



PUTUSAN
Nomor 216 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DERI RAHIM SATARI, bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar III Nomor 6C, RT 006 RW 004, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agung Mattauch, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Citylofts Sudirman, 17th Floor, Suite 1711, Jalan K.H. Mas Mansyur Nomor 121, Jakarta 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2014;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat VII/Terbanding VII;

L a w a n

NY. KRISDIANA GINANTI, bertempat tinggal di Kampung Tenjoayu RT 04/03, Desa Tenjoayu, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Benyamin Sembiring, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Suryakencana Nomor 62, Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2014;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n :

1. **H.R.A. GUNTUR MAKMUN**, bertempat tinggal di Jalan Jati Indah II Nomor 12, RT 06/RW 011, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung;
2. **R.A. GARTIWI SATARI**, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Cempedak IV/16 D6, RT 11/06, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
3. **DANA RIZKI SATARI**, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Cempedak IV/16 D 6, RT 11/06, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
4. **DHARMA RIDHA SATARI**, bertempat tinggal di Jalan Delman Utama 11/26 RT 006/RW 011, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Halaman 1 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016



5. **DHARMAWAN RACHMAN**, bertempat tinggal di Jalan Maleo I JA 1.1 Sektor IX RT 001/010, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang;
 6. **INDRAWATI SARI SATARI**, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Cempedak IV/16 D6, RT 11/RW 06, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
 7. **DERI RAHIM SATARI**, bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar III Nomor 6 C, RT 006 RW 004, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
 8. **DIAN PURNAMASARI, S.H. selaku PPAT**, berkedudukan di Jalan Raya Sukabumi Nomor 108, Kampung Keboncau, Cicurug, Kabupaten Sukabumi;
 9. **DEDI HARYADI HAROEN, S.H., selaku PPAT**, berkedudukan di Jalan Kopo Sayati Blk. 161/Nata II Nomor 237, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII – Turut Tergugat/Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VIII – Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mengenal Tergugat I pada saat ditawarkan sebidang tanah seluas 11.220 m² (sebelas ribu dua ratus dua puluh meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan atas nama Tergugat II, terletak di Blok Nunggalau, RT 05/RW 02, Desa Pesawahan, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bpk Rapel;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah desa;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah wisata Cimelati;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bpk Adas dan Oog;
2. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan tercantum pemegang hak adalah Tergugat II, maka Penggugat menanyakan hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I untuk menawarkan dan atau menjual tanah tersebut, dan kemudian Tergugat I menunjukkan akta pemberian kuasa menjual sah Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Turut Tergugat Dedi Heryadi Haroen, S.H. dimana dalam klausul pemberian kuasa yang ditandatangani oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII selaku pemberi kuasa dan Tergugat I selaku penerima kuasa, tercantum klausul: Tergugat I diberi hak untuk menjual serta menerima uang penjualan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Pesawahan milik Tergugat II;

3. Bahwa oleh karena berminat dan dengan adanya surat kuasa dari pennilik tanah serta ahli warisnya kepada Tergugat I, maka Penggugat sepakat untuk membeli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 254 tersebut dengan harga Rp785.400.000,00 (tujuh ratus delapan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah), dimana pada saat pertama Penggugat membayar uang muka tanda jadi senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang dibayarkan tanggal 1 September 2010 yang diterima oleh Dra. R.A. Ginawati S. Bsw. Pihak/orang suruhan Tergugat I, sedangkan sisanya diperjanjikan sebulan kemudian disertai penandatanganan akta jual beli;
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 September 2010 sesuai dengan perjanjian yang telah disepakat, Penggugat melunasi pembayaran bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 254 tersebut dengan nilai pelunasan Rp585.400.000,00 (lima ratus delapan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) pembayaran mana dilakukan di kantor Tergugat VIII selaku PPAT yang akan membuat akta jual beli, dan uang tersebut diterima oleh Tergugat I, dimana pada saat itu pula Tergugat I menitipkan asli sertifikat hak milik Nomor 254 atas nama R.A. Gartiwi kepada Tergugat VIII selaku PPAT, untuk diproses akta jual belinya;
5. Bahwa selain uang pembayaran tanah tersebut, Penggugat juga telah membayar uang pembuatan akta jual beli sebesar Rp19.446.000,00 (sembilan belas juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah), sedangkan sertifikat asli Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan atas nama Tergugat II sudah di titipkan kepada Tergugat VIII selaku PPAT yang memproses pembuatan akta jual beli, dengan demikian pelunasan transaksi jual beli telah diketahui pula oleh Tergugat VIII;
6. Bahwa pada tanggal 23 September 2010 dibuat perjanjian penyerahan fisik objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I selaku kuasa sah dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat

Halaman 3 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VII dimana disebutkan sehubungan dengan telah ditandatangani transaksi jual beli sebidang tanah sawah yang berlokasi di Kampung Cimelati, Desa Pesawahan, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat dihadapan Dian Purnama Sari Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Sukabumi dan seterusnya”, maka penyerahan fisik selambat-lambatnya 90 hari setelah tanggal perjanjian ini;

7. Bahwa pada tanggal 26 Desember 2010 atau satu bulan setelah Penggugat melunasi pembayaran tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 254 tersebut, tiba-tiba Tergugat II mengirim surat kepada Tergugat VIII untuk membatalkan jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Pesawahan dengan alasan tidak pernah memberi kuasa kepada Tergugat I, untuk menjual atau pun menerima uang penjualan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 254 tersebut padahal secara nyata akta surat kuasa untuk menjual Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat Turut Tergugat Notaris Dedi Heryadi Haroen, S.H. telah dilaksanakan atau dilakukan dan atau terlaksana, demikian pula pembayaran dari pihak Penggugat atas tanah tersebut telah lunas, dan peralihan hak tersebut adalah sah menurut hukum;
8. Bahwa akibat surat Tergugat II kepada Tergugat VIII, maka selanjutnya proses pembuatan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dilaksanakan oleh Tergugat VIII, padahal Penggugat telah mengeluarkan uang pembuatan akta jual beli senilai Rp19.446.000,00 (sembilan belas juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah) dan telah melunasi pembayaran atau telah melaksanakan kewajiban/prestasi sesuai kesepakatan jual beli, dimana selaku PPAT Tergugat VIII mengetahui bahwa persyaratan untuk dibuatkan akta peralihan hak telah terpenuhi;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat bersabar dan berusaha musyawarah serta memberikan pengertian kepada pare pihak yang terkait bahwa Tergugat I pada saat menawarkan objek sengketa memegang dan memperlihatkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan atas nama Tergugat II dilengkapi dengan surat kuasa sah yang dibuat Turut Tergugat notaries Dedi Herjadi Haroen, S.H., namun pihak Tergugat II tetap membatalkan jual beli akan tetapi tidak bertanggung jawab terhadap pengembalian uang pembelian tanah objek sengketa yang telah diterima Tergugat I, sehingga Penggugat melaporkan Tergugat I dipolsek Cicurug, selanjutnya melalui pertemuan dan musyawarah uang Penggugat tetap tidak dikembalikan sehingga Penggugat mengalami kerugian baik moril maupun materiil;
10. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan

Halaman 4 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Tergugat VII berdasarkan surat kuasa menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat selaku pemberi kuasa telah menyerahkan asli sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan sebagai bukti menyerahkan penjualan objek sengketa kepada Tergugat I, oleh karena itu perbuatan Tergugat II membatalkan surat kuasa atau menyatakan tidak pernah memberi kuasa setelah dilakukan transaksi jual beli oleh penerima kuasa dan pelunasan pembayaran serta telah dibuat perjanjian penyerahan objek beli merupakan pengingkaran atau itikad tidak baik yang bermuara pada wanprestasi;

11. Bahwa perbuatan Tergugat I membatalkan jual beli atau tidak melanjutkan jual beli serta tidak mengembalikan uang yang sudah dibayarkan Penggugat sebagai pembayaran objek sengketa merupakan wanprestasi yang berakibat kerugian Penggugat sebagai pemberi yang beritikad baik;
12. Bahwa akibat adanya surat Tergugat II kepada Tergugat VIII, maka Tergugat VIII tanpa memperhatikan akta surat kuasa penjualan Nomor 2 yang dibuat Turut Tergugat Notaris Dedy Harijadi Haroen, S.H. yang sah berlaku, telah mengembalikan asli Sertifikat Nomor 254/pesawahan kepada pihak Tergugat II, padahal diketahui pembayaran pelunasan jual beli serta biaya pembuatan akta jual beli dibayarkan kepada Tergugat I di kantor Tergugat VIII dan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan diserahkan sebagai jaminan transaksi jual beli, oleh karena itu tindakan Tergugat VIII mengembalikan sertifikat Nomor 254 tanpa memperhatikan hak-hak Penggugat serta tidak memproses akta jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I selaku kuasa para Tergugat II sampai Tergugat VII merupakan wanprestasi;
13. Bahwa oleh karena surat kuasa menjual yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Notaris/PPAT Dedy Harijadi Harden, S.H. atau Turut Tergugat dan karena asli Sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan atas nama R.A. Gartiwi diberikan oleh Tergugat II sampai Tergugat VII kepada Tergugat I, maka terbukti kebenaran formil materil bahwa para Tergugat II sampai Tergugat VII memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Pesawahan, oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan akta surat kuasa menjual Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 .yang dibuat di Notaris Dedy Harijadi Haroen, S.H. atau Turut Tergugat adalah sah dan berlaku sebagai hukum dan atau perbuatan Tergugat I melakukan jual beli objek sengketa atas nama Tergugat II sampai Tergugat VII adalah sah dan atau jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah menurut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, serta telah dilakukan levering sesuai surat perjanjian penyerahan objek sengketa tanggal 23 September 2010 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I selaku kuasa dan para Tergugat II sampai Tergugat VII;

14. Bahwa Turut Tergugat selaku Notaris yang membuat akta surat kuasa menjual Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 antara Tergugat I selaku penerima kuasa dengan para Tergugat II sampai Tergugat VII selaku pemberi kuasa, berdasarkan surat tembusan Nomor 11/PPAT/01/2011 tanggal 28 Januari 2011 yang dikirimkan oleh Tergugat VIII, seharusnya mempertahankan keabsahan soda kekuatan hukum akta surat kuasa menjual Nomor 2 tersebut namun sama sekali tidak ada tanggapan;

15. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII selaku penjual terhadap Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat mengalami kerugian baik moril maupun materiil yang apabila dinilai sebagai berikut:

Kerugian moril maupun kerugian materiil yang dialami Penggugat akibat mengurus permasalahan ini selama dua tahun berupa rasa gelisah dan menyita pikiran serta tidak dapat menikmati objek sengketa maupun tidak dikembalikan uang pembelian apabila dinilai total Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);

Kerugian mana sudah sepatutnya harus dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II sampai Tergugat VII, dan Tergugat VIII serta Turut Tergugat secara merata dan tanggung renteng, dengan *dwangsom* 1 (satu) juta perhari setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini;

16. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti autentik, berupa kwitansi pembayaran objek sengketa serta perjanjian levering yang telah berlaku sejak 23 Januari 2011, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas objek sengketa seluas 11.220 m² (sebelas ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak dan dikenal umum di Blok Nunggalau, Kampung Pesawahan, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, Sertifikat Hak Milik Nomor 254 atas nama R.A. Gartiwi dengan batas-batas sebagaimana dirinci pada point 1 gugatan ini;

Bahwa berdasarkan posita gugatan di atas mohon agar Majelis Hakim berkenan memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;

Halaman 6 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Dedy Harjadi Haroen, S.H.;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I melaksanakan jual beli objek sengketa dan menerima uang pembayarannya atas nama Tergugat II sampai Tergugat VII adalah sah dan berdasar hukum;
5. Menyatakan pembayaran objek sengketa oleh Penggugat kepada Tergugat I selaku kuasa menjual Tergugat II sampai Tergugat VII adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan perjanjian levering objek sengketa tanggal 23 September 2010 antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah dan mengikat;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II sampai Tergugat VII dan Tergugat VII] telah melakukan wanprestasi;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek sengketa sebagaimana yang dirinci pada point 1 gugatan;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan Tergugat VII serta Tergugat VIII atau pihak manapun yang menguasai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan atas nama R.A. Gartiwi untuk menyerahkan kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I selaku kuasa menjual dari Tergugat II sampai Tergugat VII atau Tergugat VIII untuk melaksanakan atau melanjutkan jual beli objek sengketa dengan Penggugat;
11. Menghukum Tergugat VIII untuk menerbitkan akta jual beli objek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku kuasa menjual atau Tergugat II atau ahli warisnya Tergugat II sampai Tergugat VII selaku penjual, atau menetapkan putusan perkara ini berlaku sebagai dasar hukum peralihan hak;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II sampai Tergugat VII dan Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat senilai Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juts rupiah) dengan *dwangsom* Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini;
13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau Tergugat II sampai VII atau pihak manapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat objek sengketa dalam keadaan kosong atau dengan bantuan upaya paksa dari pihak berwajib;
14. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Halaman 7 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya.
(*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa dalam Posita butir 15 Penggugat menyatakan: "Kerugian mana sudah sepatutnya harus dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II sampai Tergugat VII dan Tergugat VIII serta Turut Tergugat secara merata dan tanggung renteng", dalam Petitum butir 12 oleh Penggugat tidak disebutkan adanya pembayaran ganti rugi yang harus dibayar secara tanggung renteng. Dengan demikian yang didalilkan dalam Posita tidak sesuai dengan Petitumnya. Oleh karenanya secara hukum sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Dalam perihal gugatan Penggugat disebutkan gugatan wanprestasi, namun demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat pada Posita butir 10, 11 dan butir 12 sebagai tindakan wanprestasi, sesungguhnya bukan tindakan wanprestasi melainkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum (PMH). Oleh karenanya gugatan Penggugat tidak jelas *obscuur libel*. Dengan demikian secara hukum sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Bahwa pada Posita butir 15 Penggugat mendalilkan adanya kerugian moril maupun kerugian materiil sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah). Namun Penggugat tidak membuat rincian jumlah Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah) meliputi apa saja. Karena dalam gugatan Penggugat mendalilkan adanya wanprestasi, maka besarnya ganti rugi haruslah yang dapat terukur, yaitu bahwa kerugian tersebut secara hukum memang diakibatkan adanya tindakan wanprestasi. Demikian juga dalil Penggugat tentang *dwangsom* Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini secara hukum tidak dapat dibenarkan. Dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Februari 1973 perkara Nomor 791 K/Sip/1972, dalam perkara Tjia Khun Tjhai lawan Tjan Thiam Song alias Hartono Chandrawijaya dinyatakan bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang. Oleh karenanya gugatan Penggugat tidak jelas, *obscuur libel*. Dengan demikian secara hukum sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak jelas karena tidak ada "wanprestasi" yang dilakukan Tergugat II hingga Tergugat VII terhadap Penggugat;
2. Bahwa berdasarkan Eksepsi sebagaimana tersebut sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*obscuur libel*) dan selanjutnya gugatan patut ditolak;

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa apa yang diungkapkan dalam "Konvensi" sepanjang ada hubungannya mohon dimasukkan dalam "Reconvensi";
2. Bahwa Penggugat II hingga Penggugat VII Reconvensi tetap berpegang teguh pada bagian Jawaban dalam Konvensi;
3. Bahwa Penggugat II diketahui sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 11.220 m² (sebelas ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Cimelati, Desa Pesawahan, Kecamatan Cicurug Kabupaten Sukabumi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Pesawahan atas nama Penggugat II;
4. Bahwa Penggugat II pada bulan Februari 2010 pernah ditemui oleh "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" dimana pada saat pertemuan "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" menyampaikan keinginan membeli tanah milik Penggugat II dimaksud, saat itu Penggugat II "tidak berniat menjual tanah, namun mempertimbangkan Penggugat" pada saat itu memerlukan uang untuk biaya operasi penyakit kanker payudara yang dideritanya cukup lama, maka Penggugat II menerima penawaran "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" dengan nilai transaksi yang disepakati sejumlah Rp729.300.000,00 (tujuh ratus dua puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah);
5. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2010 "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam konvensi)" membayar uang muka sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat II yang diterima melalui Penggugat IV, dan bersamaan waktu itu "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" meminta (asli) buku Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Pesawahan dan (copy) KTP milik Penggugat II hingga Penggugat VII dengan alasan

Halaman 9 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen itu akan dipergunakan untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB);

6. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2010 H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi) membayar sisa pembayaran tanah dengan 2 (dua) lembar Bilyet Giro Bank Mandiri kepada Penggugat II sejumlah Rp669.300.000,00 (enam ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) terperinci sebagai berikut:
 - a. Bilyet Giro Nomor LH 292270 tertanggal 17 April 2010 terbilang nilai sejumlah Rp369.300.000,00 (tiga ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah);
 - b. Bilyet Giro Nomor LH 292271 tertanggal 17 Mei 2010 terbilang nilai sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);Bersamaan penyerahan Bilyet Giro Penggugat II hingga Penggugat VII diminta menandatangani surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 17 Maret 2010" dan "Surat Kuasa Menjual Nomor 2 tertanggal 17 Maret 2010" yang dibuat oleh Notaris/PPAT "Dedi Herjadi Haroen, S.H. (Turut Tergugat dalam Konvensi);
7. Bahwa pada tanggal 17 April 2010 Penggugat IV bermaksud mencairkan Bilyet Giro Nomor LH 292270 terbilang Rp369.300.000,00 (tiga ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) yang telah jatuh tempo, namun bersamaan waktu itu "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" menghubungi Penggugat IV melalui telepon dimana disampaikan agar Bilyet Giro dimaksud tidak dicairkan karena dana tidak mencukupi, selanjutnya Penggugat IV diminta untuk menunggu pemberitahuan selanjutnya dari "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)";
8. Bahwa pada tanggal 17 Mei 2010 Penggugat IV bermaksud mencairkan Bilyet Giro Nomor LH 292271 terbilang Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang telah jatuh tempo, namun untuk kedua kalinya "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" menghubungi Penggugat IV dengan menyampaikan alasan yang sama dananya tidak mencukupi selanjutnya Penggugat IV diminta menunggu informasi selanjutnya dari "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)";
9. Bahwa berulang kali Penggugat IV mempertanyakan kepada "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" mengenai kapan Bilyet Giro dapat diuangkan dan/atau sisa uang pembayaran tanah sejumlah Rp669.300.000,00 (enam ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) dapat dibayarkan, namun "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" selalu menjawab/memberikan alasan uang tunai belum ada dan Penggugat

Halaman 10 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV untuk kesekian kalinya disuruh tunggu sampai ada informasi lebih lanjut dari “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat dalam Konvensi)”;

10. Bahwa dalam waktu kurun waktu 4 (empat) bulan terhitung sejak bulan Juni 2010 dan hingga bulan Oktober 2010 “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)” tidak dapat dihubungi atau tidak dapat ditemui, dan Penggugat II hingga Penggugat VII tidak ada komunikasi dengan “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)”, sehingga untuk selanjutnya sisa pembayaran sebagai pelunasan sejumlah Rp669.300.000,00 (enam ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu mpla) sebagaimana dijanjikan oleh “H.R.A. Guntur Makmun Tergugat I dalam Konvensi” tidak pernah terealisasi dan/atau tidak ada kejelasan penyelesaian;
11. Bahwa Penggugat VII pernah menerima surat elan Notaris/PPAT “Dian Purnama Sari, S.H. (Tergugat VIII dalam Konvensi)” tertanggal 20 Oktober 2010 dimana isi surat menerangkan pada pokoknya Penggugat V dan Penggugat VI diminta memperbarui Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sudah kadaluarsa karena akan digunakan untuk pembuatan Akte Jual Beli (AJB) den berdasarkan informasi dari “Dian Pumama Sari, S.H. (Tergugat VIII dalam Konvensi)” secara nyata diketahui “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)” dengan mempergunakan Surat Kuasa Menjual Nomor 2 tertanggal 17 Maret 2010 telah melaksanakan jual beli dengan Tergugat dan sekaligus telah menerima uang pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp785.400.000,00 (tujuh ratus delapan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) terperinci sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 1 September 2010 dibayarkan oleh Tergugat kepada “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)” sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - b. Pada tanggal 22 September 2010 dibayarkan oleh Tergugat kepada “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)” sejumlah Rp585.400.000,00 (lima ratus delapan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah);
12. Bahwa ternitung sejak adanya transaksi pembayaran sebagaimana tersebut diatas, “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)” sebagai “penerima kuasa” tidak pernah melaporkan dan/atau tidak pernah menyerahkan uang hasil penjualan tanah kepada Penggugat II hingga Penggugat VII, sehingga Penggugat II hingga Penggugat VII benar-benar tidak pernah tahu adanya transaksi jual beli atau tidak pernah menikmati uang hasil penjualan tanah dimaksud;
13. Bahwa berkaitan “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)” tidak

Halaman 11 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan uang hasil penjualan tanah sejumlah Rp785.400.000,00 (tujuh ratus delapan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) dan/atau belum melunasi sisa pembayaran tanah Rp669.300.000,00 (enam ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Penggugat II hingga Penggugat VII, serta mempertimbangkan adanya dugaan “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)” melarikan diri atau melepaskan tanggung jawabnya, maka Penggugat II melalui Penggugat IV melaporkan perbuatan “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat/dalam Konvensi)” melalui Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan berdasarkan Surat Laporan Pengaduan Nomor LP/1957/K/X11/2010/PMJ/Res.Jaksel tertanggal 26 Desember 2010;

14. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2010 Penggugat IV dan Penggugat V pergi menemui “Dian Purnama Sari, S.H. (Tergugat VIII dalam Konvensi)” untuk melakukan konfirmasi untuk menceritakan duduk permasalahan, dan pada saat itu Penggugat IV menyerahkan surat-surat meliputi:

- a. (Asli) Surat Penggugat II kepada “Dian Purnama Sari, S.H. (Tergugat VIII dalam Konvensi)” tertanggal 26 Desember 2010 adapun isi surat pada pokoknya “meminta Tergugat VIII membatalkan transaksi jual beli atas tanah tersebut dan meminta Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Pesawahan di kembalikan kepada Penggugat II”;
- b. (Copy) Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor LP/1957/K/XIII 2010/PMJ/Res Jaksel yang dibuat oleh Kepolisian Resort Metro Jakarta tertanggal 26 Desember 2010;
- c. (Asti) surat kuasa Penggugat IV dan Penggugat V kepada “Dian Purnama Sari, S.H. (Tergugat VIII dalam Konvensi)” tertanggal 27 Desember 2010 adapun isi surat pada pokoknya “meminta kepada Tergugat VIII dalam Konvensi untuk menyimpan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Pesawahan atas nama Penggugat II” dan tidak diserahkan ke pihak lain selain ahli waris”;

Berkaitan surat kuasa yang dibuat Penggugat IV dan Penggugat V tertanggal 21 Desember 2010, maka untuk selanjutnya “Dian Purnama Sari, S.H. (Tergugat VIII dalam Konvensi)” membuat/menyerahkan Bukti tanda terima surat/dokumen tersebut di atas kepada Penggugat IV dari Penggugat V;

15. Bahwa Penggugat V dan Penggugat VI pernah menerima surat panggilan dari Kepolisian Sektor Cicurug Sukabumi dimana untuk selanjutnya Penggugat V dan Penggugat VI menjalani pemeriksaan sebagai “Saksi” berkaitan dugaan tindak Pidana “Penipuan” dan “Penggelapan” yang dilakukan oleh “H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)”

Halaman 12 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan laporan yang dibuat oleh Tergugat;

16. Bahwa pada bulan Mei 2011 Penggugat V pernah didatangi oleh beberapa anggota Reserse Kepolisian Sektor Cicurug Sukabumi yang hendak melakukan penangkapan terhadap H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi) pada saat itu Penggugat V menghantarkan anggota Reserse dimaksud ke rumah tinggal "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" yang beralamat di Jalan Camar xx Blok BO- 19 RT 02/RW 08, Pondok Betung, Pondok Aren, Tangerang Banten, pada saat itu anggota Reserse melakukan penggeledahan namun upaya dimaksud tidak berhasil karena "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" tidak ada ditempat serta diperoleh informasi penunggu rumah yang bersangkutan sudah lama tidak pernah pulang ke rumah;
17. Bahwa sejak adanya pembayaran tanah oleh Tergugat kepada "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" tanggal 1 dan 2 September 2010 dan hingga adanya gugatan Tergugat tertanggal 3 Juli 2012, secara nyata Penggugat II hingga Penggugat VII belum pernah menerima/ menikmati uang hasil penjualan tanah sejumlah Rp785.400.000,00 (tujuh ratus delapan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah), dan justru berkaitan permasalahan dimaksud Penggugat II kehilangan buku Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Pesawahan yang seharusnya masih menjadi miliknya;
18. Bahwa perlu diketahui timbulnya permasalahan batalnya jual beli akibat perbuatan "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" yang dilakukan secara tunggal dan/atau tidak ada keterlibatan/keikutsertaan Penggugat II hingga Penggugat VII, dan justru akibat perbuatan "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" secara nyata Penggugat II hingga Penggugat VII adalah juga sebagai pihak yang dirugikan baik secara Materiil maupun Immateriil;
19. Bahwa dengan tegas tindakan Tergugat melakukan gugatan terhadap Penggugat II hingga Penggugat VII adalah sangat tidak beralasan atau terlalu "premature" dan/atau merupakan bentuk tindakan sewenang-wenang dan nampak terkesan dipaksakan;
20. Bahwa mempertimbangkan rangkaian uraian hal-hal tersebut di atas nampak secara nyata tindakan Tergugat terhadap Penggugat II hingga Penggugat VII adalah bentuk "prasangka buruk" atau perwujudan itikad buruk (*teekweeder trouw*), dan tidak dapat dipungkiri tindakan Tergugat cukup memenuhi unsur tindakan "Perbuatan Melawan Hukum" (*onrechtmatige daad*) dimaksud Pasal 1365 KUHPdata yang berakibat menimbulkan kerugian terhadap Penggugat

Halaman 13 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II hingga Penggugat VII baik secara Materiil maupun Immateriil sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) terperinci sebagai berikut:

a. Materiil:

Kerugian akibat pembiayaan uang operasional pengurusan permasalahan dan Jasa Pengacara berkaitan timbulnya gugatan dimana biaya dimaksud seharusnya tidak perlu dikeluarkan selanjutnya ditetapkan sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Immateriil:

Kerugian akibat timbulnya gangguan physis dan hilangnya waktu secara sia-sia akibat terjadinya permasalahan dan timbulnya gugatan yang kesemuanya tidak dapat dinilai dengan nominal uang, akan tetapi untuk kepastian hukum tidak berlebihan apabila kerugian ditetapkan dengan uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

21. Bahwa gugatan Penggugat II hingga Penggugat VII didasarkan bukti-bukti autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) KR jo Pasal 191 (1) R.Bg, maka mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoebaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan perlawanan (*verzet*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat II hingga Penggugat VII mohon kehadiran Majelis Hakim yang Mulia untuk memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II hingga Penggugat VII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Kuasa Menjual Nomor 2 tertanggal 17 Maret 2010 yang dibuat oleh Notaris/PPAT "Dedi Herjadi Haroen, S.H. (Turut Tergugat dalam Konvens I) tidak sah secara hukum;
3. Menyatakan transaksi jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat dengan "H.R.A. Guntur Makmun (Tergugat I dalam Konvensi)" cacat hukum dan/atau dinyatakan batal demi hukum;
4. Menyatakan Tergugat II tetap sebagai pemilik sah atas kepemilikan sebidang tanah seluas 11.220 m² (sebelas ribu dua ratus dua puluh meter persegi) terletak di Kampung Cimelati, Desa Pesawahan, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi;
5. Menyatakan buku Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Pesawahan atas nama R.A. Gartiwi Satari dikembalikan kepada Penggugat II;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara;

Halaman 14 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat membayar kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat II hingga Tergugat VII sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dan Atau:

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat *obscuur libel*;

Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah terjadi wanprestasi, akan tetapi tidak disebutkan secara jelas, "Dalam hal apa Tergugat VIII tidak memenuhi prestasi ?, apakah prestasi yang dijanjikan atau prestasi tepat waktu atautkah prestasi yang dijanjikan secara layak;

Penentuan ini penting untuk mengetahui, apakah Tergugat VIII ikut bertanggung jawab dalam perkara ini atau tidak ? sekedar mendalilkan bahwa Tergugat VIII selaku PPAT mengetahui bahwa persyaratan untuk dibuatkan akta peralihan hak telah terpenuhi tidak menunjukan secara jelas bahwa Tergugat VIII telah wanprestasi;

Berkaitan dengan wanprestasi ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut ganti rugi adalah berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata, pada prinsipnya diperlukan proses *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora setting* (*interpeltalia*). Lain halnya dengan perbuatan melawan hukum, tanpa diperlukan proses *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai, kapan saja terjadi perbuatan melawan hukum, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi;

Tergugat VIII selaku PPAT, akan memproses suatu akta, *a quo*, Akta Jual Beli antara Penggugat (Krisdiana Ginanti) dengan Tergugat I (H.R.A. Guntur Makmun), apabila memenuhi persyaratan yang digariskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Halaman 15 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian, karena gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas Tergugat VIII selaku PPAT telah wanprestasi (*obscur libel*), maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara perdata ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Dalam gugatan Penggugat menyebut Dra. R.A. Ginawati S., BSW., sebagai pihak yang menerima uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari Penggugat (Krisdiana Ginanti) sebagai uang muka tanda jadi pembelian sebidang tanah sawah seluas 11.220 m² (sebelas ribu dua ratus dua puluh meter persegi) tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 254/Pesawahan atas nama Tergugat II (R.A. (Raden Adjeng) Gartiwi), dengan tidak menjadikan Dra. RA. Ginawati S., B.SW., sebagai pihak yang turut bertanggung jawab dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat tidak lengkap (kurang pihak);

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R I. Nomor 1078 K/Sip/1972, tanggal 11 November 1975 yang menyatakan bahwa “Berdasarkan kekurangan tormti, gugatan Penggugat terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Demikian pula disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung, Nomor 239 K/Sip/1986 yang dengan tegas dinyatakan bahwa “Gugatan yang tidak berdasarkan hukum karena tidak memenuhi syarat formil harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa oleh karena, gugatan Penggugat tidak lengkap (kurang pihak), maka gugatan tersebut mengandung cacat formil. Untuk itu, menurut hukum Majelis Hakim Pemeriksa perkara perdata ini harus menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Gugatan Penggugat *Error in Persona*;

Dalam hal ini adalah mengenai orang/pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah keliru dan salah sasaran;

Bahwa dengan menarik Tergugat VIII sebagai Tergugat dalam gugatan Penggugat adalah keliru dan salah sasaran karena Tergugat VIII sama sekali tidak merugikan Penggugat. Alasan Tergugat VIII tidak memproses Akta Jual Beli secara prosedural karena persyaratan Akta sebagaimana dikehendaki peraturan perundang-undangan (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2006) tidak dipenuhi oleh Tergugat I;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum (sengketa

Halaman 16 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum) antara kedua pihak”;

Lebih lanjut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 447 K/SIP/1976 yang dinyatakan bahwa “Gugatan yang tidak sempurna menurut Hukum Acara karena adanya kekeliruan pihak yang digugat, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Tergugat VIII dapat ditarik sebagai pihak apabila Tergugat VIII telah nyata melakukan wanprestasi terhadap kepentingan Penggugat (*quod non*). Atau dengan kata lain, antara Penggugat dengan Tergugat VIII tidak terdapat adanya perselisihan hukum/sengketa hukum baik yang berkaitan dengan materi gugatan maupun objek sengketa. Oleh karenanya, jika Penggugat menarik Tergugat VIII sebagai pihak, maka harus dilakukan dengan gugatan secara terpisah dari gugatan *a quo*;

Hai ini ditegaskan juga oleh Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 415 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa: “Gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang Tergugat, yang antara Tergugat-Tergugat itu tidak ada perselisihan/sengketa hukumnya, tidak dapat diadakan didalam satu gugatan, tetapi masing-masing Tergugat harus digugat tersendiri”;

Bahwa oleh karena, Penggugat telah keliru dan salah sasaran menarik Tergugat VIII sebagai Tergugat, maka Tergugat VIII mohon kepada Majelis Pemeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa untuk mempersingkat uraian gugatan Rekonvensi ini, Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi (Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi) mohon agar segala sesuatu hal sebagaimana yang telah diuraikan dalam eksepsi dan dalam jawaban tentang pokok perkara di atas, dianggap telah tercantum dalam gugatan Rekonvensi;
2. Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menggugat Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi tanpa dasar/tidak beralasan secara hukum sebagaimana dijelaskan di atas. Dalil mana tidak didukung oleh fakta-fakta yang bersifat *prima facie* dan objektif sehingga sangat merugikan kepentingan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi;
3. Bahwa benar, pada tanggal 1 September 2010, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi menyerahkan uang muka pembelian tanah berupa cek sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang diterima Dra. R.A. Ginawati S., BSW. dan disaksikan oleh staf Penggugat dalam

Halaman 17 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi bernama Nining Yuningsih. Walaupun saat itu, staf Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sudah menjelaskan kepada kedua belah pihak bahwa sertifikat sedang dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan setempat, namun tidak dihiraukan. Kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi pada tanggal 22 September 2010 di Hotel Puri Iska Cicurug, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan pelunasan pembayaran tanah;

4. Bahwa berdasarkan fakta, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi dengan itikad baik telah berupaya semaksimal mungkin melindungi kepentingan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dari tindakan pihak lain berkaitan dengan objek sengketa. Fakta mana sebagaimana diuraikan dalam jawaban di atas sehingga tidak beralasan apabila akibat ketelodoran Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sendiri membebaskan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi untuk menanggung tindakan pihak lain;
5. Bahwa dengan demikian, secara jelas dan nyata bahwa akibat gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menyebabkan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi mengalami kerugian baik materil maupun moril. Perbuatan mana adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi beralasan serta berdasarkan hukum dan berhak untuk mengajukan gugatan dan tuntutan kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;
6. Bahwa suatu gugatan dan tuntutan ganti rugi kerugian dapat di mintakan, berdasarkan alasan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan secara salah dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, incasu menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan meianggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
7. Bahwa kerugian materil yang diderita/dialami Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan perincian:
 - a. Uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi harus menggunakan

Halaman 18 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016



- jasa Advokat untuk mengurus perkara ini;
- b. Uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) karena Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi harus mengeluarkan biaya transport dan biaya-biaya lain untuk menyelesaikan transaksi jual beli antara Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan H.R.A. Guntur Makmun;
- c. Uang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) karena akibat gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi itu, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi kehilangan kepercayaan melakukan pengurusan akta baik sebagai Notaris maupun PPAT sebanyak 35 (tiga puluh lima) Akta. Rata-rata setiap Akta, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi mendapatkan Honor sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), (35 x Rp10.000.000,00);
8. Bahwa demikian pula, akibat adanya gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menyebabkan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi mengalami kerugian moril. Kerugian mana adalah berakibat pada tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik, seolah-olah Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi telah melakukan wanprestasi, *quod non*, maka apabila dirinci dengan mata uang rupiah tidak akan ternilai, akan tetapi jika diperhitungkan wajar karena melihat profesi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sebagai Notaris dan PPAT adalah senilai Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
9. Bahwa karenanya, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi secara hukum diwajibkan bertanggung jawab untuk membayar kerugian materil maupun moril yang diderita/dialami Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sebagaimana dijelaskan dalam posita 7 dan 8 dalam gugatan Rekonvensi dengan tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak perkara ini di putus di muka persidangan;
10. Bahwa untuk menghindari agar gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi tidak "*ilusioner*", maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi memohon kepada Majelis Pemeriksa perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh harta kekayaan milik Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi baik barang bergerak maupun barang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap (tidak bergerak) yang terletak di tempat tinggalnya sebagaimana tertera di dalam surat gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tersebut maupun harta kekayaan lain milik Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi baik barang bergerak maupun barang tetap (tidak bergerak), atau kalau harta kekayaannya tidak mencukupi, mohon dilakukan sita badan (*menyandera/gijzeling*) terhadap Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

Selanjutnya mohon Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) maupun sita badan (*menyandera/gijzeling*) tersebut dinyatakan sah dan berharga dalam perkara ini;

11. Bahwa karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak beralasan dan berlandaskan hukum, maka patut apabila Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi setiap hari keterlambatan apabila lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak sampai dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara perdata ini untuk menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi mengajukan upaya hukum banding, kasasi dan/atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan dan hal tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara perdata ini, untuk berkenan memberikan Putusan, yaitu sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi tersebut dalam perkara ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi adalah pihak yang beritikad baik dan benar (*Tee Goeder Trouw*) yang wajib mendapat perlindungan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi selaku Pejabat Pembuat Akta

Halaman 20 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah (PPAT) bukan merupakan perbuatan wanprestasi karena sudah dilakukan sesuai tata cara dan prosedur standar yang wajib dilakukan pada proses transaksi jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang dianut di Republik Indonesia;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak terdapat adanya perselisihan hukum/sengketa hukum dalam perkara perdata ini baik yang berkaitan dengan materi gugatan maupun objek sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan Konvensi dan semua tuntutan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana ternyata dalam surat gugatannya tertanggal 3 Juli 2012 tidak mempunyai dasar hukum (*onrechmatig*) dan tidak beralasan sama sekali (*ongeground*);
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservetoir Beslag*) terhadap seluruh harta kekayaan milik Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi baik barang bergerak maupun barang tetap (tidak bergerak) yang terletak di tempat tinggalnya sebagaimana tertera di dalam surat gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi maupun harta kekayaan lain milik Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi baik barang bergerak maupun barang tetap (tidak bergerak) serta menyatakan sah dan berharga sita badan (*menyandera/gijzeling*);
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi secara materil dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang perinciannya yaitu:
 - a. Uang sebesar Rp100.000.000,00 (Jasa Advokat);
 - b. Uang sebesar Rp50.000.000,00 (biaya transport dan biaya-biaya lain);
 - c. Uang sebesar Rp350.000.000,00 (biaya 35 Akta x Honor Rp10.000.000,00);
9. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi secara moril senilai Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Halaman 21 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak perkara ini diputus di muka persidangan;
11. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi senilai Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dengan tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak perkara ini diputus di muka persidangan;
12. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VIII dalam Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak sampai dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Menyatakan putusan dalam Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi mengajukan upaya hukum banding, kasasi dan/atau upaya hukum lainnya;
14. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk tunduk dan taat melaksanakan terhadap isi putusan dalam perkara perdata ini;
15. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Mohon memberikan putusan Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi yang adil dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibadak telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2012/PN Cbd., tanggal 11 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 22 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang sejumlah Rp785.400.000,00 (tujuh ratus delapan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
4. Menyatakan batal atau tidak berkekuatan hukum dan tidak berharga Penetapan Sita Jaminan Nomor 13/Pen.CB/Pdt.G/2012/PN Cbd., tertanggal 21 November 2012 dan Berita Acara Nomor 13/BA.CB/Pdt.G/2012/PN Cbd., tertanggal 23 November 2012;
5. Memerintahkan Juru Sita pada Pengadilan Negeri Cibadak untuk mengangkat/mencabut Sita Jaminan yang telah diletakkan pada tanggal 23 November 2012 dalam perkara Nomor 13/Pdt.G/2012/PN Cbd;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk serebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat I sampai dengan V Rekonvensi/Tergugat II sampai dengan Tergugat VII Konvensi dan Penggugat VI Rekonversi/Tergugat VIII Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp4.216.000,00 (empat juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 38/PDT/2014/PT BDG, tanggal 8 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 13/Pdt.G/2012/PN Cbd., tanggal 11 Juni 2013 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Pembanding/Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berlaku akta surat kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Dedy Harjadi Haroen, S.H.;

Halaman 23 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

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

Halaman 23



4. Menyatakan tindakan Terbanding/Tergugat I melaksanakan jual beli objek sengketa dan menerima uang pembayarannya atas nama Tergugat II sampai Tergugat VII adalah sah dan berdasar hukum;
5. Menyatakan pembayaran objek sengketa oleh Pembanding/Penggugat kepada Terbanding/Tergugat I selaku kuasa menjual Tergugat II sampai Tergugat VII adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan perjanjian levering objek sengketa tanggal 23 September 2010 antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah dan mengikat;
7. Menyatakan Terbanding/Tergugat I, Tergugat II sampai Tergugat VII dan Tergugat VIII telah melakukan wanprestasi;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek sengketa sebagaimana berdasarkan berita acara sita jaminan Nomor 13/BA.CB/Pdt.G/2012/PN Cbd., tanggal 23 November 2012 atas sebidang tanah seluas 11.220 m² (sebelas ribu dua ratus dua puluh meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 254/ Pesawahan atas nama Terbanding/Tergugat II yang berada di Blok Bungalau RT 05/RW 02, Desa Pesawahan, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi dengan batas batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan Selokan;
 - Sebelah Timur dengan taman rekreasi Cimelati;
 - Sebelah Selatan dengan taman rekreasi Cimelati;
 - Sebelah Barat dengan tanah milik Sasongko Wibowo;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan Tergugat VII serta Tergugat VIII atau pihak manapun yang menguasai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan a/n R.A. Gartiwi untuk menyerahkan kepada Penggugat;
10. Menghukum Terbanding/Tergugat I selaku kuasa menjual dari Terbanding/Tergugat II sampai Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk melaksanakan atau melanjutkan jual beli objek sengketa dengan Pembanding/Penggugat;
11. Menghukum Terbanding/Tergugat VIII untuk menerbitkan akta jual beli objek sengketa antara Pembanding/Penggugat selaku pembeli dengan Terbanding/Tergugat I selaku kuasa menjual atau Terbanding/Tergugat II atau ahli warisnya Tergugat II sampai Tergugat VII selaku penjual, atau menetapkan putusan perkara ini berlaku sebagai dasar hukum peralihan hak;



12. Menghukum dan memerintahkan Terbanding/Tergugat I atau Tergugat II sampai VII atau pihak manapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan kepada Pembanding/Penggugat objek sengketa dalam keadaan kosong atau dengan bantuan upaya paksa dari pihak berwajib;
13. Menghukum Terbanding/Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan Tergugat VII serta Tergugat VIII atau pihak manapun yang menguasai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 254/pesawahan a.n. R.A. Gartiwi untuk menyerahkan kepada Pembanding/Penggugat;
14. Menghukum Terbanding/Tergugat I selaku kuasa menjual dari Tergugat II sampai Tergugat VII atau Tergugat VIII untuk melaksanakan atau melanjutkan jual beli objek sengketa dengan Pembanding/Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Terbanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat II sampai VII dan VIII Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat VII/Terbanding VII pada tanggal 10 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat VII/Terbanding VII dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt.G/2012/PN Cbd yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Cibadak, 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/Tergugat VII/Terbanding VII tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 November 2014, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 2 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

A. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Telah Salah Menerapkan Hukum.

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah memberikan pertimbangan hukum di dalam surat putusannya pada halaman 8 dan halaman 9 yang berbunyi sebagai berikut:

“menimbang, bahwa petitum Nomor 3 menyatakan sah dan berlaku Akta Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Deddy Herjadi, S.H., Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa di dalam Memori Banding Pembanding/Penggugat pada angka 1 menyampaikan bahwa Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat Notaris adalah merupakan kehendak dari Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII yang diberikan/ditujukan kepada Terbanding/Tergugat I untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli, akibat telah disepakatinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Maret 2010 antara Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII dengan Terbanding/Tergugat I, jadi surat kuasa tersebut bukan merupakan surat kuasa yang berdiri sendiri sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982, karena itu bukan merupakan surat kuasa mutlak, terhadap memori ini Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menerimanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Maret 2010 antara Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII dengan Terbanding/Tergugat I dan Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang keduanya dibuat oleh Notaris/Turut Tergugat adalah merupakan kehendak dari Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII yang diberikan/ditujukan kepada Terbanding/Tergugat I untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli, akibat telah disepakatinya perjanjian, sehingga surat kuasa yang diberikan oleh Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII bukan surat kuasa yang berdiri sendiri, surat kuasa tersebut adalah kelanjutan dari perjanjian yang telah dilakukan oleh Terbanding/Tergugat I dengan Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII, jadi surat kuasa tersebut telah didahului oleh surat perjanjian yang notaris yang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, oleh karena itu dalam perkara *a quo* Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat bukan surat kuasa mutlak sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, oleh

Halaman 26 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum, jadi permasalahan yang timbul dalam perkara jual beli ini sebenarnya bukan pada surat kuasa, melainkan adanya itikad tidak baik Terbanding/Tergugat I dan Para Terbanding/Tergugat lainnya;

2. Bahwa substansi dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut pada intinya adalah menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Dedy Harjadi Haroen, S.H, bukan surat kuasa mutlak;
- Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Dedy Harjadi Haroen, S.H tidak berdiri sendiri dan tidak bertentangan dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982, sebab merupakan kelanjutan dari perjanjian yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII dengan Tergugat/Tergugat I;
- Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Dedy Harjadi Haroen, S.H. adalah merupakan kehendak dari Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII;
- Permasalahan yang timbul dalam perkara ini adalah bukan pada surat kuasa akan tetapi adalah akibat adanya itikad tidak baik dari Terbanding/Tergugat I dan Para Terbanding/Tergugat lainnya;

3. Bahwa menurut pendapat Para Pemohon Kasasi, dari segi yuridis, motivasi yang mendasari pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut adalah keliru dan tidak benar;

Untuk menilai apakah Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Dedy Harjadi Haroen, S.H. termasuk sebagai surat kuasa mutlak atau tidak, haruslah merujuk kepada pengertian atau katagori yang ditetapkan dalam ketentuan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982;

Ketentuan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 memberikan penggarisan mengenai kategori dari surat kuasa mutlak;

Berdasarkan poin angka 2 (dua) huruf a dan huruf b Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan Surat Kuasa Mutlak dalam ketentuan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 adalah:

Halaman 27 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



- a. Kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa;
 - b. Kuasa yang diberikan pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;
4. Bahwa memperhatikan kriteria atau kategori Surat Kuasa Mutlak yang digariskan dalam ketentuan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, maka dapat disimpulkan bahwa Surat Kuasa Mutlak adalah diukur dari kategori atau dua hal pokok yaitu:
- a. Jika dalam pemberian surat kuasa tersebut terkandung unsur pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut;
 - b. Jika dalam pemberian surat kuasa tersebut terkandung unsur pemberian kuasa yang bersifat pemindahan hak dan pemberian kewenangan menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Dengan demikian secara *a contrario*, dapat ditafsirkan dan disimpulkan dengan terang benderang bahwa pengertian Surat Kuasa Mutlak tidak diukur dari kondisi apakah surat kuasa tersebut merupakan suatu kelanjutan dari suatu perjanjian atau tidak, dan juga tidak diukur dari kondisi apakah surat kuasa tersebut berdiri sendiri atau tidak;

5. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Banding dalam putusannya, telah ternyata:
- a. Faktor jika terkandung unsur pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut;
 - b. Faktor jika terkandung unsur pemberian kuasa yang bersifat pemindahan hak dan pemberian kewenangan menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya tidak dijadikan sebagai tolak ukur dalam menilai Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Dedy Harjadi Haroen, S.H., apakah termasuk sebagai surat kuasa Mutlak Atau tidak;

Kategori yang digunakan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menilai Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Dedy Harjadi Haroen, S.H. adalah kondisi surat kuasa sebagai



kelanjutan perjanjian dan kondisi surat kuasa yang tidak berdiri sendiri. Sehingga pertimbangan hukum tersebut jelas-jelas tidak sejalan dengan ketentuan hukum yang digariskan dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dimaksud;

Dengan demikian, Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Oleh karena itu, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam hal ini haruslah dianulir dan dibatalkan;

B. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Telah Salah Dan/Atau Tidak Menerapkan Hukum Sebagaimana Mestinya, Akibat Kurang Mempertimbangkan Bukti Akta Pengklatan Jual Beli.

6. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya telah memberikan pertimbangan hukum yang berbunyi sebagai berikut:

“.....surat kuasa tersebut adalah kelanjutan dari perjanjian yang telah dilakukan oleh Terbanding/Tergugat I dengan Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII, jadi surat kuasa tersebut telah didahului oleh surat perjanjian yang notaril yang memenuhi Pasal 1320 KUHPdata, oleh karena itu dalam perkara *a quo* Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat bukan surat kuasa mutlak sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum, ... dan seterusnya”;

Melalui pertimbangan hukumnya tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding pada prinsinya menyatakan bahwa Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;

7. Bahwa jika dicermati dengan seksama pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut, dapat dilihat dan diketahui dengan jelas bahwa dalam menilai dan mempertimbangkan eksistensi dan keabsahan Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding telah mengaikannya dengan perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara Termohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat I dengan Para Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII;

8. Bahwa sebagaimana diketahui, berdasarkan alat bukti persidangan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa perjanjian yang dibuat oleh dan diantara Termohon Kasasi I/ Terbanding/Tergugat I dengan Para Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII, adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Maret 2010, vide bukti T II sampai dengan VII - 2 jo Bukti T.VIII 1e;

Akan tetapi ternyata Majelis Hakim Tingkat Banding kurang cermat mempertimbangkan bukti T II sampai dengan VII - 2 jo Bukti T.VIII 1e, *in casu* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Maret 2010, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding keliru dalam mengambil kesimpulan, yaitu kesimpulan yang menyatakan surat kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 sebagai surat kuasa yang sah dan berkekuatan hukum. Kemudian kekeliruan Majelis Hakim Tingkat Banding berlanjut dengan menyatakan Akta jual Beli bukti T VIII sah;

Padahal, jika Majelis Hakim Tingkat Banding lebih teliti dan cermat serta lebih mendalam mempertimbangkan alat bukti persidangan perkara ini, inkasu bukti T II sid VII - 2 *juncto* Bukti T.VIII 1e, yaitu berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Maret 2010, maka Majelis Hakim Tingkat Banding:

*tidak seharusnya menyimpulkan surat kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 sebagai surat kuasa yang sah dan berkekuatan hukum; dan

*dan juga tidak seharusnya menyimpulkan Akta jual Beli bukti T VIII sebagai jual beli yang sah;

Karena Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 belum berlaku dan masih digantungkan pada suatu syarat, yaitu syarat pelunasan harga pembelian tanah dan rumah;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 (enam) klausula Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Maret 2010 (bukti T II sampai dengan VII - 2 jo Bukti T.VIII 1e), dinyatakan dengan tegas bahwa Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 baru berlaku apabila pembayaran harga jual beli tanah dan rumah telah dilunasi seluruhnya;

Untuk lebih jelasnya berikut ini kami tampilkan kutipan dari bunyi klausula Pasal 6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Maret 2010:

“Kuasa-kuasa tersebut adalah kuasa-kuasa tetap, tidak: dapat dicabut kembali serta tidak dapat berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan dalam undang undang atau menurut hukum karena kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak: dapat dipisahkari dari akta ini akta mana

Halaman 30 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak: akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dihapuskan atau diakhiri akan tetapi kuasa-kuasa tersebut diatas baru belaku apabila pelunasan pembayaran jual beli tanah dan rumah tersebut telah lunas sampai dengan dibayar seluruhnya;

10. Bahwa berdasarkan alat bukti persidangan, terbukti bahwa harga jual beli tanah dan bangunan (rumah) yang dilakukan oleh dan di antara Para Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II sampai dengan VII dengan Termohon Kasasi II I Tergugat I/Terbanding I belum dilunasi seluruhnya. Oleh karena itu, syarat berlakunya surat kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 belum terpenuhi, sehingga surat kuasa tersebut belum berlaku sah;
11. Bahwa oleh karena Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 belum berlaku sah, maka surat kuasa tersebut belum dapat digunakan sebagai alas hukum untuk melakukan transaksi ataupun perbuatan hukum lainnya, termasuk untuk melakukan transaksi Jual Beli tanah yang dilakukan oleh dan di antara Termohon Kasasi/dahulu Penggugat/Pembanding dengan Termohon Kasasi II/dahulu Tergugat I/Terbanding I; Sehingga transaksi jual beli yang dilakukan oleh dan di antara Termohon Kasasi I/semula Penggugat/Pembanding dengan Termohon Kasasi II/semula Tergugat I/Terbanding I adalah tidak sah dan tidak mengikat serta batal demi hukum;
12. Bahwa dengan demikian, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan/atau tidak menerapkan ketentuan hukum sebagaimana mestinya, dalam hal ini tidak menerapkan klasula Pasal 6 perjanjian pengikatan jual beli yang telah dituangkan kedalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Deddy Herjadi, S.H.;
13. Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini haruslah dianulir dan dibatalkan;
14. Bahwa selanjutnya pada halaman 11 bagian Rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding telah memberikan pertimbangan hukum, yang berbunyi sebagai berikut:
"Menimbang, bahwa karena gugatan Pembanding/Penggugat dikabulkan maka agar putusan tidak saling bertentangan dan untuk mendapatkan kepastian hukum maka gugatan rekonvensi dari Terbanding Penggugat II sampai dengan VII Rekonvensi/Tergugat II sampai dengan VII Konvensi

Halaman 31 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



haruslah ditolak”;

15. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut. Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Maret 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Deddy Herjadi, S.H., dengan jelas dinyatakan bahwa surat kuasa Nomor 2 tanggal 17 Maret 2010 belum berlaku, apabila harga jual beli tanah yang menjadi objek sengketa belum dilunasi seluruhnya. Sebagaimana telah dijelaskan di atas, berdasarkan alat bukti persidangan harga pembelian tanah belum dilunasi oleh Tergugat I kepada Tergugat II sampai dengan VII seluruhnya. Dengan demikian surat kuasa yang diberikan belum berlaku, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai alasan hak atau dasar hukum untuk melakukan tindakan jual beli kepada pihak lain, termasuk kepada Penggugat. Dengan demikian transaksi jual beli yang dilakukan diantara Penggugat dengan Tergugat I batal demi hukum, karena mengandung cacat hukum, yaitu surat kuasa jual yang digunakan Tergugat I masih belum berlaku sah; Oleh karenanya adalah keliru pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan sah Surat Kuasa Menjual dan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh dan diantara Penggugat dengan Tergugat I; Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung

berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat VII tidak dapat dibenarkan, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Cibadak) sudah tepat dan benar;
- Bahwa Penggugat dipersidangan telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, terutama telah terjadinya jual beli tanah objek perkara di depan PPAT dan telah melakukan pembayaran harta tanah, serta Penggugat telah membayar biaya jual beli pada PPAT;
- Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, sehingga harus memenuhi isi akta perjanjian tersebut;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Pemohon Kasasi DERI RAHIM SATARI 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DERI RAHIM SATARI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat VII/Terbanding VII untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at, tanggal 27 Mei 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

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

ttd./.

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

Halaman 33 dari 34 hal. Put. Nomor 216 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 1988031 003.