Kasasi II/semula Terbanding II/Tergugat II (Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H.) seluas 2500 m² yang tercatat dalam Akta Jual-Beli Nomor 2.732/2012, tertanggal 25 Juli 2012, dari Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung atas nama Veronika Handayani Tanumihardja yang luas seluruhnya 7875 m², terletak di Jalan Rawa Beunteur RT.03/RW.02, Kp. Ciriung, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, makanya diajukan gugatan pembatalan terhadap akta jua-beli tersebut di atas;
8. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan serah terima tanah seluas 2500 m² kepada Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dari Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung atas nama Veronika Handayani Tanumihardja yang luas seluruhnya 7875 m², yang terletak di di Jalan Rawa Beunteur RT.03/RW.02, Kp. Ciriung, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
9. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah menandatangani akta jual-beli tanah seluas 2500 m² dari Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung atas nama Veronika Handayani Tanumihardja yang luas seluruhnya 7875 m², terletak di Jalan Rawa Beunteur RT.03/RW.02, Kp. Ciriung, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dihadapan Termohon Kasasi II/semula Terbanding II/Tergugat II (Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H.) bersama-sama dengan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya menandatangani akta jual-beli kosong yang belum diisi oleh Termohon Kasasi II/semula Terbanding II/Tergugat II;

Hal. 26 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



10. Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 101 (Mengenai Pelaksanaan Pembuatan Akta), ayat (1) berbunyi:

"Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

11. Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, secara hukum tampak nyata bahwa akta jual-beli tersebut di atas yakni Akta Jual-Beli Nomor 2.732/2012, tertanggal 25 Juli 2012 dan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang Bertindak untuk dan atas nama Veronika Handayani Tanumihardja, berdasarkan Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tanggal 6 Agustus 1992, dibuat dihadapan Notaris Buhari, S.H di Bogor, antara Pemohon Kasasi/semula/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi I/semula Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Kuasa dari Veronika Handayani Tanumihardja bukan sebagai pribadi Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Alfons Maria Tanumihardja) yang transaksi jual-beli tidak dilakukan secara langsung (tidak dihadiri para pihak) dihadapan Termohon Kasasi II/semula Terbanding II/Tergugat II (Notaris dan PPAT Makbul Suhada, S.H., seluas 2500 m² pada tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Ciriung atas nama Veronika Handayani Tanumihardja yang luas seluruhnya 7875 m², terletak di Jalan Rawa Beunteur RT.03/RW.02, Kp. Ciriung, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat adalah tidak sah/cacad hukum dan harus dibatalkan;

Adapun alasan-alasan keberatan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung adalah berikut:

1. Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Pengadilan tinggi Bandung yang telah menjatuhkan Putusan dalam perkara Nomor 155/Pdt/2014/PT.Bdg, pada

Hal. 27 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



tanggal 07 Juli 2014 yang Amarnya tersebut di atas telah melakukan kekeliruan yakni tidak menerapkan peraturan hukum sebagaimana mestinya, hal ini dapat terlihat secara nyata dari pertimbangan-pertimbangan hukumnya;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tidak mempertimbangkan sama sekali dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik dalam memori banding, surat gugatan, repliek dan kesimpulan, dan cenderung hanya mempertimbangkan semua dalil-dalil dari Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Tergugat, hal ini dapat terlihat dari Pertimbangan hukumnya, halaman 6 dan 7 (dikutip):

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas dimana telah terjadi kesepakatan antara Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi mengenai jual-beli tanah seluas 2500 m² dan telah dibayar lunas jumlah seluruhnya sebesar Rp1.255.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dan telah dibuatkan Akta Jual-Beli tertanggal 25 Juli 2012 Nomor 2732/2012 maka jual-beli antara kedua belah pihak telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku, dan penerbitan Akta Jual-Beli Nomor 2732/2012 tanggal 25 Juli 2012 sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;"

Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut di atas, tidak menguraikan secara rinci apa saja alasan-alasannya, akan tetapi ternyata isi pertimbangan hukumnya hanya seperti tersebut di atas berdasarkan kesimpulan yang tidak meneliti secara seksama hal-hal yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam memori banding;

Bahwa jual-beli nyata-nyata diatur dalam BAB V, Pasal 1457-1540 KUHPerdara, sedangkan mengenai Surat Kuasa diatur dalam BAB XVI Pasal 1792 -1819 KUHPerdara, jadi aturan hukumnya berbeda akan tetapi dalam Akta Jual-Beli tersebut di atas disatukan;

Maka dengan demikian secara hukum, isi akta jual-beli nyata-nyata sudah menyalahi aturan hukum yang berlaku (cacad hukum) dan *Judex Facti* tidak menelitinya sampai sejauh itu;



Bahwa oleh karena pertimbangan hukum yang didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang cacat hukum otomatis Putusannyapun tidak mempunyai landasan hukum yang benar menurut hukum;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pengadilan Tinggi Bandung Nyata-nyata telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan dengan perbaikan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan tepat dan benar untuk menolak gugatan didasari pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, karena Penggugat sudah menandatangani kesepakatan jual beli, akta pengikatan jual beli, dan akta jual beli. Penggugat juga sudah menerima pembayaran harga tanah;

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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALFONS MARIA, T** tersebut;

Hal. 29 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015



2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **3 September 2015** oleh **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. YAKUP GINTING, S.H.,C.N.,M.Kn.**, dan **H. HAMDI, S.H.,M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.,

Dr. YAKUP GINTING, S.H.,C.N.,M.Kn.,

ttd./

H. HAMDI, S.H.,M.Hum.,

Panitera Pengganti,

ttd./

NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.,

Biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP: 19610313 198803 1003



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

Hal. 31 dari 30 hal. Put. No. 956 K/Pdt/2015

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 31