



**PUTUSAN**  
**NOMOR 96/PDT/2019/PT JMB**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**HERMANTO NAPITUPULU**, tempat lahir Bogor, tanggal 5 Juni 1973, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat jalan Kasturi No. 10 RT.01 Kelurahan Beliang Kecamatan Kota Baru Kota Jambi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama **VERNANDUS HAMONANGAN,SH.,** **ROIDA PANE,SH.,** Advokad / Penasihat Hukum pada Kantor Monang Sitanggang & Partners yang beralamat di Komplek New Castle Blok D No. 9 Kecamatan Kota Baru Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 019.A/SK/PSP/XII/2018, tanggal 6 Desember 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 20 Desember 2018, Nomor: 470/SK/Pdt/2018/PN-Jmb., semula disebut **PENGUGAT** sekarang sebagai **PEMBANDING**;

**M E L A W A N :**

1. **SUGIANTO**, umur 45 tahun, tanggal lahir 28 Maret 1972, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jalan Gagak I No. 95 RT.010 Kelurahan Talang Jauh, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi, semula disebut **TERGUGAT** I sekarang sebagai **TERBANDING I**;
2. **SUMIATI TANOTO**, umur 48 tahun, tanggal 15 Desember 1970, alamat di Jalan Gagak I No. 95 RT.010 Kelurahan Talang Jauh, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi semula disebut **TERGUGAT II** sekarang sebagai **TERBANDING II**;
3. **YEL ZULMARDI**, umur 48 tahun, tempat tanggal lahir, Tanah Datar, 15 Maret 1970, pekerjaan Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Jambi, alamat di Jalan Prof. Dr. Soemantri Brojonegoro No.42, kelurahan Solok Sipin, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi semula disebut **TERGUGAT III** sekarang sebagai **TERBANDING III**;

Halaman 1 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH JAMBI Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA JAMBI**, berkedudukan di Jalan Kol.Pol. M. Taher No.17, Kelurahan Pakuan Baru, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, semula disebut **TURUT TERGUGAT** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING**;

## PENGADILAN TINGGITERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 96/PDT/2019/PT JMB tanggal 28 Agustus 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding ;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 96/PDT/2019/PT JMB tanggal 28 Agustus 2019 tentang Penentuan hari sidang;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal Desember 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 20 desember 2018 dibawah register Nomor: 160/Pdt.G/2018/PN-Jmb, telah mengajukan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah Pemilik yang sah atas Bidang Tanah seluas 1.624 m2 ( Seribu enam ratus dua puluh empat meter persegi ) dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 583 yang terletak di Desa Kenali Asam, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, yang saat ini berdasarkan **PP.6/1986** tentang : PERUBAHAN BATAS WILAYAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II JAMBI DAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BATANGHARI dan **Instruksi Mendagri No.13 Tahun 1986** Tanggal 28 Juli 1986 Tentang Pelaksanaan PP No.6 Tahun 1986 dan selanjutnya ditegaskan didalam **SK Gubernur Kepala Daerah TK.I Jambi Tanggal 01-10-1986 No. 343 Tahun 1986** Tentang Perubahan batas Wilayah Kotamadya Jambi dan Kabupaten Batanghari sehingga letak bidang tanah tersebut masuk kedalam wilayah Kota Jambi;
2. Bahwa **PENGUGAT** pernah membuat surat kuasa Menjual Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R.

Halaman 2 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



SABAR PARTAKOESOEMA, SH **ADALAH HANYA** untuk digunakan menjual sebidang tanah dengan sertifikat Nomor: 583 /Desa Kenali Asam Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari dikarenakan:

- a. Bahwa berdasarkan informasi orang tua Penggugat adanya pihak yang ingin membeli sebidang tanah;
  - b. Bahwa PENGGUGAT sedang belajar/kuliah di Bandung;
  - c. Bahwa ada pihak yang berminat hendak membeli sebidang tanah tersebut yaitu **JOHAN KARTOYO** ;
  - d. Bahwa Bahwa kemudian pada tanggal 5 Juni 2001 dibuat perjanjian jual beli antara penerima kuasa yakni: **Ir. Mian Ompu Gaol Napitupulu** dengan **JOHAN KARTOYO** selanjutnya: perjanjian tersebut dilakukan **Waarmerking** oleh **TERGUGAT III. Sehingga wajar TERGUGAT III menyimpan atau memiliki foto copi surat kuasa Nomor: 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH;**
3. Bahwa selanjutnya dikarenakan tidak dapat terpenuhinya perjanjian yang dibuat pada tanggal 5 Juni 2001 antara **JOHAN KARTOYO** dengan orang Tua PENGGUGAT yaitu: **Ir. Mian Ompu Gaol Napitupulu** bertindak berdasarkan surat kuasa Menjual Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH maka kemudian Perjanjian tanggal 5 Juni 2001 tersebut **DIBATALKAN** dan oleh karena perjanjian tersebut dibatalkan maka **PENGGUGAT MENCABUT SURAT KUASA TERSEBUT** dengan menarik surat kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995;
4. Bahwa setelah selesai pendidikan di kota Bandung, sekira akhir ditahun 2001 PENGGUGAT kembali ke Jambi;
5. Bahwa selanjutnya direncanakan untuk membangun rumah toko (Ruko) dan agar memudahkan dalam pengelolaan maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 583 yang terletak tersebut pada angka 1(satu) diatas dilakukan pemecahan menjadi 11 (sebelas) bidang dengan Bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik yang terdiri dari :
1. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
  2. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
  3. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
  4. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
  5. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.

Halaman 3 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



6. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
7. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
8. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
9. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
10. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
11. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2.

Total keseluruhan luas bidang tanah didalam sertifikat tersebut adalah :  
1.624 m2 ( Seribu enam ratus dua puluh empat meter persegi ) dan  
Seluruh sertifikat atas nama **HERMANTO NAPITUPULU** yang didalam  
gugatan ini adalah **PENGGUGAT**.

6. Bahwa pada tanggal **26 Agustus 2005** orang Tua **PENGGUGAT** yaitu :  
**MIAN OG NAPITUPULU** meninggal dunia disebabkan sakit;
7. Bahwa berdasarkan informasi dan keterangan dari pihak yang penah  
bekerja dengan keluarga **PENGGUGAT**, menyatakan bahwa bidang  
tanah seluas 1.624 m2 ( Seribu enam ratus dua puluh empat meter  
persegi ) milik **PENGGUGAT** telah dikuasai oleh **TERGUGAT**;
8. Bahwa kemudian **PENGGUGAT** mengajukan laporan pengaduan  
masyarakat dengan mengirim surat ke Kantor Wilayah Jambi  
Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia  
tertanggal 1 November 2018;
9. Bahwa selanjutnya untuk menghindari praktek-praktek yang dapat  
berlanjut merugikan **PENGGUGAT**, maka pada tanggal 16 November  
2018 **PENGGUGAT** mengajukan Permohonan **PEMBLOKIRAN** kepada  
**TURUT TERGUGAT** atas 11 (sebelas) sertifikat yang terdiri dari:
  1. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
  2. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
  3. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
  4. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
  5. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
  6. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
  7. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
  8. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
  9. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
  10. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
  11. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan keterangan yang diperoleh dari rapat kordinasi di Kementerian Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia pada Kantor Wilayah Jambi dan dengan surat Nomor: W.5-HA.01.02-1 Tanggal 28 November 2018, pada pokoknya menyatakan :

A. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh dari pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi dalam hal ini adalah **TURUT TERGUGAT** , menyatakan terhadap 11 (sebelas) Sertifikat Hak Milik atas nama HERMANTO NAPITUPULU beralih hak melalui Akta Jual Beli/Akta PPAT yang diproses oleh Notaris/PPAT YEL ZULMARDI dalam Gugatan ini adalah **TERGUGAT III**;

B. Bahwa 11 (sebelas) Sertifikat Hak Milik atas nama HERMANTO NAPITUPULU beralih hak melalui Akta Jual Beli/Akta PPAT yang diproses oleh TERGUGAT III terdiri dari :

1. SHM Nomor 8379 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
2. SHM Nomor 8380 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
3. SHM Nomor 8381 kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
4. SHM Nomor 8382 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
5. SHM Nomor 8383 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
6. SHM Nomor 8384 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
7. SHM Nomor 8385 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
8. SHM Nomor 8386 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
9. SHM Nomor 8387 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
10. SHM Nomor 8388 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
11. SHM Nomor 8389 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;

C. Bahwa Akta Jual beli terhadap 11 (sebelas) sertifikat tersebut diproses peralihan haknya melalui Akta Jual Beli/Akta PPAT oleh: **TERGUGAT III** berdasarkan Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH;

Halaman 5 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB

#### 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)





- D. Bahwa **11 (sebelas) Sertifikat Hak Milik** PENGGUGAT tersebut dialihkan oleh TERGUGAT III hanya dengan **fotocopy** Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH;
11. Bahwa **TERGUGAT III** telah keliru dan menyesatkan mengalihkan Hak Milik **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** berdasarkan surat kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH, karena:
1. Bahwa surat kuasa tersebut hanya untuk Sertifikat Hak Milik Nomor: 583 yang terletak di Desa Kenali Asam, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari;
  2. Bahwa sewaktu surat kuasa tersebut diterbitkan **letak bidang tanah** berada di wilayah Kabupaten Batanghari;
  3. Bahwa surat kuasa tersebut bukan untuk bukti kepemilikan :
    1. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
    2. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
    3. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
    4. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
    5. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
    6. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
    7. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
    8. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
    9. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
    10. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
    11. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2
12. Bahwa surat kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH **ADALAH HANYA** untuk digunakan menjual sebidang tanah dengan sertifikat Nomor: 583 /Desa Kenali Asam telah dan telah **PENGUGAT CABUT** sehingga tidak berlaku lagi dikarenakan:
- e. Bahwa berdasarkan informasi orang tua Penggugat adanya pihak yang ingin membeli sebidang tanah;
  - f. Bahwa **PENGUGAT** sedang belajar/kuliah di Bandung;
  - g. Bahwa ada pihak yang berminat hendak membeli sebidang tanah tersebut yaitu **JOHAN KARTOYO** ;



- h. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Juni 2001 dibuat perjanjian jual beli antara penerima kuasa yakni: **Ir. Mian Ompu Gaol Napitupulu** dengan **JOHAN KARTOYO** selanjutnya: perjanjian tersebut dilakukan **Waarmerking** oleh **TERGUGAT III. Sehingga wajar TERGUGAT III menyimpan atau memiliki foto copi surat kuasa Nomor: 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH;**
- i. Bahwa selanjutnya Perjanjian tersebut dibatalkan;
- j. Bahwa **PENGUGAT TELAH MENCABUT** Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH, dengan cara mencabut asli surat kuasa dari penerima kuasa agar tidak dapat dipergunakan lagi;
- k. Bahwa selanjutnya Sertifikat Nomor: 583 /Desa Kenali Asam tersebut dilakukan pemecahan 11 bidang dengan 11 Sertifikat Hak Milik **PENGUGAT;**
13. Bahwa Penerima Kuasa didalam Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH **adalah orang tua PENGUGAT yaitu : Ir. Mian Ompu Gaol Napitupulu yang telah meninggal dunia pada Tahun 2005;**
14. Bahwa pencabutan surat kuasa yang dilakukan oleh **PENGUGAT** dibenarkan berdasarkan pasal 1814 KUHPdata: *"pemberian kuasa merupakan perjanjian hukum sepihak, karena pemberi kuasa sewaktu-waktu dapat mencabut kembali tanpa perlu meminta persetujuan si penerima kuasa".*
15. Bahwa **TERGUGAT III** mengalihkan hak milik **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** berdasarkan **fotocopy Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH,** merupakan **perbuatan tercela, tidak patut** dan sangat mencederai **PENGUGAT** karena perbuatan tersebut bertentangan dengan Hak Asasi **PENGUGAT** yang dilindungi UUD 1945 mengenai Hak Setiap Warga Negara Republik Indonesia dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria serta peraturan perundang-undangan khususnya: **Pasal 36 Undang-Undang Nomor: 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia;**

Halaman 7 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



16. Bahwa **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGGUGAT III** melakukan Perbuatan tidak patut dan Melawan Hukum terhadap **PENGGUGAT karena** Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH, hanya kuasa jual untuk sertifikat Hak Milik No. 583 Desa Kenali Asambukan terhadap Sertifikat Hak Milik yang terdiri dari:

1. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
2. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
3. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
4. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
5. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
6. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
7. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
8. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
9. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
10. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
11. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2.

15. Bahwa terhadap sertifikat milik **PENGGUGAT** yang terdiri dari :

1. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
2. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
3. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
4. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
5. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
6. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
7. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
8. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
9. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
10. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
11. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2.

**PENGGUGAT tidak pernah memberikan Kuasa untuk menjual terhadap sertifikat tersebut kepada SIAPAPUN;**

16. Bahwa sekira di Tahun 2015 **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** melakukan pemagaran dengan membangun pagar tembok berupa beton di tanah Perkara *a quo*;
17. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai obyek sengketa dan mendirikan bangunan diatas bidang tanah milik **PENGGUGAT** secara

Halaman 8 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB





tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah sepantasnyalah apabila **TERGUGAT** dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik berupa bangunan maupun tanda-tanda lain yang telah dipancarkan oleh **TERGUGAT** di atas tanah milik **PENGUGAT** baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;

18. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** merupakan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah sepatutnya pula menurut hukum, Pengadilan Negeri Jambi *cq.* Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan bagi **TERGUGAT** untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Berdasarkan Alasan-alasan tersebut di atas, **PENGUGAT** mohon kepada Pengadilan Negeri Jambi *Cq* Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan **PARA TERGUGAT** yang mengalihkan Hak Milik **PENGUGAT** berdasarkan foto copy Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
3. Menyatakan tidak sah dan Tidak berlaku foto copy Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH yang dijadikan dasar peralihan hak milik PENGUGAT yang terdiri:
  1. SHM Nomor 8379 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  2. SHM Nomor 8380 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  3. SHM Nomor 8381 kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  4. SHM Nomor 8382 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  5. SHM Nomor 8383 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  6. SHM Nomor 8384 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  7. SHM Nomor 8385 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;



8. SHM Nomor 8386 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  9. SHM Nomor 8387 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  10. SHM Nomor 8388 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  11. SHM Nomor 8389 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
4. Menyatakan menurut Hukum, Batal dan Tidak berlaku Akta Jual Beli yang dibuat oleh **TERGUGAT III** berdasarkan Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH terhadap:
1. SHM Nomor 8379 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  2. SHM Nomor 8380 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  3. SHM Nomor 8381 kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  4. SHM Nomor 8382 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  5. SHM Nomor 8383 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  6. SHM Nomor 8384 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  7. SHM Nomor 8385 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  8. SHM Nomor 8386 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  9. SHM Nomor 8387 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  10. SHM Nomor 8388 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  11. SHM Nomor 8389 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
5. Menyatakan perbuatan **TERGUGAT** yang mendirikan bangunan pagar tembok berupa Beton diatas tanah milik **PENGUGAT** adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatigedaad)**;
6. Menyatakan bahwa tanah Objek Perkara beserta tanaman yang tumbuh diatasnya adalah sah hak milik **PENGUGAT**;
7. Menghukum **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** untuk menyerahkan obyek sengketa kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong, tanpa beban apapun baik berupa bangunan maupun tanda-tanda lain yang telah dipancangkan oleh **TERGUGAT** di atas tanah milik **PENGUGAT** baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;



8. Menghukum **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik **PENGGUGAT** yang terdiri dari:

1. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
2. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
3. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
4. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
5. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
6. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
7. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
8. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
9. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
10. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
11. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2.

9. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT I** untuk mencoret dan/atau membatalkan peralihan hak milik **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang termuat pada warkah dan hal-hal yang diperuntukkan terhadap sertifikat Hak Milik yang terdiri dari:

1. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
2. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
3. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
4. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
5. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
6. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
7. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
8. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
9. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
10. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
11. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2.

10. Menghukum **PARATERGUGAT** membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau**

Jika Pengadilan Negeri Jambi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang menurut pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah menjatuhkan putusan No.160/Pdt.G/2018/PN.Jmb tanggal 17 Juli 2019, yang amar selengkapnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat-III untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.381.000.-(dua juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut Pembandingsemula penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding sebagaimana Risalah permohonan banding tanggal 23 Juli 2019 No.160/Pdt.G/2018/PN.Jmb yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan permohonan banding agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jambi No.160/Pdt.G/2018/PN.Jmb tanggal 17 Juli 2019 diperiksa dan diputus dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa Risalah pernyataan permohonan banding tersebut kemudian dibuatkan relas pernyataan pemberitahuan permohonan banding No.160/Pdt.G/2018/PN.Jmb yang dibuat oleh jurusita pada Pengadilan Negeri Jambi, menerangkan bahwa pada tanggal 01 Agustus 2019 telah memberitahukan kepada kuasa terbanding I dan II semula tergugat I dan II dan tanggal 29 Juli 2019 kepada terbanding III semula tergugat III dan turut terbanding semula turut tergugat.

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut kemudian kuasa hukum Pembanding semula penggugat membuat dan menyerahkan memori banding perkara perdata Nomor.160/Pdt.G/2018/PN.Jmb Tanggal 17 Juli 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 06 Agustus 2019 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut dan seksama kepada kuasa hukum tergugat I dan II /terbanding I dan II tanggal 14 Agustus 2019 dan kepada Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 08 Agustus 2019 serta pada turut Tergugat / turut Terbanding pada Tanggal 13 Agustus 2019 ;



Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula penggugat tersebut kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat I dan II menyerahkan Kontra Memori Banding yang diterima Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 20 Agustus 2019 dan Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut dan seksama kepada semula Penggugat sekarang sebagai Pembanding pada tanggal 26 Agustus 2019.

Menimbang, bahwa selanjutnya melalui Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor : 160/Pdt.G/2018/PN Jmb tanggal 31 Juli 2019 kepada Penggugat/Pembanding dan tanggal 29 Juli 2019 kepada Tergugat III/Terbanding III, turut Tergugat/ turut Terbanding dan Tanggal 01 Agustus 2019 kepada Kuasa Hukum Tergugat I, II / Terbanding I, II yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan ini diterima;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh semula Penggugat sekarang Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang , oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa semula Penggugat sekarang Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 06 Agustus 2019 dimana dalam memori bandingnya telah mengemukakan dasar keberatan pada pokoknya sebagai berikut;

#### **I. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Judex facti tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan dalil Tergugat / Pembanding dengan menyatakan sebagai berikut:
  - a. pada alinea ke 7 halaman 47 (Vide Putusan Nomor: 160/Pdt.G/2018/PN Jmb) :

Halaman 13 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB





“ Menimbang, bahwa bukti P – 1. Yang merupakan Turunan Akta Surat Kuasa Menjual No. 54 Tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT R. Sabar Partakoesoerna, SH. Di Bandung antara Penggugat dan Ir. Mian OG Napitupulu untuk melakukan penjualan terhadap tanah objek sengketa yaitu terhadap SHM N0.583/Desa Kenali Asam yang telah dilakukan pemecahan menjadi 11 sertifikat, dan berdasarkan Surat Kuasa menjual tersebut diatas, maka Penerima Kuasa menjual yaitu Ir. Mian OG Napitupulu melakukan transaksi jual beli tanah objek perkara”

**b. pada alinea ke 1 halaman 48 (Vide Putusan Nomor: 160/Pdt.G/2018/PN Jmb) :**

“ Menimbang, bahwa terhadap surat kuasa No.54 tanggal 24 Juli 1995 tersebut di atas, berdasarkan surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang di ajukan oleh Penggugat tidak ada satupun surat-surat bukti yang dapat menunjukkan kalau surat Kuasa No. 54 tanggal 24 Juli 1995 telah dicabut secara tertulis dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dan oleh karenanya surat kuasa No.54 tanggal 24 Juli 1995 haruslah dinyatakan sah dan belum pernah dicabut atau dibatalkan menurut hukum;

**c. pada alinea ke 1 halaman 48 (Vide Putusan Nomor: 160/Pdt.G/2018/PN Jmb) :**

“ Menimbang, bahwa surat bukti Penggugat bertanda P – 2 dan P – 3 yaitu Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Juni 2001 antara Ir. Mian OG Napitupulu dengan Johan Kartoyo dan Surat Pembatalan Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Juni 2001, dan terhadap surat bukti bertanda P – 2 dari keterangan saksi-saksi dan surat bukti lainnya yang diajukan dimuka persidangan tersebut tidak pernah dipergunakan oleh Johan Kartoyo dalam transaksi jual beli objek perkara, sehingga tidak mempunyai pengaruh apapun atas keabsahan terhadap transaksi yang dilakukan oleh Penerima Kuasa dan Surat Kuasa No.54 tanggal 24 Juli 1995 dengan Tergugat –I, Tergugat-II melalui Tergugat-III dan Turut Tergugat;

**Dalil-dalil kekeliruan pertimbangan tersebut pada huruf: a,**

**b, c, diatas:**

**A. BERDASARKAN FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DIPERSIDANGAN:**

1. Bahwa Kuasa Menjual atas sertifikat Nomor: 583 /Desa Kenali Asam, dengan Surat Kuasa **No. 54 Tanggal 24 Juli 1995** yang dibuat



dihadapan Notaris/PPAT R. Sabar Partakoesoerna, SH. Di Bandung Tersebut, **TELAH DICABUT OLEH PEMBERI KUASA** yakni PENGGUGAT/PEMBANDING dengan ditariknya **ASLI SURAT KUASA TERSEBUT** (Vide Bukti PENGGUGAT P.1, **ASLI ADA PADA PENGGUGAT/PEMBANDING**);

2. Bahwa PENCABUTAN SURAT KUASA No. 54 Tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT R. Sabar Partakoesoerna, SH. Di Bandung dikarenakan:

1) Bahwa adanya pihak yang ingin membeli bidang tanah tersebut, namun PEMBANDING/PENGGUGAT berada di Bandung. Selanjutnya Surat Kuasa tersebut dipergunakan didalam perjanjian (**Bukti Surat Vide: P.2**) surat Kuasa PEMBANDING/PENGGUGAT (**Bukti Surat Vide: P.1**) dipergunakan;

2) Bahwa selanjutnya Perjanjian tersebut dibatalkan (Bukti surat Vide: P.3) sehingga surat kuasa PEMBANDING/PENGGUGAT (Bukti Surat Vide: P.1) dicabut oleh PEMBANDING/PENGGUGAT dan **SALINANASLI SURAT KUASA** No. 54 Tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT R. Sabar Partakoesoerna, SH **di simpan PEMBANDING/PENGGUGAT (Bukti Surat Vide: P.1)**;

3. Bahwa akhir tahun 2001 PEMBANDING/PENGGUGAT kembali ke Kota Jambi dan selanjutnya PEMBANDING/PENGGUGAT melakukan pemecahan terhadap sertifikat Nomor: 583 /Desa Kenali Asam, sehingga terbit pemecahan sempurna menjadi 11 Sertifikat yang sebahagian terbit ditahun 2001 dan tahun 2002, yang seluruhnya atas nama **HERMANTO NAPITUPULU** dalam perkara *a quo* adalah **PEMBANDING/PENGGUGAT** yang terdiri dari :

1. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
2. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
3. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
4. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
5. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
6. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
7. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
8. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
9. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
10. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
11. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa JUAL BELI yang dilaksanakan terhadap 11 Sertifikat oleh TERGUGAT III/TERBANDING III HANYA MENGGUNAKAN FOTO COPY SURAT KUASA TERSEBUT ( Vide Bukti TERGUGAT III/TERBANDING III);
5. Bahwa surat kuasa tersebut hanya untuk Sertifikat Hak Milik Nomor: 583 yang terletak di Desa Kenali Asam, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari;
6. Bahwa sewaktu surat kuasa tersebut diterbitkan letak bidang tanah berada di wilayah Kabupaten Batanghari;
7. **Bahwa surat kuasa tersebut bukan untuk menjual hak kepemilikan PEMBANDING/PENGUGAT :**
  12. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
  13. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
  14. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
  15. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
  16. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
  17. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
  18. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
  19. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
  20. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
  21. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
  22. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2
8. Bahwa surat kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, **SH ADALAH HANYA untuk digunakan menjual sebidang tanah dengan sertifikat Nomor: 583 /Desa Kenali Asam** dan telah PENGUGAT CABUT (ASLI Bukti Surat Kuasa ada pada PEMBANDING/PENGUGAT, Vide: P.1);

## B. Menurut Hukum:

- 1) Bahwa pencabutan surat kuasa yang dilakukan oleh PEMBANDING/PENGUGAT dibenarkan berdasarkan pasal 1814 KUHPerdara: "pemberian kuasa merupakan perjanjian hukum sepihak, karena pemberi kuasa sewaktu-waktu dapat mencabut kembali tanpa perlu meminta persetujuan si penerima kuasa".

Halaman 16 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB

### 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)



- 2) Bahwa terdapat alasan-alasan tentang surat kuasa harus tegas dan tidak dapat dipergunakan selain yang dimuatkan didalam surat kuasa, sehingga menghindari akibat hukum yang dimaksud didalam surat kuasa dan menghindari kerugian dari Pemberi Kuasa. Terdapat pula pengaturan surat kuasa bersifat mutlak diantaranya : berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 nomor 14/1982 jo Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 nomor 2584. Pembuatan kuasa mutlak ini sebelumnya banyak disalah gunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

2. Bahwa Judex facti tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan dalil Tergugat / Pembanding pada alinea ke 4 Halaman 48 ( Vide Putusan Nomor: 160/Pdt.G/2018/PN Jmb) dengan menyatakan sebagai berikut:

*Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P – 4 yaitu surat keterangan Kematian tanggal 26 Agustus 2005 dari Rumah Sakit Theresia a/n. Mian OG Napitupulu, dan bukti bertanda P – 5, yaitu surat kematian No. 474.3/12/BL/2005 tanggal 13 Agustus 2005, atas nama Mian OG napitupulu, dan terhadap kedua bukti surat tersebut Majelis berpendapat bahwa kedua bukti surat tersebut tidak dapat meunjukkan berkaitan dengan pokok perkara aquo sehingga haruslah dikesampingkan;*

**Dalil-dalil kekeliruan pertimbangan tersebut:**

- 1) Bahwa Bukti P.4 membuktikan suatu keadaan dimana Penerima Kuasa yakni: Mian OG Napitupulu Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH telah meninggal dunia;
  - 2) Bahwa hal tersebut menjadi bukti yang menunjukkan keadaan dan kesulitan PEMBANDING/PENGGUGAT memperoleh informasi dan data-data;
3. Bahwa Judex facti tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan dalil Tergugat / Pembanding pada alinea ke 4 Halaman 48 ( Vide Putusan Nomor: 160/Pdt.G/2018/PN Jmb) dengan menyatakan sebagai berikut:  
*" Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P – 6 yaitu surat laporan pengaduan dari Hermanto Napitupulu kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM Prov. Jambi, tanggal 1 Oktober 2018, bukti surat P – 7 yang merupakan surat jawaban dari Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM Prov. Jambi Nomor W.5HA.01.02-1 tanggal 28 Nopember 2018, dan kedua*



*bukti surat tersebut merupakan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh setiap orang yang merasa kepentingan haknya terganggu, namun apabila dikaitkan dengan permasalahan pokok perkara tentang adanya peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat, Majelis Hakim berpendapat masih tidak dapat menunjukkan tentang apakah peralihan hak atas objek perkara sudah sesuai dengan mekanisme yang ada ataukah peralihan tersebut cacat hukum, demikian juga terhadap bukti surat bertanda P – 8 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi perihal klarifikasi dan keberatan dan upaya penyelesaian, dan oleh karenanya masing-masing bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;*

**Dalil-dalil kekeliruan pertimbangan tersebut:**

- 1) Bahwa bukti-bukti tersebut merupakan upaya-upaya yang dilakukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT sebagai Warga Negara yang menjunjung peraturan perundang-undangan dan merupakan itikad baik seorang warga negara yang merasa hak atas Kepemilikannya yang harus dilindungi oleh Negara Republik Indonesia;
4. Bahwa Judex facti tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan dalil Tergugat / Pembanding pada alinea ke 2 Halaman 51 ( Vide Putusan Nomor: 160/Pdt.G/2018/PN Jmb) dengan menyatakan sebagai berikut:

*Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-II – 1 sampai dengan T.I-II – 22 yang merupakan akta jual beli antara Ir. Mian OG Napitupulu atas nama Hermanto dengan Tergugat-III yang diteruskan dengan Peralihan Hak Milik yang dilakukan oleh Turut Tergugat merupakan suatu perbuatan yang dilandasi hukum yang dimulai dari Surat Kuasa Menjual No.54 tanggal 24 Juni 1995, dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III serta Turut Tergugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya cacat hukum yang dilakukan para Tergugat tersebut di atas;*

**Dalil-dalil kekeliruan pertimbangan tersebut karena:**

- 1) Bahwa HANYA DENGAN FOTO COPY SURAT KUASA YANG TELAH DICABUT Judex Fatie Tingkat Pertama menyatakan tidak menemukan cacat hukum dan dilandasi hukum;
- 2) Bahwa **BUKTI T.III-1 yang mana bukti tersebut adalah FOTO COPY** surat kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 oleh Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH sebagai dasar dilaksanakannya Jual Beli.
- 3) Bahwa itikad baik yang termuat pada syarat objektif dan subjektif pasal 1320 KUHPdata tidak terpenuhi didalam melaksanakan jual beli tersebut;





4) Bahwa berdasarkan pasal 1814 KUHPdata: "pemberian kuasa merupakan perjanjian hukum sepihak, karena pemberi kuasa sewaktu-waktu dapat mencabut kembali tanpa perlu meminta persetujuan si penerima kuasa". Sehingga dengan adanya pencabutan surat kuasa yang dilakukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT maka secara hukum jual beli tersebut tidak dapat dibenarkan;

5. Bahwa Majelis Hakim Judex Fakti Tingkat Pertama Telah Keliru dan cenderung menyesatkan karena didalam pertimbangan hukumnya pada alinea ke tiga hal.51 (Vide Putusan **Nomor: 160/Pdt.G/2018/PN Jmb**) yang menyatakan:

*" Menimbang, bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8379 tanggal 04-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, SHM No.8380 tanggal 04-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, SHM No. 8381 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8382 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8383 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8384 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8385 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8386 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8387 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, SHM No. 8388 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, SHM No. 8389 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, adalah merupakan akta autentik dan terkuat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota jambi;*

**Dalil-dalil kekeliruan pertimbangan tersebut sebagai**

**berikut:**

**1. BERDASARKAN FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DIPERSIDANGAN:**

- 1) Bahwa Bukti P. 10, P.12, P.14, P.16, P.18, P.20, P.22, P.24, P.26, P.28, P.30 seluruhnya terbit atas nama HERMANTO NAPITUPULU dalam perkara a quo adalah PEMBANDING/PENGGUGAT;
- 2) Suatu hal yang keliru cenderung menyesatkan pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama pada alinea ke Tiga hal.51 (Vide Putusan **Nomor: 160/Pdt.G/2018/PN Jmb**) yang menyatakan :

*"bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8379 tanggal 04-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, SHM No.8380 tanggal 04-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, SHM No. 8381 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8382 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8383 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8384 tanggal 004-01-2002 atas nama*

Halaman 19 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



*pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8385 tanggal 004-01-2002  
atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8386 tanggal 004-  
01-2002 atas nama pemilik Sumiaty Tanoto, SHM No. 8387  
tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, SHM No.  
8388 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, SHM  
No. 8389 tanggal 004-01-2002 atas nama pemilik Sugianto..”*

Padahal seluruhnya terbit atas nama : HERMANTO NAPITUPULU  
dalam perkara a quo adalah PEMBANDING/PENGGUGAT.

- 3) Bahwa pertimbangan tersebut tidak sesuai dengan Bukti-bukti TERBANDING I /TERGUGAT I, TERBANDING II /TERGUGAT II, TERBANDING III /TERGUGAT III yang berdasarkan Akta Jual Beli yang dilaksanakan bukan dengan HERMANTO NAPITUPULU dalam perkara a quo adalah PEMBANDING/PENGGUGAT;
- 4) Bahwa bukti yang mana menjadi dasar pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama!! Apakah Judex Factie Tingkat Pertama sengaja Keliru ataukah gagal memahami sengketa a quo ataukah mencoba MENGAMBIL KEPENTINGAN MEMENANGKAN salah satu pihak tanpa melihat suatu **KEBENARAN FORMIL DAN MATERIL ???**

**6. TENTANG PERTIMBANGAN PADA HALAMAN 45 ALINEA PERTAMA:**

Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama keliru dan kurang mempertimbangkan bukti-bukti BUKU TANAH berikut WARKAHNYA dari Turut Tergugat yakni BPN Kota Jambi karena alasan tanda bukti nomor yang tidak tersusun. Padahal terdapat kebenaran materil atas bukti-bukti tersebut karena didalam bukti tersebut jelas dinyatakan penerbitan :

- a. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2
- b. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
- c. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
- d. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
- e. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
- f. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
- g. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
- h. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
- i. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
- j. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
- k. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2

Halaman 20 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seluruhnya adalah HAK MILIK atas nama: HERMANTO NAPITUPULU  
dalam perkara a quo adalah PEMBANDING/PENGGUGAT;

## 7. TENTANG TIDAK SAH JUAL BELI PADA PERKARA a quo:

- 1) Bahwa surat kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH **ADALAH HANYA** untuk digunakan menjual sebidang tanah dengan sertifikat Nomor: 583 /Desa Kenali Asam dan telah PENGGUGAT CABUT (**ASLI Bukti Surat Kuasa ada pada PEMBANDING/PENGGUGAT, Vide: P.1**);
- 2) Bahwa TERBANDING III/TERGUGAT III yakni dalam jabatannya sebagai PPAT yang membuat Akta Jual Beli dengan dasar **BUKTI T.III-1 yang mana bukti tersebut adalah FOTO COPY** surat kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 oleh Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH sebagai dasar dilaksanakannya Jual Beli **NAMUNTIDAK DAPAT MEMPERLIHATKAN ASLINYA**;
- 3) Bahwa TERBANDING III/TERGUGAT III mengalihkan hak milik PEMBANDING/PENGGUGAT kepada TERBANDING I / TERGUGAT I dan TERBANDING II/ TERGUGAT II berdasarkan fotocopy Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH, merupakan perbuatan tercela, tidak patut dan sangat mencederai PEMBANDING/PENGGUGAT karena perbuatan tersebut bertentangan dengan Hak Asasi PENGGUGAT yang dilindungi UUD 1945 mengenai Hak Setiap Warga Negara Republik Indonesia dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria serta peraturan perundang-undangan khususnya: Pasal 36 Undang-Undang Nomor: 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia;
- 4) Bahwa Akta Jual Beli merupakan akta perikatan jual beli yang memiliki adanya syarat Objektif yang mana didalam perkara a quo Mian OG Napitupulu melaksanakan sebagai Pihak yang Menjual berdasarkan Surat Kuasa Nomor: Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995

Halaman 21 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH untuk digunakan menjual sebidang tanah dengan sertifikat Nomor: 583 /Desa Kenali Asam, Namun menjual Hak Milik PEMBANDING/PENGUGAT dengan bukti Hak kepemilikan yang terdiri 11 Sertifikat, sehingga dasar menjalankan Hak sebagai Penjual tidak sah menurut hukum.

5) Syarat subjektif menurut 1320 KUH Perdata tentang adanya kesepakatan kehendak (Consensus, Agreement) yakni Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. Oleh hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Paksaan (dwang, duress)
- b) Penipuan (bedrog, fraud)
- c) Kesilapan (dwaling, mistake).

6) Bahwa sebagaimana pada pasal 1321 KUHPdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

7) Bahwa adanya keadaan yang tidak lazim/Penyalahgunaan keadaan pada saat penandatanganan perjanjian antara (alm) Mian OG Napitupulu dengan TERBANDING I/TERGUGAT I dan TERBANDING II/TERGUGAT II merupakan suatu keadaan “**Misbruik Van Omstandingheden**” sehingga perjanjian Jual Beli pada AKTA JUAL BELI yang dibuat oleh TERBANDING III/TERGUGAT III untuk mengalihkan HAK MILIK PEMBANDING/PENGUGAT terhadap bukti hak milik :

- a. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
  - b. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
  - c. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
  - d. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
  - e. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
  - f. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
  - g. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
  - h. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
  - i. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
  - j. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
  - k. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2
- adalah Batal Demi Hukum;**



8) Bahwa berdasarkan buku Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2010 yang diterbitkan Mahkamah Agung RI tahun 2011 pada halaman 155 terdapat Kaidah Hukum pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2356 K/Pdt/2008 yakni pada pokoknya: Perjanjian Jual Beli yang tidak Lazim “ Misbruik Van Omstandinggheden” dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPdata;

8. Bahwa Gugatan Penggugat pada perkara *A quo* tentang Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan 1365 KUHPdata atas tindakan penerbitan akta peralihan hak yakni Akta Jual Beli yang dilakukan oleh PEMBANDING III/TERGUGAT III mengandung unsur-unsur kesalahan, kesesatan atau kekhilafan (*Dwaling*) dengan tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian. Hal tersebut dilakukan oleh PEMBANDING III/TERGUGAT III bersama dengan TERBANDING I/TERGUGAT I dan TERBANDING II/TERGUGAT II dengan cara :

1) Mengalihkan 11 (sebelas) sertifikat milik PEMBANDING/PENGGUGAT yang terdiri dari:

1. SHM Nomor 8379 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  2. SHM Nomor 8380 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  3. SHM Nomor 8381 kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  4. SHM Nomor 8382 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  5. SHM Nomor 8383 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  6. SHM Nomor 8384 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  7. SHM Nomor 8385 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  8. SHM Nomor 8386 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  9. SHM Nomor 8387 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  10. SHM Nomor 8388 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  11. SHM Nomor 8389 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
- dengan surat kuasa yang tidak sesuai peruntukannya;

2) Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh TERGUGAT III untuk mengalihkan 11 (sebelas) Sertifikat milik PENGGUGAT HANYA berdasarkan surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 oleh Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH yang tidak satupun atas 11 (sebelas) sertifikat Hak Milik PENGGUGAT tersebut;





- 3) Bahwa TERGUGAT III mengalihkan 11 (sebelas) sertifikat PENGGUGAT dengan surat kuasa foto copy . TERGUGAT III sebagai PPAT(Pejabat Pembuat Akta Tanah) seharusnya menjalan prinsip kehati-hatian yang diamanatkan didalam peraturan perundang-undangan;
  - 4) Bahwa tidak sahnya surat kuasa yang dipergunakan untuk mengalihkan 11 (sertifikat) milik PENGGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III seperti yang terurai pada posita angka 15 (lima belas), berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga Akta Jual beli yang menjadi dasar peralihan tersebut menjadi batal dan tidak berlaku;
9. Bahwa perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan PARA TERBANDING/ PARA TERGUGAT dalam konteks perdata yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi :
- "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*
- Selanjutnya menurut Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pascasarjana FH Universitas Indonesia (2003), Hal 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 (empat) syarat:
1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
  2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
  3. Bertentangan dengan kesusilaan.
  4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian kami **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** mohon kepada Yang mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sbb :

## **DALAM POKOK PERKARA:**

4. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT yang mengalihkan Hak Milik PENGGUGAT berdasarkan foto copy Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
6. Menyatakan tidak sah dan Tidak berlaku foto copy Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH yang dijadikan dasar peralihan hak milik PENGGUGAT yang terdiri:
  12. SHM Nomor 8379 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  13. SHM Nomor 8380 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  14. SHM Nomor 8381 kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  15. SHM Nomor 8382 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  16. SHM Nomor 8383 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  17. SHM Nomor 8384 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  18. SHM Nomor 8385 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  19. SHM Nomor 8386 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  20. SHM Nomor 8387 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  21. SHM Nomor 8388 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  22. SHM Nomor 8389 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
5. Menyatakan menurut Hukum, Batal dan Tidak berlaku Akta Jual Beli yang dibuat oleh TERGUGAT III berdasarkan Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Bandung R. SABAR PARTAKOESOEMA, SH terhadap:
  12. SHM Nomor 8379 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  13. SHM Nomor 8380 kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  14. SHM Nomor 8381 kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  15. SHM Nomor 8382 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  16. SHM Nomor 8383 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  17. SHM Nomor 8384 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  18. SHM Nomor 8385 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  19. SHM Nomor 8386 Kepada SUMIATY TANOTO yaitu TERGUGAT II;
  20. SHM Nomor 8387 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  21. SHM Nomor 8388 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
  22. SHM Nomor 8389 Kepada SUGIANTO yaitu TERGUGAT I;
9. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang mendirikan bangunan pagar tembok berupa Beton diatas tanah milik PENGGUGAT adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatigedaad);
10. Menyatakan bahwa tanah Objek Perkara beserta tanaman yang tumbuh diatasnya adalah sah hak milik PENGGUGAT;

Halaman 25 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, tanpa beban apapun baik berupa bangunan maupun tanda-tanda lain yang telah dipancangkan oleh TERGUGAT di atas tanah milik PENGGUGAT baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;

12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik PENGGUGAT yang terdiri dari:

12. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
13. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
14. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
15. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
16. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
17. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
18. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
19. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
20. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
21. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
22. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2.

10. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk mencoret dan/atau membatalkan peralihan hak milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang termuat pada warkah dan hal-hal yang diperuntukkan terhadap sertifikat Hak Milik yang terdiri dari:

12. SHM No. 8379/Desa Simp. III Sipin Luas 796M2.
13. SHM No. 8380/Desa Simp. III Sipin Luas 456M2.
14. SHM No. 8381/Desa Simp. III Sipin Luas 461M2.
15. SHM No. 8382/Desa Simp. III Sipin Luas 473M2.
16. SHM No. 8383/Desa Simp. III Sipin Luas 485M2.
17. SHM No. 8384/Desa Simp. III Sipin Luas 499M2.
18. SHM No. 8385/Desa Simp. III Sipin Luas 514M2.
19. SHM No. 8386/Desa Simp. III Sipin Luas 528M2.
20. SHM No. 8387/Desa Simp. III Sipin Luas 545M2.
21. SHM No. 8388/Desa Simp. III Sipin Luas 558M2.
22. SHM No. 8389/Desa Simp. III Sipin Luas 809M2.

11. Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Jika Pengadilan Negeri Jambi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang menurut pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil;

Menimbang, bahwa semula Tergugat I,II sekarang Terbanding I,II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 20 Agustus 2019, dimana dalam kontra memori banding nya telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara a quo yang bunyi amar putusannya sebagaimana diserbutkan di atas, pihak Terbanding I dan II (dahulu Tergugat I dan II) sependapat, karena pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut sudah tepat dan benar;
2. Bahwa pada prinsipnya pihak Terbanding I dan II/Tergugat I dan II menolak seluruh dalil atau alasan hukum yang disampaikan oleh Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya, kecuali yang secara jelas, tegas dan terang membenarkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara a. quo.
3. Bahwa pihak terbanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum dalam memori banding dari Pembanding/Penggugat pada angka 1 huruf a, b dan c yang mengutip pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jambi hal. 47 alinia ke-7, hal.48 alinia ke-1 yang menyatakan :
  - a. “menimbang, bahwa bukti P.1 yang merupakan turunan Akta Surat Kuasa Menjual No.54 tanggal 24 juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT R. Sabar Partakoesoema antara Penggugat dan Ir. Mian OG Napitupulu untuk melakukan penjualan terhadap tanah obyek sengketa yaitu terhadap SHM No.583/Desa Kenali Asam yang telah dilakukan pemecahan menjadi 11 sertifikat, dan berdasarkan Surat Kuasa Menjual tersebut di atas, maka Penerima Kuasa Ir. Mian OG Napitupulu melakukan transaksi jual beli tanah obyek perkara”.
  - b. “menimbang, bahwa terhadap Surat Kuasa No.54 tanggal 24 Juli 1995 tersebut di atas, berdasarkan surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak ada satupun surat-surat bukti yang dapat menunjukan kalau Surat Kuasa No.54 tanggal 24 Juli 1995 telah dicabut

secara tertulis dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dan oleh karenanya Surat Kuasa No.54 tanggal 24 Juli 1995 haruslah

Halaman 27 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



dinyatakan sah dan belum pernah dicabut atau dibatalkan menurut hukum”.

c. “menimbang, bahwa surat bukti Penggugat bertanda P-2 yaitu Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Juni 2001 antara Ir. Mian OG Napitupulu dengan Johan Kartoyo dan Surat Pembatalan Jual Beli tanggal 5 Juni 2001, dan terhadap surat bukti bertanda P-2 dari keterangan saksi-saksi dan surat bukti lainnya yang diajukan dimuka persidangan tersebut tidak pernah dipergunakan oleh Johan Kartoyo dalam transaksi jual beli obyek perkara, sehingga tidak mempunyai pengaruh apapun atas keabsaan terhadap transaksi yang dilakukan oleh Penerima Kuasa dan Surat Kuasa No.54 tanggal 24 Juli 1995 dengan Tergugat I, Tergugat II melalui Tergugat III dan Turut Tergugat”.

➤ Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara aquo, sebagaimana dikutip ulang oleh Pembanding/Penggugat, pihak Terbanding I dan II/Tergugat I dan II sudah sependapat karena pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar, dan Terbanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum Pembanding /Penggugat yang mengomentari pertimbangan hukum di atas dengan menyatakan :

A. Berdasarkan Fakta Hukum Yang Terungkap Dipersidangan :

1. Bahwa Surat Menjual atas sertifikat Nomor : 583/Desa Kenali Asam dengan Surat Kuasa Menjual No.54 tanggal 24 Juli 1995....., telah dicabut oleh Pemberi Kuasa yaitu Penggugat/Pembanding.....dst”;

➤ Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama

apa yang disampaikan oleh Pembanding/Penggugat di atas adalah tidak benar, karena fakta hukum dalam persidangan berdasarkan bukti surat dan saksi Penggugat/Pembanding





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada bukti yang dapat membuktikan Surat Kuasa menjual No.54 tanggal 24 Juli 1995 sudah dicabut.

2. Bahwa pencabutan Surat Kuasa No.54 tanggal 24 Juli 1995, dikarenakan

1). Bahwa adanya pihak yang ingin membeli bidang tanah tersebut, namun pembanding/Penggugat berada di Bandung, selanjutnya Surat Kuasa tersebut dipergunakan di dalam perjanjian.... (Vide Bukti P-2)....dst”;

2). Bahwa selanjutnya Perjanjian tersebut dibatalkan (Bukti P-3) sehingga Surat Kuasa Pembanding/Penggugat (Bukti P-1) dicabut oleh Pembanding/Penggugat dan salinan asli Surat Kuasa No.54 tanggal 24 Juli 1995 disimpan Pembanding/Penggugat;

➤ Bahwa apa yang dikemukakan oleh Pembanding/Penggugat pada huruf A angka 2, sub angka 1) dan 2) sudah dipertimbangkan secara cermat dan teliti dalam pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama, sehingga apa yang dikemukakan oleh Pembanding/ Penggugat di atas tidak tepat, mengingat bukti-bukti sebagaimana dikemukakan Pembanding/Penggugat sudah ada di dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama;

3. Bahwa akhir tahun 2001 Pembanding/Penggugat kembali ke kota Jambi dan selanjutnya Pembanding/Penggugat melakukan pemecahan terhadap Sertipikat Nomor 583/Desa Kenali Asam, sehinggaterbit pemecahan sempurna menjadi 11 sertipikat yang sebagian terbit tahun 2001 dan tahun 2002 seluruhnya atas nama Hermanto Napitupulu.....dst, terdiri dari 11 Sertipikat yaitu : .....dst”

4. Bahwa Jual Beli yang dilaksanakan terhadap 11 Sertipikat oleh Tergugat III/Terbanding III hanya menggunakan foto copy Surat Kuasa tersebut;

Halaman 29 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



5. Bahwa Surat Kuasa tersebut hanya untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 583.....dst”
  6. Bahwa sewaktu Surat Kuasa tersebut diterbitkan letak bidang tanah berada di wilayah Kabupaten Batang Hari;
  7. Bahwa Surat Kuasa tersebut bukan untuk menjual hak kepemilikan pembanding/Penggugat....dst, 11 Sertipikat”
  8. Bahwa Surat Kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995.....**adalah hanya** untuk dipergunakan untuk menjual sebidang tanah dengan sertipikat Nomor : 583/Desa Kenali Asam dan telah Penggugat cabut.....dst”;
- Bahwa alasan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Pembanding /Penggugat pada angka 3 s/d 8 berserta bukti-bukti yang disebutkan Pembanding/Penggugat tersebut kesemuanya sudah dipertimbangkan secara cermat dan benar dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama, selain itu alasan hukum Pembanding/Penggugat di atas hanyalah pengulangan atas dalil gugatan Penggugat, sehingga bukan merupakan dalil atau alasan hukum yang baru;

B. Menurut Hukum.

- 1). Bahwa pencabutan surat kuasa yang dilakukan oleh Pembanding/ Penggugat dibenarkan berdasarkan pasal 1814 KUHPdata : “pemberian kuasa merupakan perjanjian hukum sepihak, karena pemberi kuasa sewaktu-waktu dapat mencabut kembali tanpa perlu meminta persetujuan si penerima kuasa”;
  - 2). Bahwa terdapat alasan-alasan tentang surat kuasa harus tegas dan tidak dapat dipergunakan selain yang termuat di dalam surat kuasa,.....dst”
- Bahwa alasan hukum Pembanding/Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas, sudah Pembanding / Penggugat kemukakan dalam gugatannya, sehingga apa yang Pembanding/Penggugat kemukakan tersebut bukanlah hal baru, dan sudah ada dalam pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama, dan fakta hukum yang terungkap dalam



persidangan tidak ada bukti tertulis dari Pembanding/Penggugat yang menyatakan surat kuasa nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 sudah dicabut.

4. Bahwa pembanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum dalam memori banding Pembanding/Penggugat pada angka 2 halaman 6 yang menyatakan “ bahwa Judex facti tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan dalil Tergugat/Pembanding pada alinia ke-4 halaman 48, yang menyatakan :

“menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-4 yaitu Surat Keterangan kematian tanggal 26 Agustus 2005 dari rumah sakit Theresia a/n Mian OG Napitupulu dan bukti bertanda P-5 yaitu surat kemitian No.474.3/12/BL/2005 tanggal 13 Agustus 2005 atas nama Mian OG Napitupulu, dan terhadap kedua bukti surat tersebut Majelis berpendapat bahwa kedua bukti surat tersebut tidak dapat menunjukan berkaitan dengan pokok perkara aquo sehingga harus dikesampingkan”;

➤ Bahwa menurut Terbanding I dan II/Tergugat I dan II pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama dalam perkara aquo sudah tepat dan benar, keberadaan bukti P-4 dan P-5 memang benar tidak ada keterkaitan dengan permasalahan pokok dalam perkara aquo yaitu keabsahan jual beli sebidang tanah obyek yang dilakukan oleh Ir. Mian OG. Napitupulu dengan Terbanding I dan II/Tergugat I dan II, sehingga alasan hukum Pembanding/Penggugat di atas haruslah ditolak.

5. Bahwa pembanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum dalam memori banding Pembanding/Penggugat pada angka 3 halaman 7 yang menyatakan “ bahwa Judex facti tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan dalil Tergugat/Pembanding pada alinia ke-4 halaman 48, yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-6 yaitu surat laporan pengaduan dari Hermanto Napitupulu kepada Kepala Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Kementerian Hukum dan HAM Prov. Jambi, tanggal 1 Oktober 2018, bukti P-7 yang merupakan surat jawaban dari Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM Prov. Jambi Nomor W.5HA.01.02-1 tanggal 28 Nopember 2018 dan kedua bukti surat tersebut merupakan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh setiap orang yang merasa kepentingan haknya terganggu, namun apabila dikaitkan dengan permasalahan pokok perkara tentang adanya peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat, Majelis Hakim berpendapat masih tidak dapat menunjukkan tentang apakah peralihan hak atas obyek perkara sudah sesuai dengan mekanisme yang ada atautkah peralihan hak tersebut cacat hukum, demikian juga terhadap bukti surat bertanda P-8 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi perihal klarifikasi dan keberatan dan upaya penyelesaian, dan oleh karenanya masing-masing bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut”;

- Bahwa menurut Terbanding I dan II/Tergugat I dan II, pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, terhadap bukti P-6, P-7 dan P-8 tidak dapat membantah keabsahan transaksi jual beli yang terjadi terhadap tanah obyek sengketa, sehingga alasan hukum Pembanding/Penggugat tersebut haruslah ditolak.

6. Bahwa pembanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum dalam memori banding Pembanding/Penggugat pada angka 4 halaman 7 yang menyatakan “ bahwa Judex facti tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan dalil Tergugat/Pembanding pada alinia ke-2 halaman 51, yang menyatakan :
- “menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-II – 1 sampai dengan T.I-II – 22 yang merupakan akta jual beli antara Ir. Mian OG Napitupulu atas nama Hermanto dengan Tergugat III yang diteruskan dengan peralihan hak milik yang dilakukan oleh Turut Tergugat

Halaman 32 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB

#### 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)



merupakan suatu perbuatan yang dilandasai hukum yang dimulai dari dari surat kuasa menjual No.54 tanggal 24 Juli 1995, dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat, Majelis hakim tidak menemukan adanya cacat hukum yang dilakukan para Tergugat tersebut di atas”;

➤ bahwa menurut Terbanding I dan II/Tergugat I dan II, pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, sementara fakta yang terungkap dalam persidangan tidak ada bukti surat tertulis dari Pembanding/Penggugat yang menyatakan mencabut Surat Kuasa Menjual No.54 tanggal 24 Juli 1995, sehingga peralihan hak tanah obyek perkara tidak mengandung cacat hukum;

7. Bahwa pembanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum dalam memori banding Pembanding/Penggugat pada angka 5 halaman 8 yang menyatakan “ bahwa Judex facti tingkat pertama telah keliru dan cenderung menyesatkan karena di dalam pertimbangan hukumnya pada alinia ke-3 hal. 51 yang menyatakan :

“menimbang, bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik (SHM) No.8379 tanggal 04-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, SHM No.8380 tanggal 04-01-2002 atas nama pemilik Sugianto, .....dst, adalah merupakan akta autentik dan terkuat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi”;

- 1. Bahwa pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama menyebutkan penerbitan SHM No.8379/Desa Kenali Asam s/d SHM No.8389/Desa Kenali Asam atas nama Hermanto Napitupulu /Pembanding/Penggugat sebelum terjadi transaksi peralihan hak milik atas tanah obyek perkara;
- 2. Bahwa pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama menyebutkan penerbitan SHM No.8379/Desa Kenali Asam s/d SHM No.8389/Desa Kenali Asam atas nama Terbanding





I dan II/Tergugat I dan II setelah terjadi peralihan hak milik atas tanah obyek perkara;

➤ 3. Bahwa telah secara jelas pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan tingkat pertama, transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa terjadi antara Ir. Mian OG Napitupulu sebagai pihak penjual selaku pemegang Surat Kuasa Menjual No.54 tanggal 24 Juli 1995 dengan pihak Terbanding I dan II/Tergugat I dan II sebagai pihak pembeli;

➤ 4. Bahwa pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama menurut Terbanding I dan II/Tergugat I dan II sudah tepat dan benar, dengan mempertimbangkan semua bukti yang diajukan dalam persidangan oleh pihak-pihak yang berperkara dalam perkara aquo;

8. Bahwa pembanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum dalam memori banding Pembanding/Penggugat pada angka 6

halaman 10 yang menyatakan : **Tentang Pertimbangan Pada Halaman 45 Alinia Pertama** yang menyatakan “ bahwa Judex facti tingkat pertama keliru dan kurang mempertimbangkan bukti-bukti Buku Tanah berikut Warkahnya dari Turut Tergugat yakni BPN Kota Jambi karena alasan tanda bukti nomor yang tidak tersusun. Padahal terdapat kebenaran matriel atas bukti-bukti tersebut karena di dalam bukti tersebut jelas dinyatakan penerbitan :

- a. SHM No.8379/Desa Simp.III Sipin seluas 796 M2;
- b. SHM No.8380/Desa Simp.III Sipin seluas 456 M2;
- c. SHM No.8381/Desa Simp.III Sipin seluas 461 M2;
- d. ....dst.

➤ Bahwa alasan-alasan hukum Pembanding/Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah pengulangan atas dalil-dalil sebelumnya, SHM-SHM sebagaimana disebutkan



Pembanding/Penggugat di atas adalah SHM-SHM hasil pemecahan dari sertifikat asal yaitu SHM No.583/Desa Kenali Asam, dan berdasarkan Sidang Setempat telah diperoleh atau diketemukan tanah obyek sengketa sebagaimana disebutkan pihak pembanding/Penggugat dalam gugatannya, dal hal itu sudah ada dalam pertimbangan pengadilan tingkat pertama;

9. Bahwa pembanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum dalam memori banding Pembanding/Penggugat pada angka 7 halaman 10 yang menyatakan “ **Tentang Tidak sah Jual Beli Pada Perkara Aquo**”;

1. Bahwa surat kuasa Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995 .....adalah **hanya** untuk digunakan menjual sebidang tanah dengan sertifikat Nomor 583/desa Kenali Asam.....dst”

➤ Bahwa alasan hukum pembanding/Penggugat di atas, hanyalah pengulangan atas alasan hukum sebelumnya bahkan sudah diuraikan dalam gugatan, dan alasan hukum tersebut sudah dipertimbangkan dalam putusan pengadilan tingkat pertama;

2. Bahwa Terbanding III/Tergugat III yakni dalam jabatannya sebagai PPAT yang membuat Akta Jual Beli dengan dasar Bukti T.III-1 yang mana bukti tersebut adalah Foto Copy Surat Kuasa Menjual Nomor 54 tanggal 24 Juli 1995.....dst”.

➤ Bahwa seperti alasan hukum sebelumnya, alasan hukum pembanding/Penggugat di atas, hanyalah pengulangan atas alasan hukum yang sudah ada bahkan sudah diuraikan dalam gugatan, dan alasan hukum tersebut sudah dipertimbangkan dalam putusan pengadilan tingkat pertama;

3. Bahwa Terbanding III/Tergugat III mengalihkan hak milik Pembanding/Penggugat kepada Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II berdasarkan foto copy Surat Kuasa Menjual No.54 tanggal 24 Juli 1995 .....dst”;

➤ Bahwa alasan hukum pembanding/Penggugat di atas, hanyalah pengulangan atas alasan hukum yang sudah ada

Halaman 35 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



bahkan sudah diuraikan dalam gugatan, dan alasan hukum tersebut sudah dipertimbangkan dalam putusan pengadilan tingkat pertama;

4. Bahwa Akta Jual Beli merupakan akta perikatan jual beli yang memiliki adanya syarat obyektif yang mana didalam perkara aquo Mian OG Napitupulu melaksanakan sebagai pihak yang menjual berdasarkan surat kuasa menjual No.54 tanggal 24 Juli 1995.....dst”.

➤ Bahwa alasan hukum pembanding/Penggugat di atas, hanyalah pengulangan atas alasan hukum yang sudah ada bahkan sudah

diuraikan dalam gugatan, dan alasan hukum tersebut sudah dipertimbangkan dalam putusan pengadilan tingkat pertama;

5. Syarat subyektif menurut 1320 KUHPerdato tentang adanya kesepakatan kehendak (Consensus Agreement) yakni dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat.....dst”;

➤ Bahwa alasan hukum pembanding/Penggugat di atas, merupakan pengutipan atas isi pasal 1320 KUHPerdato tentang syarat sahnya perikatan, dan alasan hukum Pembanding/Penggugat tersebut sudah tercakup dalam pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama;

6. Bahwa sebagaimana pada pasal 1321 KUHPerdato menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

➤ Bahwa alasan hukum Pembanding/Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, tidak diketemukan dalam pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa adanya keadaan yang tidak lazim/Penyalahgunaan keadaan pada saat penandatanganan perjanjian antara (alm) Mian OG Napitupulu dengan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II merupakan suatu keadaan “Misbruk van Omstandinggheden”.....dst”;

➤ Bahwa alasan hukum Pembanding/Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, tidak diketemukan dalam pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama;

8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2010 yang diterbitkan Mahkamah Agung RI tahun 2011 pada halaman 155 terdapat kaidah hukum.....yakni pada pokoknya : Perjanjian Jual Beli yang tidak lazim “Misbruk van Omstandinggheden” dapat dibatalkan.....dst”;

➤ Bahwa alasan hukum Pembanding/Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, tidak diketemukan dalam pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama;

10. Bahwa pembanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum dalam memori banding Pembanding/Penggugat pada angka 8 halaman 12 yang menyatakan “bahwa gugatan Penggugat pada perkara aquo tentang perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara atas tindakan penerbitan Akta Peralihan hakyakni Akta Jual beli yang dilakukan oleh Pembanding III/Tergugat III mengandung unsur-unsur kesalahan, kesesatan atau kekhilafan (dwaling).....dst”, dengan cara

1. Mengalihkan 11 (sebelas)Sertipikat milik Pembanding/Penggugat terdiri dari .....dst;

2. Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat III untuk mengalihkan 11 (sebelas) Sertipikat Milik Penggugat hanya berdasarkan Surat Kuasa Menjual No.54 tanggal 24 Juli 1995.....dst;

Halaman 37 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB

### 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 37



3. Bahwa Tergugat III mengalihkan 11 (sebelas) Sertipikat dengan Surat Kuasa foto copy.....dst;

4. Bahwa tidak sahnya Surat Kuasa yang dipergunakan untuk mengalihkan 11 (sebelas) Sertipikat milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III seperti yang terurai dalam pada posita angka 15 (lima belas).....dst;

➤ Bahwa alasan hukum pembanding/Penggugat di atas, hanyalah pengulangan atas alasan hukum yang sudah ada bahkan sudah diuraikan dalam gugatan, dan alasan hukum tersebut sudah dipertimbangkan dalam putusan pengadilan tingkat pertama;

11. Bahwa pembanding I dan II/Tergugat I dan II tidak sependapat dengan alasan hukum dalam memori banding Pembanding/Penggugat pada angka 9 halaman 13 yang menyatakan “bahwa perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan para terbanding/para Tergugat dalam konteks perdata yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata .....dst”;

➤ Bahwa alasan hukum Pembanding/Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, tidak diketemukan dalam fakta persidangan dan tidak ada di dalam pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama;

12. Bahwa untuk alasan hukum selebihnya, Terbanding I dan II/Tergugat I dan II tidak akan menanggapi terutama mengenai petitum dalam Memori Banding Pembanding/Penggugat, karena alasan hukum tersebut sudah ada pada petitum yang dimohonkan oleh Pembanding/Penggugat dalam gugatan Penggugat, sehingga tidak ada yang hal baru yang dimohonkan Pembanding/Penggugat mengenai putusan pengadilan tingkat pertama, dan petitum tersebut sudah dipertimbangkan dalam putusan pengadilan tingkat pertama;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana Terbanding I dan II/Tergugat I dan II kemukakan di dalam Kontra Memori Banding ini, Terbanding I





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan II/Tergugat I dan II mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jambi, Cq. Dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding/Penggugat secara keseluruhan;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 17 Juli 2019 Nomor : 160/Pdt.G/2018/PN. Jmb yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa semula Tergugat III, sekarang Terbanding III telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 3 September 2019 dimana dalam Kontra Memori Bandingnya telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa tidak ada yang keliru *Judex facti* Pengadilan Negeri Jambi dalam mencermati dalil-dalil dan fakta di persidangan a quo, baik dalil-dalil pihak Penggugat/Pembanding maupun Para Tergugat/Terbanding a quo, dimana pertimbangan hukum dalam pokok perkara Majelis Hakim *Judex facti*, telah secara tegas mempertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi, sebagaimana mestinya diatur dalam perundang-undangan yang berlaku baik secara formil maupun materiil yang menentukan sah atau tidaknya bukti-bukti/saksi-saksi yang diajukan oleh pihak-pihak dalam perkara a quo;
2. Bahwa terhadap keberatan Pemohon Banding/Pembanding (semula Penggugat), point I, angka 1 huruf a, b dan c serta penjelasannya, *sepatutnya ditolak* karena tidak ada yang keliru dalam pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Negeri Jambi, dimana pertimbangan hukum dalam pokok perkara Majelis Hakim *Judex facti*, telah secara tegas mempertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi. Pemohon Banding/Pembanding (semula Penggugat) dalam perkara a quo telah gagal membuktikan dalil-dalil gugatannya menurut *Judex facti* Pengadilan Negeri Jambi dalam pertimbangan hukumnya Halaman 47 Putusan, alinea 1, bahwa :

Halaman 39 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“.... alat bukti surat dan ternyata foto copy surat tersebut tanpa disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan dengan keterangan saksi atau alat bukti lainnya, ....”;

*Juncto*, pertimbangan hukumnya Halaman 48 Putusan, alinea 1, bahwa :

“....., terhadap Surat Kuasa Menjual Nomor : 54 tertanggal 24 Juli 1995 yang diakui dan sah berlaku tetap melekat untuk menjual objek atas sebidang tanah dengan SHM Nomor : 583/Desa Kenali Asam, adalah sertifikat induk, sertifikat asal sebelum dipecah/dijual menjadi 11 bidang SHM yang luasnya 6.624 M2.”;

dan alinea 2, bahwa :

“....., terhadap Surat Kuasa Nomor : 54 tanggal 24 Juli 1995 tersebut di atas, berdasarkan surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak ada satupun surat-surat bukti yang dapat menunjukkan kalau Surat Kuasa Nomor : 54 tanggal 24 Juli 1995 telah dicabut secara tertulis oleh dihadapan yang berwenang untuk itu, oleh karenanya Surat Kuasa Nomor : 54 tanggal 24 Juli 1995 haruslah dinyatakan sah dan belum pernah dicabut atau dibatalkan menurut hukum.”

3. Bahwa terhadap keberatan Pemohon Banding/Pembanding (semula Penggugat), point I, angka 2, 3, 4, 5 dan 6, *sepatutnya ditolak* karena tidak ada yang keliru dalam pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Negeri Jambi, secara tegas mempertimbangkan fakta di persidangan dalam perkara a quo sebagaimana pertimbangan hukumnya Halaman 48 Putusan, alinea 4, bahwa :

“....., bahwa bukti surat bertanda P – 4, ....., dan bukti surat bertanda P – 5, ... dan terhadap kedua bukti surat tersebut Majelis berpendapat bahwa kedua bukti surat tersebut tidak dapat menunjukkan keterkaitan dengan pokok perkara a quo sehingga haruslah dikesampingkan”. Adalah sudah benar dan tepat menurut hukum.

*Juncto*, pertimbangan hukumnya Halaman 49 Putusan, alinea 1, bahwa :

“....., bahwa bukti surat bertanda P – 6, ....., dan bukti surat bertanda P – 7, ...., Majelis berpendapat masih tidak dapat menunjukkan tentang apakah peralihan hak atas objek perkara sesuai dengan mekanisme

Halaman 40 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB

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



yang ada ataukah peralihan tersebut cacat hukum, demikian juga terhadap bukti surat bertanda P – 8, ..... dan oleh karenanya masing-masing bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan .....

4. Bahwa terhadap keberatan Pemohon Banding/Pembanding (semula Penggugat), point I, angka 7, 8, dan 9, *sepatutnya ditolak* karena tidak ada yang keliru dalam pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Negeri Jambi, secara tegas mempertimbangkan fakta di persidangan dalam perkara a quo sebagaimana pertimbangan hukumnya Halaman 51 Putusan, alinea 2, bahwa :

“....., bahwa peralihan ahak milik yang dilakukan oleh Turut Tergugat, merupakan suatu perbuatan yang dilandasi hukum, yang dimulai dari Surat Kuasa Menjual Nomor : 54 tanggal 24 Juli 1995, dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat, Majelis Hakim Tidak menemukan adanya cacat hukum yang dilakukan oleh ParaTergugat tersebut di atas”.

*Juncto*, pertimbangan hukumnya Halaman 51 Putusan, alinea 3, bahwa :

“....., bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik ..... (dalam perkara a quo), adalah merupakanakta autentik dan terkuat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi”;

5. Bahwa keberatan-keberatan Pihak Pemohon Banding/Pembanding dalam Akta Memori Bandingnya, adalah hanya bersifat pengulangan posita Gugatan Penggugat sehingga dalil-dalil keberatannya tidak berdasarkan hukum dan tidak menjelaskan secara benar/korelasi alasan-alasan kekeliruan dalam putusan Majelis Hakim *Judex facti*;

--- Bahwa berdasarkan dalil sanggahan tersebut di atas, maka Terbanding III/semula Tergugat III, mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Jambi melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara pada Tingkat Banding ini untuk dapat memberikan putusan yang amarnya, sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding III/semula Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding Pembanding/semula Penggugat seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 160/Pdt.G/2018/PN.Jmb, tertanggal 17 Juli 2019;
4. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau,**

apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

*(Ex Aequo Et Bono)*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara, beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 160/Pdt.G/2018/PN.Jmb tanggal 17 Juli 2019, memori banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat dimana sebagai pokok perkara adalah Surat Kuasa dari Penggugat/Pembanding kepada ayahnya Ir. Mian Ompu Gaol Napitupulu untuk menjual tanah objek sengketa, Majelis Hakim Tingkat Banding setelah meneliti Surat-surat bukti dari Penggugat/Pembanding tidak satupun ditemui adanya Surat pencabutan tentang Surat Kuasa jual tentang objek perkara;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka sebagai gugatan pokok tentang perkara ini tidak dapat Penggugat/Pembanding buktikan, maka gugatan Penggugat/Pembanding harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I, Tergugat II juga hanya merupakan pengulangan dan mengarah menguatkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut cukup menunjuk kepada putusan Hakim Tingkat Pertama dan putusan Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan yang dijadikan dasar oleh Hakim Pengadilan Negeri Jambi untuk memutus perkara ini diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara a quo di tingkat

Halaman 42 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini, maka dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jambi No:160/Pdt.G/2018/PN Jmb tanggal 17 Juli 2019 tersebut dapat dipertahankan dan dapat dikuatkan dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka pembanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan RBg serta Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 160/Pdt.G/2018/PN. Jbi tanggal 17 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Hakim Majelis Tingkat Banding pada hari Senin tanggal 23 September 2019 oleh kami ASMUDDIN, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, MAHA NIKMAH, S.H., M.H. dan Dr. KASIANUS TELAUMBANUA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 28 Agustus 2019 Nomor : 96/PDT/2019/PT.JMB ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam Peradilan tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 8 Oktober 2019 oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggotamajelis tersebut dan dibantu oleh **HENDRI**

Halaman 43 dari 44 halaman Putusan No. 96/PDT/2019/PT JMB





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**FAKHRUDDIN,SH.,MH** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi  
Jambi, tanpa dihadiri oleh Para Pihak dan atau Kuasa Hukumnya.

**HAKIM ANGGOTA ,**

**KETUA MAJELIS ,**

**1.MAHA NIKMAH,S.H.,M.H.**

**ASMUDDIN,S.H.,MH**

**2. Dr.KASIANUS TELAUMBANUA,S.H.,M.H.PANITERA PENGGANTI,**

**HENDRI FAKHRUDDIN,SH.,MH**

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan ..... Rp.10.000,-
3. Pemberkasan .....Rp. 134.000.-
- Jumlah .....Rp 150.000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah)