



**PUTUSAN**  
**Nomor 1963 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**M A H K A M A H A G U N G**

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

**LUTHAN RAMANDA PERMATA**, bertempat tinggal di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Rt.004/03, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Herman, S.H., Advokat beralamat di Jalan Nibung II Nomor 13 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2013;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding;

melawan

**ALBERT INDRATNA KASMARA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Pejaten Nomor 42, Rt.08/010, Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: IRAN SAHRIL SIREGAR, S.H.,M.H. dan kawan-kawan Para Advokat beralamat di Jalan Tebet Raya Nomor 43D, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Mei 2013;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding;

d a n

**1. ADANG ISKANDAR**, bertempat tinggal di Jalan Mampang Prapatan IV Nomor 76, Jakarta Selatan;

**2. SOEMARMAN;**

**3. JULIANTI MATEKOHI;**

**4. NANI IRYANTI;**

**5. ASDIANI GARMESIH ;**

**6. BUDI SANTOSO;**

**7. PRIHANDONO**, nomor 2 sampai dengan nomor 7 terakhir diketahui bertempat tinggal di Jalan Setiabudi V Nomor 5, Rt.001/006, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Turut Terbanding dan Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Turut Terbanding dan Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa sekitar tahun 2000 Penggugat dikenalkan dengan Tergugat I melalui seorang teman dan sejak itu Penggugat berteman dengan Tergugat I ;
2. Bahwa sekitar tahun 2003 Tergugat I mendatangi kantor Penggugat untuk menawarkan peluang bisnis rumah kost, yang mana Tergugat I mengatakan mengenal seorang teman yang memiliki tanah di daerah Kuningan, Jakarta Selatan, yang akan dijual murah, namun Penggugat ragu karena tidak memiliki pengalaman dan pengetahuan di bidang usaha tersebut ;
3. Bahwa Tergugat I terus berupaya meyakinkan Penggugat untuk mau membuka usaha kost dan meminta Penggugat untuk menunjuk Tergugat I sebagai orang kepercayaan Penggugat guna melaksanakan dan mengelola usaha rumah kost tersebut ;
4. Bahwa oleh karena merasa teryakinkan oleh tawaran Tergugat I, maka tanpa menaruh rasa curiga, terlebih mengigit hubungan pertemanan yang terbina cukup baik, maka Penggugat menunjuk Tergugat I secara lisan untuk memulai dan melaksanakan usaha rumah kost dimaksud;
5. Bahwa untuk melaksanakan usaha dimaksud, Tergugat I menawarkan 2 (dua) lokasi tanah untuk dijadikan rumah kost kepada Penggugat yang salah satunya terletak di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dan yang lainnya berdasarkan keterangan Tergugat terletak tidak jauh dari lokasi tanah tersebut ;
6. Bahwa oleh karena Penggugat sudah menunjuk Tergugat I sebagai orang kepercayaan untuk melaksanakan usaha rumah kost, maka Penggugat setuju terhadap penawaran lokasi tanah dari Tergugat I, yang mana untuk itu Penggugat meminta Tergugat I untuk mengurus jual beli atas objek tanah yang terletak di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan ;
7. Bahwa untuk pembelian tanah dan bangunan yang terletak Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan pembayaran dilaksanakan Penggugat secara bertahap menggunakan cek tunai yang diserahkan kepada Tergugat I untuk dibayarkan kepada penjual/ pemilik tanah ( Turut Tergugat I,II,III,IV,V dan VI), yakni :

Halaman 2 dari 25 hal Putusan Nomor 1963 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.	Citibank Cek/BG	Tanggal	Nilai (Rp)	Keterangan
1.	Cek No:300724	05-08-2003	50.000.000,-	Uang muka
2.	Cek No:300	21-08-2003	950.000.000,-	Pelunasan Pembelian rumah
TOTAL			1.000.000.000,-	

8. Bahwa untuk mengurus jual beli tanah di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Penggugat memberikan kepada Tergugat I, Cek Citibank Nomor 300797 tanggal 12 Desember 2003 senilai Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), untuk pembayaran jasa Notaris, pembayaran PHH dan BPHTB ;
9. Bahwa tanggal 20 Januari 2004 dilangsungkan jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I,II,II,IV,V dan VI untuk objek tanah seluas 383 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri sebuah rumah tinggal berikut turutan-turutannya sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002, terletak Jalan Setiabudi V Nomor 3/5 Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 03 (dahulu Jalan Setiabudi V/5 Blok J Kav.253 seb dan 254), Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam gambar situasi yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan tertanggal 26 Februari 1982 Nomor 71/1290/1982;
- Sebelah Utara : Jalan Setiabudi V ;  
Sebelah Timur : Rumah Nomor 7, Jalan Setiabudi V;  
Sebelah Selatan : Rumah Nomor 3, Jalan Setiabudi Barat;  
Sebelah Barat : Rumah Nomor 1, Jalan Setiabudi V;
10. Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sehubungan objek tanah dimaksud dilakukan Penggugat tidak dihadapan Tergugat II selaku Notaris, melainkan Tergugat I mendatangi Penggugat dengan membawa blangko Akta Jual Beli yang didalamnya sudah tercantum nama Penggugat sebagai Pembeli dan turut Tergugat I,II,III,IV,V dan VI sebagai penjual dengan objek tanah sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002, dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam Gambar Situasi yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan tertanggal 26 Februari 1982 No:71/1290/1982;
11. Bahwa oleh karena dasar kepercayaan Penggugat dan Tergugat I dan tanpa berburuk sangka penandatanganan Akta Jual Beli tersebut akan merugikan di kemudian hari, maka Penggugat menandatangani blangko Akta Jual Beli dimaksud;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa untuk membiayai pembangunan rumah kost di atas tanah yang terletak di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Penggugat membayarkan kepada Tergugat I secara bertahap dengan mengguakan cek yakni :

No.	Citibank Cek/BG	Tanggal	Nilai (Rp)	Keterangan
1.	Cek No:300724	16-02-2004	50.000.000,-	Pemb.Rumah.
2.	Cek No:266918	07-05=2004	23.425.000.-	Pemb.Rumah.
3.	Cek No:266919	7-5-2004	26.575.000,-	Pemb.Rumah
4.	Cek No:266924	24-5-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
5.	Cek No:266927	7-6-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
6.	Cek No:266928	11-6-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
7.	Cek No:280929	17-6-2004	20.000.00,-	Pemb.Rumah
8.	Cek No:280934	24-6-2004	30.000.00,-	Pemb.Rumah
9.	Cek No:280941	1-7-2004	25.000.00,-	Pemb.Rumah
10.	Cek No:280949	14-7-2004	25.000.00,-	Pemb.Rumah
11.	Cek No:280950	14-7-2004	5.000.000,-	Pemb.Rumah
12.	Cek No:044710	12-8-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
13.	Cek No:044720	1-9-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
14.	Cek No:064279	24-12-2004	30.000.00,-	Pemb.Rumah
15.	Cek No:064291	6-1-2004	50.000.00,-	Instalasi Listrik dan Telp.
16.	Cek No:069081	12-1-2005	75.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
17.	Cek No:069102	15-2-2005	32.500.00,-	Interior& Furniture Rumah
18.	Cek No:075990	24-2-2005	40.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
19.	Cek No:075991	24-2-2005	35.000.00,-	Interior&Furniture Rumah
20.	Cek No:083809	14-4-2005	30.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
21.	Cek No:088334	23-5-2005	10.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
22.	Cek No:088335	3-6-2005	20.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
23.	Cek No:096102	21-7-2005	10.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
24.	Cek No:096109	10-8-2006	25.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
25.	Cek No:096121	7-9-2005	25.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
26.	Cek No:124360	17-3-2006	8.000.000,-	Interior& Furniture Rumah
27.	Cek No:124363	20-3-2006	50.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
28.	Cek No:124371	10-4-2006	5.000.000,-	Interior& Furniture Rumah
29.	Cek No:136993	9-5-2006	14.000.00,-	Interior& Furniture Rumah
TOTAL			1.000.000.000,-	

13. Bahwa beberapa waktu setelah penandatanganan Akta Jual Beli dan pembangunan rumah kost di atas tanah yang terletak di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dilaksanakan, Penggugat menanyakan dan meminta kepada Tergugat I



salinan Akta Jual Beli atas tanah dimaksud, yang mana kemudian Tergugat I menyerahkan Akta Jual Beli atas tanah dimaksud, yang mana kemudian Tergugat I menyerahkan Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004;

14. Bahwa Penggugat merasa kaget karena Tergugat tercantum sebagai pihak pembeli bersama-sama Penggugat dalam Salinan Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, yang mana secara nyata-nyata Penggugat tidak pernah memberikan kuasa dan persetujuan kepada Tergugat I untuk menjadi pihak di dalam akta jual beli tersebut;
15. Bahwa Penggugat merasa keberatan dan meminta Tergugat I untuk merubah Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, karena Penggugat tidak pernah menyetujui dan mengizinkan Tergugat I mencantumkan namanya dalam akta jual beli dimaksud;
16. Bahwa pencantuman nama Tergugat I dalam Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dilakukan Tergugat I tanpa kuasa yang sah dan dilakukan Tergugat I dengan cara memanfaatkan suatu keadaan atau kondisi (*Misbruk van Omstandigheden*) sehubungan ketidaktahuan dan kesibukan Penggugat, dimana Tergugat I mendatangi Penggugat dengan membawa blangko Akta Jual Beli untuk ditandatangani oleh Penggugat, yang kemudian setelah ditandatangani oleh Penggugat, yang kemudian setelah ditandatangani, tanpa dasar hukum yang sah (surat kuasa/persetujuan) Tergugat I meminta kepada staf Notaris untuk memasukan nama Tergugat I ke dalam akta jual beli tersebut;
17. Bahwa Tergugat I tidak pernah menyerahkan kepada Penggugat kwitansi pembelian asli atas pembayaran tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;
18. Bahwa patut diduga Tergugat I juga tidak membayarkan pajak yang timbul sehubungan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, yang mana faktanya Tergugat I sudah menerima pembayaran untuk itu dari Penggugat, hal tersebut terbukti sebagaimana surat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Adang Iskandar, Sarjana Hukum (Tergugat II), yang dikutip :  
"...tidak pernah menerima biaya pengurusan PPH dan BPHTB atas persil yang tercantum dalam Akte saya Nomor 2/2004,..." ;
19. Bahwa Tergugat I sampai dengan gugatan ini didaftarkan tidak pernah menyerahkan bukti pembayaran dan atau penyetoran biaya PPH dan BPHTB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas persil yang tercantum dalam Akte saya Nomor 2/2004, sedangkan hal tersebut merupakan kewajiban Tergugat I baik diminta maupun tidak diminta Penggugat dan Penggugat sudah meminta secara patut akan tetapi tidak diperbuat Tergugat I;

20. Bahwa untuk memastikan biaya PPH dan BPHTB atas persil yang tercantum dalam Akte saya Nomor 2/2004, sudah di bayarkan dan atau disetorkan kepada Negara dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak sesuai letak objek tanah yang dipindahtangankan (peralihan hak karena jual beli), Penggugat memintakan keterangan Pembayaran BPHTB dan PPh sebagaimana surat Nomor 102/KT/AIK/SLA/IX/10 tanggal 23 September 2010 yang ditujukan ke Kantor Pelayanan Pajak di Jakarta Selatan;

21. Bahwa berdasarkan surat Nomor S.23/WPJ.04/KP.0202/2010 Hal: Keterangan BPHTB dan PPh tanggal 4 Oktober 2010 diperoleh keterangan yang dikutip selengkapnya:

".....dengan ini kami beritahukan bahwa berdasarkan penelitian administrasi di KPP Pratama Jakarta Setiabudi Dua ternyata tidak ditemukan berkas atas pembayaran BPTHB dan PPh tersebut.”;

22. Bahwa BPHTB pemindahan hak atas tanah dan bangunan wajib dibayarkan sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan ditandatangani oleh PPAT, yang mana kemudian akta tersebut wajib dilaporkan oleh PPAT kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan ;

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea perolehan Hak Atas Tanah ;

Pasal 24 Ayat (1) dan Ayat (2)

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ;

(2a) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.” ;

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 636/KMK.04/1997 Tentang Tata Cara Pelaporan Atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pasal 1

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang wajib menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan.";

Surat Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor Kep-02/Pj./2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) ;

Pasal 1 ayat (1) dan Ayat (2) huruf a

- a. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPTHB) yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) ke Kantor Pos atau bank persepsi yang ditunjuk oleh Direktur Jendral Anggaran atas nama Menteri Keuangan di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan;
- b. Kewajiban membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebelum:
  - a. Akta Pemindehan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris;

23. Bahwa berdasarkan poin 19 sampai dengan poin 22, terbukti proses pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana Akta Jual Beli No: 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dibuat tidak mengindahkan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana telah disalahgunakan oleh Tergugat I, dengan mengaku sebagai pemilik dan menjadikan dasar untuk menguasai tanah dan bangunan di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, yang sepenuhnya uang pembelian tanah tersebut dari Penggugat demikian juga dengan biaya pembangunan;

24. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya sudah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan pencantuman nama Tergugat I dalam Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 sehubungan pembelian tanah dan bangunan di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dengan mengirimkan undangan sebagaimana Surat Aloy. G.Samosir & Associates Nomor 33/AGS?XI/2007 tanggal 6 November 2007, namun tidak tercapai suatu kesepakatan penyelesaian permasalahan;

#### 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

25. Bahwa oleh karena berlarut-larut permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat melaporkan Tergugat I ke Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya, sebagaimana Laporan Polisi Nomor Pol. 1397/K/V/2008 tanggal 31 Mei 2008;
26. Bahwa berdasarkan Surat Dit. Reskrimum Polda Metro Jaya Perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP), Tergugat I ditetapkan sebagai Tersangka karena melakukan tindak pidana sebagaimana disangkakan dalam Pasal 266 KUHP jo. Pasal 378 KUHP jo. Pasal 372 KUHP, yang mana berkas pemeriksaan dan Tergugat I sudah dilakukan pelimpahan ke tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
27. Bahwa berdasarkan pemeriksaan di persidangan pada tanggal 20 Oktober 2010, Tergugat I dihadapkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Terdakwa dalam perkara Pidana Nomor 310/PID/B/2010/PN.JKT.SEL dengan dakwaan :
- Primair : Pasal 266 KUHP;  
Subsidaire : Pasal 372 KUHP;  
Lebih Subsidaire : Pasal 378 KUHP;
- Dan terhadap Terdakwa Luthan Ramanda Permata (Tergugat I) masih dalam status penahanan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

## TENTANG AKTA JUAL BELI:

28. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 tanpa dasar yang sah menurut hukum, secara nyata-nyata dikategorikan sebagai perbuatan menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik sebagaimana dimaksud Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
29. Bahwa pencantuman nama Tergugat I dalam Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 29 Januari 2004 sehubungan pembelian tanah dan bangunan di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, tidak terbantah kebenarannya terdapat kehilafan hukum karena didasarkan pada ketidak wajaran dan itikad yang tidak jujur;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 9 Agustus 1871;
- " Jual beli tanah meskipun jual beli tanah sudah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal, karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur....."



30. Bahwa itikad-itikad tidak jujur Tergugat I sehubungan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dan juga Tergugat II selaku Notaris yang mengerti dan memahami hukum namun mengabaikan kebenaran dan atau tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya dalam membuat Akta Jual Beli dimaksud, mengakibatkan Tergugat II juga terkait dan secara penuh kesadaran sengaja melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, karena:

- a. Penandatanganan akta oleh Penggugat tidak dilakukan di hadapan Tergugat II selaku Notaris, melainkan Tergugat I mendatangi Penggugat dengan membawa blangko Akta Jual Beli yang didalamnya sudah tercantum nama Penggugat sebagai Pembeli dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI sebagai penjual dengan objek tanah sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002;
- b. Yang ditandatangani oleh Penggugat adalah blangko Akta Jual Beli, yang mana didalamnya tidak tercantum nama Tergugat I;
- c. Tergugat I secara tanpa hak dan tanpa dasar hukum yang sah (surat kuasa/surat persetujuan) mencantumkan nama Tergugat I sebagai pihak dalam akta jual beli ;
- d. Tergugat I memanfaatkan suatu keadaan atau kondisi (*Misbruk van Omstandigheden*) ketidaktahuan dan kesibukan Penggugat dalam melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud butir a, b dan butir c di atas ;
- e. Tergugat II tidak memeriksa secara teliti dokumen-dokumen yang menjadi dasar Tergugat I bertindak dan atau dimasukkan sebagai pihak dalam akta jual beli ;

f. Akta Jual Beli belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, karena berdasarkan surat keterangan Tergugat II, PPH dan BPHTB sehubungan Akta Jual Beli dimaksud belum dibayarkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka secara hukum Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 terbukti cacat hukum, karena bertentangan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1320 KUHPperdata :

” Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1321 KUHPdata :

"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kehilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan";

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3427 K/Pdt/1987, tanggal 22 Mei 1991 ;

" Perjanjian jual beli rumah yang dituangkan dalam akta Notaris, yang terjadinya karena adanya *dwaling* (kekeliruan) dan *bedrog* (penipuan) dan penjual kepada pembeli, maka berdasarkan ex Pasal 1320 BW perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh Hakim";

31. Bahwa oleh akrena terbukti Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 terdapat kehilafan yang nyata sehingga cacat hukum, maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, hal mana sejalan dengan:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 810 K/Pdt/1987, tanggal 12 November 1987;

" Bahwa untuk pendaftaran pemberian dan pencabutan hak atas tanah yang masih dalam sengketa di Pengadilan, maka pembatal sertifikat tanah tersebut harus terlebih dahulu ada putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap " ;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 383 K/Pdt/1971, tanggal 03 November 1971;

"Tidak dimintakannya pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM), dalam hal ini tidak mengakibatkan tidak dapat diterimanya gugatan, menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria (sekarang : Kantor Badan Pertanahan) secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang Administrasi/Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan Pengadilan kepada Instansi Agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang diperolehnya";

32. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka sangat beralasan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menetapkan putusan pengadilan dalam perkara ini sebagai dasar yang sah bagi Penggugat untuk memintakan pembatalan Akta Jual Beli Nomor 2/2004, tanggal 20 Januari 2004;

33. Bahwa demi adanya kepastian hukum bagi Penggugat, maka sangat beralasan secara hukum Majelis Hakim menetapkan putusan ini sebagai

Halaman 10 dari 25 hal Putusan Nomor 1963 K/Pdt/2013

#### 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)



dasar yang sah bagi Penggugat untuk mengurus dan atau membuat Akta Jual Beli baru Pengganti Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dengan Notaris manapun;

34. Bahwa Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI bertindak sebagai penjual dalam Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, oleh karena itu Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI sangat berdasar untuk ditarik sebagai pihak guna sekedar tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 663 K/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1971 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1038 K/Sip/1972, tanggal 1 Agustus 1973, yang dikutip sebagai berikut:

"Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata" ;

35. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 cacat secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka sangat beralasan secara hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memerintahkan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk hadir bersama Penggugat di hadapan Notaris/PPAT guna membuat Akta Jual Beli baru pengganti Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004;
36. Bahwa Penggugat sudah berupaya menghubungi Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI, namun Penggugat tidak dapat menemukan keberadaan/tempat tinggal yang baru, oleh karena itu dalam hal Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI tidak hadir bersama Penggugat di hadapan Notaris/PPAT guna membuat Akta Jual Beli baru pengganti Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, oleh karena kekhawatiran yang sangat berdasar sehubungan keberadaan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI yang tidak diketahui, maka sangat beralasan secara hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menetapkan putusan ini sebagai kuasa yang sah untuk mewakili Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI bertindak dalam kedudukannya sebagai penjual dalam Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004;
37. Bahwa guna mencegah adanya upaya-upaya Tergugat I untuk menghindar dari kewajiban yang timbul atas gugatan ini dan menjamin agar gugatan Penggugat menjadi tidak sia-sia, maka secara Yuridis formal sebagaimana diatur dalam Pasal 227 H.I.R dan sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973, yang dikutip sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan";

Maka adalah patut dan sangat beralasan agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan dan meletakkan Sita Jaminan atas salinan Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 yang berada pada Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dan atau berada pada penguasaan pihak lain;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi:

1. Meletakkan sita atas salinan Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 yang berada pada Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dan atau berada pada penguasaan pihak lain manapun;
2. Menyatakan Tergugat I tidak berhak menguasai, mengelola, menempati dan atau mengambil, menarik, mengutip uang sewa dari dan atas bangunan di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, baik langsung oleh Tergugat I dan atau melalui kuasa yang ditunjuk Tergugat I;
3. Memerintahkan Tergugat I untuk menghentikan semua kegiatan yang sifatnya mengelola, menarik uang sewa dan atau segala sesuatu yang sifat merugikan kepentingan Penggugat atas objek bangunan di Jalan Setiabudi V Nomor 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita atas salinan Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 yang berada pada Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dan atau berada pada penguasaan pihak lain;
4. Menetapkan putusan ini sebagai dasar yang sah bagi Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli baru pengganti Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dengan Notaris/PPAT manapun demi adanya kepastian hukum;
5. Memerintahkan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk hadir bersama Penggugat dihadapan Notaris/PPAT guna menandatangani Akta Jual Beli baru pengganti Akta Jual Beli Nomor 2/2004;

Halaman 12 dari 25 hal Putusan Nomor 1963 K/Pdt/2013



6. Dan atau menetapkan putusan ini sebagai kuasa yang sah bagi Penggugat untuk bertindak sebagai kuasa yang sah mewakili Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI sebagai pihak yang menjual dalam Akta Jual Beli baru pengganti Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, dalam hal Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI tidak hadir dihadapan Notaris/PPAT;
7. Menghukum Penggugat dan Tergugat I, II dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono dan atau Naar geode juctie recht doen vide* Pasal 178 ayat (3) HIR);

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

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur karena Penggugat mengajukan gugatan kepada Adang Iskandar, S.H., Notaris selaku Tergugat II, yang beralamat di Jalan Mampang Prapatan IV Nomor 76, Jakarta Selatan 12790, sedangkan Adang Iskandar, S.H., telah meninggal dunia pada tanggal 26 September 2007, oleh karena itu menurut hukum bahwa orang yang sudah meninggal dunia tidak dapat digugat lagi oleh Penggugat dan alamat orang yang telah meninggal dunia adalah ditempat peristirahatan terakhir yaitu kuburan, bukan di Jalan Mampang Prapatan IV Nomor 76, Jakarta Selatan 12790, oleh karena itu gugatan Penggugat adalah kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima menurut Hukum Acara Perdata;

Maka berdasarkan yang dikemukakan diatas mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor: 653/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 11 Agustus 2011 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi\_:

- Menolak permohonan putusan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menetapkan putusan ini sebagai dasar yang sah bagi Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli baru pengganti Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dengan Notaris/PPAT manapun demi adanya kepastian hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV V dan VI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.951.000.- (satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 324/Pdt/2012/PT.DKI tanggal 5 November 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 25 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 653/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Mei 2013;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 22 Mei 2013 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Mei 2013;

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 formal dapat diterima;

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

- A. Pengadilan Tinggi salah dalam memberikan pertimbangan hukum dan salah dalam memeriksa fakta- fakta hukum yang terungkap dalam persidangan;



1. Bahwa dalam gugatannya dengan tegas Termohon mengakui sewaktu menandatangani Akta Jual Beli Nomor 02/2004 tanggal 20 Januari 2004 tersebut nama Termohon sudah tercantum sebagai pembeli dan nama-nama Turut Termohon II , III , IV , V , VI dan VII sudah tercantum sebagai penjual;
2. Bahwa kemudian dalam gugatannya Termohon mendalilkan setelah Akta Jual Beli Nomor 02/2004 tanggal 20 Januari 2004 tersebut ditandatangani oleh Termohon kemudian tanpa dasar hukum yang sah Pemohon meminta kepada staf Notaris untuk memasukkan nama Pemohon kedalam Akta Jual Beli tersebut ;
3. Bahwa dengan demikian pokok sengketa dalam perkara ini adalah apakah setelah Akta Jual Beli Nomor 02/2004 tanggal 20 Januari 2004 ditandatangani oleh Turut Termohon II,III,IV,V,VI dan VI sebagai Penjual dengan Termohon sebagai pembeli kemudian Pemohon meminta kepada staf notaris untuk memasukkan nama Pemohon kedalam Akta Jual Beli tersebut;
4. Bahwa yang harus dibuktikan adalah peristiwa-peristiwa atau fakta-fakta yang relevan dengan pokok sengketa dan membuktikan pada hakekatnya adalah mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa atau fakta-fakta tersebut dianggap benar, menurut Pasal 1328 KUHPerdara penipuan/kepalsuan/kekhilafan tidak dapat dikira-kira melainkan harus dibuktikan;
5. Bahwa menurut hukum Akta Jual Beli adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang tidak dapat disangkal oleh siapapun tentang kebenaran seluruh isinya serta segala hal yang tercantum didalamnya selama pihak lawan belum dapat memberikan bukti sebaliknya tentang penipuan kepalsuan/ketidakbenaran akta tersebut;
6. Bahwa ternyata Akta Jual Beli yang menurut Termohon nama Pemohon telah dimasukkan kedalam akta jual beli tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 02/2004 tanggal 20 Januari 2004 sesuai dan sebagaimana bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon dalam persidangan ini ( vide bukti P-2) yang mana nama dan tandatangan serta paraf Pemohon telah tercantum didalamnya sebagai pembeli;
7. Bahwa yang menjadi dasar tuntutan hak Termohon dalam gugatannya adalah Pemohon tanpa dasar hukum yang sah meminta kepada staf Notaris untuk memasukkan namanya kedalam akta jual beli tersebut, dalil posita semacam tersebut adalah dalil yang harus dikesampingkan karena



tidak menyebutkan kejadian-kejadian nyata yang memberi gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan tersebut antara lain:

- a. Bahwa apakah setelah diminta oleh Pemohon kemudian staf Notaris mengabulkannya;
  - b. Bahwa siapakah yang memasukkan nama Pemohon kedalam akta jual beli tersebut;
  - c. Bahwa apakah staf Notaris mempunyai kewenangan untuk memasukkan nama Pemohon kedalam akta jual beli tersebut;
  - d. Bahwa apakah nama Pemohon dimasukkan kedalam Salinan Akta Jual Beli atau kedalam Akta Minuta (akta Minit) jual beli tersebut;
  - e. Bahwa jika nama dimasukkan, dibahagian mana atau pada halaman/lembar berapa dari Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tersebut nama Pemohon dimasukkannya/dicantumkan;
  - f. Bahwa apakah tandatangan Pemohon pada halaman/lembar ke-7 dan paraf Pemohon pada halaman ke-1 sampai dengan halaman ke-6 pada Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tersebut tidak termasuk yang diminta oleh Pemohon kepada staf Notaris untuk dimasukkan/dicantumkan kedalam akta tersebut;
8. Bahwa tidak benar setelah akta jual beli tersebut dibuat dan ditandatangani kemudian Pemohon meminta kepada staf Notaris untuk memasukkan nama Pemohon kedalam Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, karena sejak awal pembuatan akta jual beli tersebut Pemohon adalah sebagai pembeli bersama-sama dengan Termohon dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
- a. Bahwa pada halaman/lembar ke-2 (dua) dari Akta Jual Beli Nomor 02/2004 tanggal 20 Januari 2004 tersebut telah tercantum nama Pemohon dan nama Termohon keduanya bersama-sama sebagai Pembeli atau yang dalam akta tersebut disebut juga sebagai pihak kedua dengan coretan/pembatasan yang mana coretan/pembatasan ini sebagai tanda lembaran yang kosong tersebut tidak digunakan, merupakan fakta hukum bahwasanya tidak ada ruang atau tempat bagi penambahan nama pembeli selain dari Pemohon dan Termohon pada Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tersebut;
  - b. Bahwa diatas coretan/pembatasan akta jual beli tersebut dengan tegas disebutkan “keduanya berturut-turut selaku pembeli disebut juga Pihak Kedua“, merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwasanya Pemohon dan Termohon adalah bersama-sama sebagai pembeli,



- karena jika pembelinya hanya Termohon maka kalimat penyebutan pihak pembeli tidak menyebutkan “keduanya berturut-turut selaku pembeli disebut juga pihak kedua;
- c. Bahwa menurut hukum dalam suatu perjanjian jual beli tanah dan bangunan harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa secara tertulis, dalam gugatannya dengan tegas Termohon mengakui tidak pernah hadir/datang menghadap Notaris (Turut Termohon I) pada saat akta jual beli tersebut dibuat dan ditandatangani, ketidakhadiran Termohon tersebut merupakan fakta hukum bahwasanya Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tersebut tidak akan pernah dibuat/diterbitkan oleh Notaris (Turut Termohon I) apabila Pemohon bukan sebagai Pembeli dalam jual beli tersebut ;
  - d. Bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian yang memerlukan kesepakatan antara pihak penjual dengan pembeli mengenai harga dan barang, dalam gugatannya Termohon tidak mengetahui berapa harga pembelian tanah yang sesungguhnya yaitu sebesar Rp915.016.000.- (sembilan ratus lima belas juta enam belas ribu rupiah) bukan Rp1.000.000.000.- (satu miliar rupiah), ketidaktahuan Termohon tentang harga tanah dan bangunan tersebut merupakan fakta hukum bahwasanya yang melakukan kesepakatan jual beli tersebut adalah Pemohon dengan Turut Termohon II,III,IV,V,VI dan VII sebagai penjual;
  - e. Bahwa Termohon dalam gugatannya dengan tegas mengakui beberapa waktu setelah akta jual beli ditandatangani, Termohon menanyakan dan meminta kepada Pemohon salinan akta jual beli tersebut, bila dihubungkan dengan gugatan Termohon yang mendalilkan Termohon adalah satu-satunya pembeli, yang mana pertanyaan dan permintaan akan salinan akta jual beli tersebut merupakan fakta hukum bahwasanya Pemohon adalah pembeli dalam akta jual beli tersebut, karena tidak logis akta jual beli tersebut dikuasai oleh Pemohon jika hanya Termohon sebagai pembeli satu-satunya;
  - f. Bahwa dalam gugatannya pada angka 17 Termohon dengan tegas mengakui kwitansi asli pembelian tanah dikuasai oleh Pemohon, penguasaan atas kwitansi oleh Termohon tersebut merupakan fakta hukum bahwasanya yang melakukan pembayaran tanah dan bangunan kepada Turut Termohon II,III,IV,V,VI dan VII adalah Pemohon sebagai Pembeli ;



- g. Bahwa dalam gugatannya pada angka 19 Termohon mengakui dengan tegas sampai dengan gugatan ini didaftarkan Pemohon belum membayar pajak sehubungan dengan jual beli tersebut dan menurut Termohon pembayaran pajak tersebut merupakan kewajiban Pemohon, merupakan fakta hukum bahwasanya Pemohon mempunyai hak dalam jual beli tersebut, karena Pemohon juga pembeli tentu Termohon menuntut kewajiban kepada Pemohon untuk membayar pajak sehubungan dengan jual beli Tersebut karena kewajiban timbul atas adanya hak;
- h. Bahwa Termohon dalam gugatannya pada angka 30 huruf e mendalilkan Turut Termohon I (Notaris) dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memeriksa secara teliti dokumen-dokumen yang menjadi dasar Pemohon bertindak atau dimasukkan sebagai pihak dalam akta jual beli, merupakan fakta hukum dari kata "karena tidak memeriksa secara teliti dokumen-dokumen yang menjadi dasar Pemohon bertindak atau dimasukkan sebagai pembeli" membuktikan sejak awal pembuatan akta jual beli Pemohon adalah pembeli, jika Pemohon bukan pembeli tidak ada dokumen yang harus diperiksa secara teliti oleh Turut Termohon I (Notaris) dan bila dihubungkan dengan gugatan Termohon yang mendalilkan Pemohon meminta kepada staf Notaris memasukkan nama Pemohon dalam akta jual beli tersebut, merupakan fakta hukum Termohon mengetahui Turut Termohon I (Notaris) tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menyadari hal tersebut dan tidak ada cara lain sehingga terpaksa Termohon mendalilkan Pemohon meminta staf notaris memasukkan nama Pemohon kedalam akta jual beli tersebut ;
9. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah mempertimbangkan Cek Nomor 300724 tanggal 5 Agustus 2003 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Cek Nomor 300740 tanggal 21 Agustus 2003 senilai Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sebagai bukti tertulis dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
- a. Bahwa Cek Nomor 300724 tanggal 5 Agustus 2003 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Cek Nomor 300740 tanggal 21 Agustus 2003 senilai Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut tidak pernah diajukan dihadapan persidangan sebagai bukti-bukti tertulis dalam perkara ini;



- b. Bahwa Cek Nomor 300724 tanggal 5 Agustus 2003 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Cek Nomor 300740 tanggal 21 Agustus 2003 senilai Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 2003 dan tanggal 21 Agustus 2003, tidak logis cek tersebut digunakan untuk uang pembayaran pelunasan terhadap jual beli yang belum tentu terjadi yaitu  $\pm$  5 (lima) bulan sebelum Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dibuat dan ditandatangani;
  - c. Bahwa kemudian dalam gugatannya Termohon mendalilkan cek tersebut digunakan untuk pelunasan pembayaran tanah, tidak logis dan bagaimana mungkin seseorang ic. Termohon mau menyerahkan cek untuk pembayaran pelunasan terhadap jual beli yang belum terjadi sedangkan pembelinya adalah dirinya sendiri;
  - d. Bahwa selanjutnya bila dihubungkan dengan gugatan Termohon pada angka 8 yang mendalilkan Termohon memberikan kepada Pemohon Cek City Bank Nomor 300797 tanggal 12 Desember 2003 senilai Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk pembayaran Notaris, pembayaran PPH, dan BPHTB , tidak logis Termohon memberikan cek untuk biaya-biaya Notaris, PPH dan BPHTB sedangkan Termohon selaku pembeli satu-satunya sudah mengetahui jual belinya saja belum terjadi dan Termohon juga belum menandatangani akta jual beli tersebut;
  - e. Bahwa pokok sengketa dalam perkara ini adalah apakah setelah Akta Jual Beli Nomor 02/2004 tanggal 20 Januari 2004 ditandatangani oleh Termohon kemudian Pemohon menyuruh staf Turut Termohon I memasukkan nama Pemohon kedalam Akta Jual Beli tersebut bukan tentang uang siapakah yang digunakan untuk membayar pembelian tanah dan bangunan dalam jual beli tersebut, sehingga cek - cek tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti tertulis yang membuktikan bahwasanya Pemohon telah menyuruh staf Notaris (Turut Termohon I ) memasukkan nama Pemohon kedalam akta jual beli tersebut;
- B. Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya tidak berdasarkan hukum atau telah tidak menerapkan hukum semestinya dalam memeriksa dan mengadili perkara ini.
1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Cq. Putusan Pengadilan Negeri pada halaman 31 alinea ke - 1 menyebutkan "menimbang, bahwa bukti tersebut diperkuat dengan keterangan saksi: Sihar Marolop Sihombing



- yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I (Pemohon) pernah membeli rumah di Jalan Setia Budi yang sumber uangnya berasal dari Penggugat (Termohon) karena saksi yang mengurus bersama dengan Tergugat I (Pemohon) “;
2. Bahwa saksi Sihar Marolop Sihombing dalam kesaksiannya tidak pernah menerangkan bahwa Tergugat I (Pemohon) pernah membeli rumah di Jalan Setia Budi yang sumber uangnya berasal dari Penggugat (Termohon), bahkan tidak ada seorangpun dari keseluruhan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara ini menerangkan seperti tersebut ( vide keterangan saksi-saksi );
  3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Cq. Putusan Pengadilan Negeri pada halaman 31 alinea ke-3 menyebutkan “menimbang dari keterangan saksi-saksi: Masdiyono dan Slamet Sriyono, keduanya merupakan staf Notaris Adang Iskandar, S.H., (Turut Termohon I), dan office boy pada kantor Tergugat II (Turut Termohon I) yang juga menjadi saksi dalam Akta Jual Beli Nomor 02/2004 tanggal 20 Januari 2004, dimuka persidangan menerangkan bahwa saat pembuatan akta jual beli pada awalnya nama pembeli hanya 1 (satu) orang yaitu Penggugat (Termohon), namun karena Penggugat (Termohon) belum tandatangan dan tidak hadir pada saat jual beli dilakukan maka Tergugat I (Pemohon) meminjam Akta Jual Beli tersebut yang masih dalam keadaan kosong dari Tergugat II (Turut Termohon I) dan membawa keluar dari kantor Tergugat II/Turut Tergugat I dengan alasan akan diperlihatkan kepada Penggugat/Termohon untuk diminta tandatangannya“;
  4. Bahwa saksi Slamet Sriyono dalam kesaksiannya tidak pernah menerangkan bahwa saat pembuatan akta jual beli pada awalnya nama pembeli hanya 1 (satu) orang yaitu Penggugat (Termohon), namun karena Penggugat (Termohon) belum tandatangan dan tidak hadir pada saat jual beli dilakukan maka Tergugat I (Pemohon) meminjam Akta Jual Beli tersebut yang masih dalam keadaan kosong dari Tergugat II (Turut Termohon I ) dan membawa keluar dari kantor Tergugat II/Turut Tergugat I dengan alasan akan diperlihatkan kepada Penggugat/Termohon untuk diminta tandatangannya (vide keterangan saksi Slamet Sriyono);
  5. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Cq. Putusan Pengadilan Negeri pada halaman 30 alinea ke-5 menyebutkan “ .....bahwa Penggugat /



Termohon telah menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat I/ Pemohon secara tunai dalam bentuk yang dilakukan sebanyak dua kali yaitu Cek Nomor 300724 tanggal 5 Agustus 2003 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Cek Nomor 300740 tanggal 21 Agustus 2003 senilai Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sehingga total yang diserahkan kepada Tergugat I/Pemohon sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang diperuntukkan buat pembayaran pembelian tanah dan bangunan .....dst“;

6. Bahwa Cek Nomor 300724 tanggal 05 Agustus 2003 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Cek Nomor 300740 tanggal 21 Agustus 2003 senilai Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut tidak pernah diajukan sebagai alat bukti tertulis dihadapan persidangan (vide alat bukti tertulis Penggugat);

**C. Pengadilan Tinggi Salah Menerapkan Hukum.**

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Cq. Putusan Pengadilan Negeri dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 31 alinea ke-5 menyebutkan“ Menimbang dari fakta-fakta tersebut di atas, Majelis menemukan fakta hukum bahwa pada awalnya pembuatan Akta Jual Beli Nomor 2/2004, Tergugat II selaku PPAT hanya mencantumkan nama Penggugat sebagai pembeli, namun setelah dibawa oleh Tergugat I untuk diperlihatkan dan meminta tandatangan kepada Penggugat di kantor Penggugat, Tergugat I saat mengembalikan Akta Jual Beli tersebut kepada Tergugat II melalui stafnya bernama Masdiyono telah meminta agar nama Tergugat I dicantumkan juga sebagai pembeli dalam akta tersebut dengan alasan telah mendapat persetujuan dari Penggugat“;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah mempertimbangkan hukum sehingga salah menerapkan hukum dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 02/2004 tanggal 20 Januari 2004 adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Turut Termohon I (Notaris) yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 02/2004 tanggal 20 Januari 2004 sebagai akta otentik cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri;

b. Bahwa telah terbukti Termohon tidak dapat membuktikan penipuan/ kepalsuan/ketidakbenaran Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 tersebut baik tentang isinya yaitu tandatangan Pemohon pada halaman/lembar 7, tentang paraf Pemohon pada halaman/ lembar



- 1 sampai dengan halaman/lembar 6 dan tentang tercantumnya nama Pemohon pada halaman/lembar 2 sebagai pembeli dengan coretan/pembatasan maupun tentang segala hal yang tercantum didalamnya;
- c. Bahwa telah terbukti saksi Masdiyono (staf Notaris) dalam kesaksiannya tidak pernah menerangkan setelah Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Termohon kemudian Pemohon meminta kepada saksi untuk memasukkan nama Pemohon kedalam Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004;
- d. Bahwa Cek Nomor 300724 tanggal 5 Agustus 2003 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Cek Nomor 300740 tanggal 21 Agustus 2003 senilai Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sebagai alat-alat bukti tertulis tidak pernah diajukan oleh Termohon dihadapan persidangan dalam perkara ini;
- e. Bahwa Cek Citi Bank Nomor 300797 tanggal 12 Desember 2003 senilai Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai alat-alat bukti tertulis tidak pernah diajukan oleh Termohon di hadapan persidangan dalam perkara ini;
- f. Bahwa bukti surat P 3-1 sampai dengan bukti surat P 3-14 yang diajukan oleh Termohon bukan diperuntukkan untuk pembangunan rumah kost dan interior serta furniture, karena surat ijin mendirikan bangunan baru diterbitkan pada tanggal 19 Oktober 2004 dengan surat Nomor 16/3/IP/S/1004, tertanggal 19 Oktober 2004 (vide bukti T 1-3) yang diajukan Pemohon sebagai bukti tertulis dalam perkara ini;
- g. Bahwa saksi Sihar Marolop Sihombing dalam kesaksiannya tidak pernah menerangkan bahwa Tergugat I (Pemohon) pernah membeli rumah di Jalan Setia Budi yang sumber uangnya berasal dari Penggugat (Termohon) karena saksi yang mengurus bersama dengan Tergugat I (Pemohon), sehingga Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum karena mempertimbangkan keterangan yang tidak pernah diterangkan oleh saksi Sihar Marolop Sihombing dalam kesaksiannya dihadapan persidangan perkara ini;
- h. Bahwa saksi Slamet Sriyono dalam kesaksiannya tidak pernah menerangkan bahwa saat pembuatan akta jual beli pada awalnya nama pembeli hanya 1 (satu) orang yaitu Penggugat (Termohon), namun karena Penggugat (Termohon) belum tandatangan dan tidak hadir pada saat jual beli dilakukan maka Tergugat I (Pemohon) meminjam Akta Jual Beli tersebut yang masih dalam keadaan kosong dari Tergugat II



(Turut Termohon I) dan membawa keluar dari kantor Tergugat II/Turut Tergugat I dengan alasan akan diperlihatkan kepada Penggugat/Termohon untuk diminta tandatangannya, sehingga Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum karena mempertimbangkan keterangan yang tidak pernah diterangkan oleh saksi Slamet Sriyono dalam kesaksiannya di hadapan persidangan perkara ini;

- i. Bahwa keterangan saksi Masdiyono yang pada pokoknya menerangkan setelah Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 tersebut ditandatangani oleh Termohon pembelinya ditambah 1 (satu) orang lagi yaitu Termohon, kemudian Akta Jual Beli tersebut saksi ketik atas perintah dari Turut Termohon I (Adang Iskandar), keterangan tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti karena tidak cukup saksi hanya menerangkan seperti tersebut, melainkan seharusnya saksi menerangkan apa, dibahagian mana atau di halaman berapa pada Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 yang diketik oleh saksi, lihat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971 yang menyebutkan “keterangan saksi yang tidak disertai dengan sebab musababnya sampai ia dapat mengetahui tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna”;
- j. Bahwa dengan demikian seandainya pun (*uod non*) benar keterangan saksi Masdiyono tersebut, menurut hukum gugatan Termohon seharusnya ditolak karena keterangan 1 (satu) orang saksi saja tanpa disertai alat- alat bukti lainnya tidak dianggap sebagai bukti yang cukup (*unus testis nullus testis*);

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tertanggal 20 Mei 2013 dan Kontra Memori Kasasi 28 Mei 2013 dihubungkan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: LUTHAN RAMANDA PERMATA tersebut harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **LUTHAN RAMANDA PERMATA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 3 Desember 2014 oleh H. Djafni Djamal, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn. dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,  
ttd./ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn.  
ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./  
H. Djafni Djamal, S.H.,M.H.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya – biaya :

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi... Rp 489.000,00
- Jumlah .....Rp 500.000,00

Panitera-Pengganti

ttd./

Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**DR. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H..M.H.,**  
**Nip. 19610313 198803 1 003**

*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)*