



PUTUSAN

Nomor 1978 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

IR. WASPODO, bertempat tinggal di Jalan H. Jusin Nomor 84, RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syahrir, S.H., dan Zulkifli Mattalitti, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Syahrir Amaruddin-Zulkifli Mattalitti & Rekan beralamat di Jalan Raya Bekasi Timur, Nomor 4A, Cipinang, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

- 1. MUSHOLLIHIN**, bertempat tinggal di Jalan Umbut Blok H.16, RT 005 RW 007, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- 2. H. DJOKO OETORO, S.H., M.M.**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Basuki Rahmat Nomor 25, Jakarta Timur;
- 3. PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk**, melalui Cabangnya di Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Mayestik, beralamat di Jalan Kyai Maja Nomor 51 D, Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
- 4. SATINI**, bertempat tinggal di Jalan Indraloka I, RT 010 RW 010, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Terbanding I, II, III dan IV;

D a n:

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, beralamat di Jalan Dr Sumarno, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur;
- 2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V**, beralamat di Jalan Prapatan

Halaman 1 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mizan Abidi, S.H., Erwin Irwanto Situmorang, S.H., Senja Petresya, S.H., dan Aji Prasetyo, Para Kuasa Hukum, beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2014;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/
Terbanding V dan VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin, RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, seluas 201 m² (dua ratus satu), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 (bukti P-1);
2. Penggugat juga adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin, RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, seluas 98 m² (sembilan puluh delapan), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 (bukti P-2);
3. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2009 Penggugat dan Tergugat I menandatangani surat perjanjian bersama guna kepentingan mendapatkan dana dari fasilitas kredit Bank Negara Indonesia (BNI) (bukti P-3);
4. Pada tanggal 31 Juli 2009 diketahui bahwa ternyata antara Tergugat I dan Tergugat III telah membuat serta menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709, di mana di dalam Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709 tersebut Tergugat III menerima begitu saja jaminan yang diserahkan oleh Tergugat I yaitu berupa:
 - 4.1 Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin RT 005 RW 001, Nomor 84, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 seluas 98 m² (sembilan puluh delapan) atas nama Penggugat (dalam proses balik nama), dan;

Halaman 2 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



4.2 Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin RT 005 RW 001, Nomor 84, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 seluas 201 m² (dua ratus satu) atas nama Penggugat (dalam proses balik nama);

Padahal Penggugat dan Tergugat I tidak pernah membuat Surat Perjanjian guna kepentingan mendapatkan dana dari fasilitas kredit Bank Danamon (Tergugat III), melainkan hanya dari Bank Negara Indonesia (BNI) (bukti P-3);

5. Pada tanggal 24 Agustus 2009 diketahui bahwa ternyata Turut Tergugat I telah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 menjadi atas nama Tergugat I;
6. Bahwa dibalik-namakannya Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 menjadi atas nama Tergugat I diketahui ternyata berdasarkan terbitnya akta jual beli yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 6 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 30/2009 (bukti P-4);
7. Pada tanggal 9 September 2009 diketahui pula bahwa ternyata Turut Tergugat I telah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 menjadi atas nama Tergugat I;
8. Bahwa dibalik-namakannya Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 menjadi atas nama Tergugat I diketahui ternyata berdasarkan terbitnya akta jual beli yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 27 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 36/2009 (bukti P-5);
9. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, diketahui ternyata terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 tersebut keduanya telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat ke-I (Pertama) Nomor 2858/2009, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 11 September 2009 Nomor 41/2009, sehingga pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 beralih menjadi atas nama Tergugat III;
10. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III, diketahui ternyata terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 tersebut keduanya telah dilelang atas permintaan dari Tergugat III, sesuai Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Turut Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Il tanggal 18 Maret 2011 Nomor 039/2011, sehingga pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 beralih menjadi atas nama Tergugat IV;

11. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV, diketahui ternyata Tergugat IV mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tercatat di bawah Nomor Register 22/2011 Eks/PN Jkt.Tim jo. RL Nomor 039/2011, sehingga pada tanggal 20 Juli 2011 Penggugat menerima relaas panggilan *aanmaning* (bukti P-6); Perbuatan melawan hukum yang Dilakukan Oleh Tergugat I Bersama-sama Dengan Tergugat III:
12. Tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Penggugat, pada tanggal 31 Juli 2009 diketahui bahwa ternyata Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat III telah melakukan perbuatan yang melanggar hak Penggugat (yang dilindungi hukum) di mana perbuatan tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I maupun Tergugat III, yaitu dengan cara Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat III membuat serta menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709, di mana Tergugat III menerima begitu saja jaminan yang diserahkan oleh Tergugat I, berupa:
 - 12.1 Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin RT 005, RW 001 Nomor 84, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan bukti kepemilikan Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03463 seluas 98 m² (sembilan puluh delapan) atas nama Penggugat (dalam proses balik nama), dan;
 - 12.2 Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin RT 005 RW 001 Nomor 84, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan bukti kepemilikan Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03462 seluas 201 m² (dua ratus satu) atas nama Penggugat (dalam proses balik nama);Padahal Penggugat dan Tergugat I tidak pernah membuat Surat Perjanjian guna kepentingan mendapatkan dana dari fasilitas kredit Bank Danamon (Tergugat III), melainkan hanya dari Bank Negara Indonesia (BNI) (bukti P-3);
13. Pasal 2 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan berbunyi: "Perbankan

Halaman 4 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian;"

14. Sehubungan dengan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh Tergugat III sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 Undang Undang Tentang Perbankan tersebut maka menjadi jelas bahwa ternyata perbuatan Tergugat III yang telah menerima begitu saja jaminan yang diserahkan oleh Tergugat I (berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463, keduanya atas nama Penggugat) merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III mengingat seharusnya Tergugat III wajib menggunakan prinsip kehati-hatian;
15. Bentuk ketidakhati-hatian yang dilakukan oleh Tergugat III menjadi semakin jelas mengingat bahwa ternyata Akta Jual Beli Nomor 30/2009 baru diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 6 Agustus 2009 dan Akta Jual Beli Nomor 36/2009 baru diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 27 Agustus 2009, jauh setelah Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709 dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat III;

Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat II:

16. Tergugat II telah melakukan perbuatan yang melanggar hak Penggugat (yang dilindungi hukum) di mana perbuatan tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat II, yaitu dengan cara menerbitkan Akta Jual Beli pada tanggal 6 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 30/2009 dan Akta Jual Beli pada tanggal 27 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 36/2009 tanpa kedua Akta tersebut ditandatangani secara sah menurut hukum oleh Penggugat, mengingat bahwa baik pada tanggal 6 Agustus 2009 maupun pada tanggal 27 Agustus 2009 Penggugat tidak pernah hadir menghadap Tergugat II di kantor Tergugat II (faktanya Penggugat baru hadir di kantor Tergugat II pada bulan April tahun 2011), selain dari pada itu Tergugat II pun sama sekali tidak pernah membacakan serta menjelaskan apa yang dimuat dalam Akta Jual Beli pada tanggal 6 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 30/2009 dan Akta Jual Beli pada tanggal 27 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 36/2009 tersebut kepada Penggugat;
17. Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pembuatan akta peralihan hak atas tanah wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;



18. Sehubungan dengan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut maka menjadi jelas bahwa ternyata perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Akta Jual Beli pada tanggal 6 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 30/2009 dan Akta Jual Beli pada tanggal 27 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 36/2009 merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II mengingat seharusnya Tergugat II wajib menghadirkan para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;

19. Bentuk tidak dipenuhinya kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat II menjadi semakin jelas mengingat bahwa ternyata Tergugat II pun sama sekali tidak pernah membacakan serta menjelaskan apa yang dimuat dalam Akta Jual Beli pada tanggal 6 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 30/2009 dan Akta Jual Beli pada tanggal 27 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 36/2009 tersebut kepada Penggugat;

Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat IV:

20. Tergugat IV telah melakukan perbuatan yang melanggar hak Penggugat (yang dilindungi hukum) di mana perbuatan tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat IV, yaitu dengan cara menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 (yang diperoleh Tergugat IV secara melawan hukum sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) di mana Tergugat IV tanpa alasan hukum yang sah telah mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tercatat di bawah Nomor Register 22/2011 Eks/PN Jkt.Tim jo. RL Nomor 039/2011;

21. Bahwa selain dari pada itu Tergugat IV dikualifisir sebagai pembeli yang tidak beritikad baik mengingat hak Tergugat IV atas Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Turut Tergugat II tanggal 18 Maret 2011 Nomor 039/2011 diperoleh secara melawan hukum sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana telah Penggugat uraikan dalam posita gugatan butir 12 sampai dengan butir 19;

Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melanggar Pasal 1365 KUHPerdara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan dalam seluruh posita gugatan di atas jelas membuktikan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdata;

Penggugat Masih Menguasai Objek Perkara:

23. Bahwa sampai saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, fisik tanah yang menjadi objek perkara secara *de facto* berada pada penguasaan Penggugat;

Sita Jaminan:

24. Dalam rangka mempertahankan hak serta kepentingan hukum Penggugat yang telah dilanggar haknya akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa yaitu:

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin RT 005 RW 001 Nomor 84, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 guna dikembalikan kepada Penggugat sebagai Pemilik satu-satunya yang sah;

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

1. Mengabulkan gugatan Penguat secara keseluruhannya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan:
 - a) Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709 tanggal 31 Juli 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat III;
 - b) Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 6 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 30/2009;
 - c) Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 27 Agustus 2009, Akta Jual Beli Nomor 36/2009;
 - d) Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 atas nama Tergugat I;
 - e) Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 atas nama Tergugat III;

Halaman 7 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f) Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Turut Tergugat II tanggal 18 Maret 2011 Nomor 039/2011;
 - g) Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 atas nama Tergugat IV, dan;
 - h) Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Register 22/2011 Eks/PN Jkt.Tim jo. RL Nomor 039/2011;
- Seluruhnya batal demi hukum dan karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik satu-satunya yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463;
5. Mengabulkan serta menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa yaitu:
 - Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin RT 005 RW. 001 Nomor 84, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 guna dikembalikan kepada Penggugat sebagai Pemilik satu-satunya yang sah;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adil (*ex aquo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatannya tanggal 10 Agustus 2011, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat II;

Gugatan *Obscurer Libelli*:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena mendudukkan Tergugat II sebagai pihak Tergugat, sedangkan Tergugat II hanyalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk untuk membuat akta

Halaman 8 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



jual beli atas tanah dan bangunan yang diperjual-belikan oleh dan antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli. Adapun Tergugat II tidak memiliki kepentingan apapun terhadap sengketa ataupun perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I ataupun dengan Para Tergugat lainnya, sehingga tidak ada kepentingan atau hak Penggugat yang digugat atau dituntut terhadap Tergugat II;

2. Bahwa Tergugat II memandang aneh dan patut dipertanyakan motif dan itikad baik dari Pengugat yang baru mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat II setelah lebih kurang 2 (dua) tahun lamanya sejak Akta Jual Beli tanggal 6 Agustus 2009, Nomor 30/2009 dan Akta Jual Beli tanggal 27 Agustus 2009, Nomor 36/2009 yang keduanya dibuat di hadapan kami, Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dilaksanakan dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I; Bahwa dengan berdasarkan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka sehubungan dengan eksepsi kami tersebut, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa Tergugat IV mohon menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang dalil-dalil yang diakui kebenarannya diakui oleh Tergugat IV;
2. Bahwa Tergugat IV adalah sebagai pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V (Turut Tergugat II) berdasarkan permintaan dari Tergugat III, sebagaimana Risalah Lelang Nomor 039/2011 tanggal 18 Maret 2011, atas asset-asset berupa:
 - a. Tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03462 luas 201 m² (dua ratus satu meter persegi) terletak di Jalan H. Yusin, RT 005 RW 01, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
 - b. Tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03463 luas 98 m² (sembilan puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan H. Yusin, RT 005 RW 01, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
3. Bahwa sebagai pemenang lelang Tergugat IV telah melaksanakan semua kewajibannya baik sebagai peserta lelang maupun setelah menjadi pemenang lelang, dan tidak ada pihak-pihak yang merasa keberatan terkait dengan proses pelaksanaan lelang;

Halaman 9 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



4. Bahwa dengan telah dipenuhinya semua kewajiban Tergugat IV sebagai peserta maupun pemenang lelang, maka Tergugat IV adalah Pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunan objek dalam perkara ini;
5. Bahwa sebagai pemenang lelang selanjutnya Tergugat IV melakukan balik nama atas sertifikat-sertifikat tersebut, sehingga Serifikat Hak Milik (SHM) menjadi:
 - a. Tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03462 luas 201 m² (dua ratus satu meter persegi) atas nama Ny. Satini terletak di Jalan H. Yusin, RT 005 RW 01, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
 - b. Tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03463 luas 98 m² (sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Satini terletak di Jalan H. Yusin, RT 005 RW 01, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
6. Bahwa sebagai Pemilik yang sah, Tergugat IV bermaksud untuk menggunakan/memakai tanah dan bangunan dimaksud, akan tetapi tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai oleh Penggugat (Ir. Waspodo) dan sebagai Pemilik, Tergugat IV telah beberapa kali meminta agar tanah dan bangunan tersebut dikosongkan akan tetapi Penggugat tidak menghiraukan permintaan dari Tergugat IV;
7. Bahwa oleh karena Penggugat tidak bersedia untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, selanjutnya sebagai warga negara yang baik dan patuh pada hukum, Tergugat IV melalui kuasa hukumnya telah mengajukan "Permohonan eksekusi hasil lelang," sebagaimana Surat Nomor 153/Adm/M&PA/VII/11, tanggal 14 Juli 2011;
8. Bahwa selanjutnya oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Timur menilai permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat IV adalah beralasan secara hukum mengingat Tergugat IV adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum sebagaimana *Yurisprudensi* Mahkamah Agung Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1050 K/Sip/1983 tanggal 13 September 1984 yang berbunyi:

"Pembeli yang beritikad baik (*te goede trouw*) dilindungi hokum." Maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapannya Nomor 22/201 LEks/PN Jkt.Tim jo. RL Nomor 039/2011 tanggal 18 Juli 2011, telah dilaksanakan peneguran terhadap Penggugat untuk dalam jangka waktu 8 (delapan) hari sejak tanggal 1 Agustus 2011, untuk meninggalkan tanah dan bangunan objek sengketa, akan tetapi teguran tersebut tidak diindahkan;



9. Bahwa oleh karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 22/201 LEks/PN Jkt.Tim jo. RL Nomor 039/2011 tanggal 18 Juli 2011, berdasarkan hukum dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka tidak beralasan untuk dibatalkan;
10. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Penggugat pada Nomor 21 di dalam gugatannya yang mendalilkan Tergugat IV sebagai Pembeli yang dapat dikualifisir sebagai Pembeli yang tidak bertikad baik, karena sebagai pemenang lelang pengetahuan Tergugat hanya terbatas pada adanya barang yang akan dilelang, pelaksanaan lelang dan hal-hal terkait dengan pembayaran dan oleh karena Tergugat IV sebagai Pembeli yang bertikad baik maka semua kewajibannya tersebut telah diselesaikannya, sedangkan hal-hal terkait dengan adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terkait dengan perolehan barang yang dilelang dalam hal ini objek sengketa adalah diluar pengetahuan dari Tergugat IV yang tidak dapat dimintai pertanggung jawabannya dalam permasalahan ini, karena dalam hal ini Tergugat IV adalah sebagai korban dari adanya persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dengan demikian tidak terbukti Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak beralasan, maka permohonan sita atas tanah dan bangunan objek sengketa adalah tidak dapat dikabulkan;

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
2. Eksepsi Kapasitas Hukum sebagai pihak dalam perkara (*eksepsio persona standi in judicio*):
 - a. Bahwa pada halaman 2 surat gugatan, Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V sebagai *person* tanpa mengaitkan instansi atau unit atasan Turut Tergugat II;
 - b. Perlu Turut Tergugat II jelaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V bukan merupakan instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari Negara di mana secara berjenjang instansi atasan dari Turut Tergugat II adalah Pemerintah Republik cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq



Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c/ Kantor Wilayah VII Jakarta. Oleh karena itu Turut Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;

- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat, sehingga gugatan tersebut kurang sempurna. Maka demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Pasal 6 angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi Tergugat III:

1. Bahwa semua dalil yang tertuang dalam Konvensi di atas adalah satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Rekonvensi berikut;
2. Bahwa Tergugat IV Konvensi dalam Rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat Konvensi dalam Rekonvensi ini selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa terkait dengan tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak bersedia untuk meninggalkan tanah objek sengketa yang telah secara sah telah berpindah kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi bahkan adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, maka Tergugat Rekonvensi harus membayar kerugian yang ditimbulkan akibat tindakannya tersebut, kerugian-kerugian tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil;

Kerugian materiil terdiri dari:

- Kerugian tidak dapat menikmati kemanfaatan tanah dan bangunan objek perkara sejak secara hukum dan sah telah dimiliki Penggugat Rekonvensi atau sejak 18 Maret 2012 sampai dengan saat ini atau selama 10 (sepuluh) bulan dengan asumsi untuk tiap bulannya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehingga jumlahnya adalah 10 (sepuluh) bulan x Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Halaman 12 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi dalam upaya agar Tergugat Rekonvensi bersedia untuk meninggalkan tanah dan bangunan objek perkara yang meliputi biaya pengosongan, biaya operasional dan jasa kepengacaraan terkait dengan adanya gugatan ini yang nilainya mencapai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Dengan demikian total kerugian materiil Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Beban tenaga dan pemikiran yang harus ditanggung Tergugat Rekonvensi yang dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tidak terbukti Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan oleh karena Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Register 22/2011/Eks/PN Jkt.Tim jo. RL Nomor 039/2011 adalah telah berdasarkan hukum dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka tidak beralasan untuk dibatalkan;
4. Menyatakan Tergugat IV sebagai Pemilik satu-satunya tanah dan bangunan objek sengketa dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463;
5. Menolak permohonan sita jaminan terhadap objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Yusin, RT 005 RW 01, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463;
6. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil;

Kerugian materiil terdiri dari:

Halaman 13 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



- Kerugian tidak dapat menikmati kemanfaatan tanah dan bangunan objek perkara sejak secara hukum dan sah telah dimiliki Penggugat Rekonvensi atau sejak 18 Maret 2012 sampai dengan saat ini atau selama 10 (sepuluh) bulan dengan asumsi untuk tiap bulannya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehingga jumlahnya adalah 10 (sepuluh) bulan x Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi dalam upaya agar Tergugat Rekonvensi bersedia untuk meninggalkan tanah dan bangunan objek perkara yang meliputi biaya pengosongan, biaya operasional dan jasa kepengacaraan terkait dengan adanya gugatan ini yang nilainya mencapai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Dengan demikian total kerugian materiil Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Beban tenaga dan pemikiran yang harus ditanggung Tergugat Rekonvensi yang dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 409/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim tanggal 29 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi berupa kerugian secara material sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini dianggar sebesar Rp3.622.000,00 (tiga juta enam ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 274/Pdt/2013/PT DKI, tanggal 10 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Maret 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 274/Pdt/2013/PT DKI jo. Nomor 409/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 April 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 15 September 2014;
2. Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 14 April 2014;
3. Termohon Kasasi III dahulu Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 15 April 2014;
4. Termohon Kasasi IV dahulu Tergugat IV/Terbanding IV pada tanggal 14 Mei 2014;
5. Turut Termohon Kasasi I dahulu Turut Tergugat I/Terbanding V pada tanggal 15 April 2014;
6. Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat II/Terbanding VI pada tanggal 15 April 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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;

Halaman 15 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



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

1. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 274/Pdt/2013/PT DKI tanggal 10 Oktober 2013, Majelis Hakim Banding pada pokoknya menerima begitu saja pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama untuk dijadikan pertimbangan Hakim Banding sendiri, lalu kemudian menguatkan putusan Hakim Tingkat Pertama, tanpa memberikan pertimbangan-pertimbangan yang bersifat tetap yang menjadi dasar dari persetujuannya, di mana hal tersebut menurut Pemohon adalah merupakan suatu putusan yang kurang cukup dipertimbangkan oleh Hakim Banding, sehingga putusan tersebut patut dibatalkan;
2. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 274/Pdt/2013/PT DKI tanggal 10 Oktober 2013, Hakim Banding dalam memeriksa perkara *a quo* dengan begitu saja mengambil over seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, padahal Pengadilan Tinggi Jakarta yang merupakan Hakim Banding seharusnya berkewajiban memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya, baik mengenai fakta-fakta hukumnya, maupun mengenai penerapan hukumnya, oleh karenanya sangat bertentangan dengan *Yurisprudensi* tetap Mahkamah Agung RI Nomor 951 K/SIP/1973 tanggal 9 Oktober 1975, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:
“..... Seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya;”
3. Bahwa seharusnya Hakim Banding berkewajiban membetulkan penerapan hukum dalam putusan Hakim Tingkat Pertama, karena terbukti salah, sangat kaku dan membenarkan keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, padahal bukti P-9 yang diajukan sebagai bukti oleh Pemohon dalam perkara ini berupa Petikan Putusan Nomor 53/Pid.B/2012/PN Jkt.Sel adalah jelas-jelas merupakan Petikan Asli Putusan Nomor 53/Pid.B/2012/PN Jkt.Sel yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tetapi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding dianggap sebagai fotokopi dari photo fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya sehingga menurut Majelis Hakim bukti P-9 yang diajukan Pemohon tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian;



Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya tersebut terbukti telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara yang berlaku, sebab bukti P-9 berupa Petikan resmi Putusan Nomor 53/Pid.B/2012/PN Jkt.Sel adalah jelas-jelas merupakan Petikan Asli Putusan Nomor 53/Pid.B/2012/PN Jkt.Sel yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan merupakan intisari dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Maret 2012 Nomor 53/Pid.B/2012/PN Jak.Sel yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), yang diajukan oleh Pemohon sebagai lampiran dalam memori kasasi ini untuk membuktikan:

- Bahwa Pemohon adalah Pemilik sah tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan H. Jusin, Nomor 84, RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Sertifikat Hak Milik Nomor 03462/Susukan luas 201 m² (dua ratus satu meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463/Susukan luas 98 m² (sembilan puluh delapan meter persegi);
- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 30/2009 tanggal 6 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 36/2009 tanggal 27 Agustus 2012 adalah cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum beserta seluruh turunan-turunannya;
- Bahwa Pemohon tidak pernah menerima uang sepeser pun dari pencairan kredit pada Bank Danamon Cabang Mayestik Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
- Bahwa Surat Perjanjian Bersama tanggal 15 Juni 2009 adalah cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;
- Bahwa Pemohon adalah korban penipuan sehingga menurut hukum harus dilindungi;
- Bahwa pelakunya pun (Musholihin) telah dihukum pidana penjara selama 2 (dua) tahun;

Tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkan bukti P-9 yang diajukan Pemohon, sehingga menurut hukum putusan tersebut batal demi hukum sebab Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara yang berlaku;

4. Bahwa bukti P-9 dari Pemohon yang merupakan intisari dari Putusan Resmi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Maret 2012 Nomor 53/Pid.B/2012/PN Jak.Sel yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang amarnya berbunyi:

Halaman 17 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



MENGADILI:

- Menyatakan Terdakwa Musholihin bin Zakaria Amsori alias Mus telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan dan membuat Surat Autentik dengan isi keterangan palsu;"
- Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
- Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
- Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
- Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) bundel fotokopi Surat Perjanjian Bersama antara Muchtar Nurdin dan Musholihin dengan Sdr. Ir. Waspodo tanggal 15 Juni 2009;
 - 3 (tiga) bundel fotokopi Akta Jual Beli masing-masing:
 - a). Akta Jual Beli Nomor 30/2009, pada hari Kamis tanggal 6 Juli 2009 dihadapan Haji Djoko Oetoro, S.H., M.H., Tuan Ir. Waspodo sebagai Penjual dan Tuan Musholihin sebagai Pembeli sebidang tanah Hak Milik Nomor 03463;
 - b). Akta Jual Beli Nomor 30/2009, pada hari Kamis tanggal 6 Agustus 2009 di hadapan Haji Djoko Oetoro, S.H., M.H., Tuan Ir. Waspodo sebagai Penjual dan Tuan Musholihin sebagai Pembeli sebidang tanah hak milik Nomor 03463;
 - c). Akta Jual Beli Nomor 30/2009, pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2009 dihadapan Haji Djoko Oetoro, S.H., M.H., Tuan Ir. Waspodo sebagai Penjual dan Tuan Musholihin sebagai Pembeli sebidang tanah hak milik Nomor 03462;
 - 2 (dua) bundel fotokopi buku Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan fotokopi buku Sertifikat Hak Milik Nomor 13463 atas nama Ir. Waspodo;
 - 1 (satu) lembar asli Surat Pernyataan tanggal 6 Januari 2010 atas nama Musholihin;
 - Asli 1 (satu) bundel/set Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709, tanggal 31 Juli 2009 yang dilegalisasi oleh Notaris Djoko Oetoro, S.H., M.H. dengan Nomor LEG.04/2009, tanggal 31 Juli 2009;
 - Asli jadwal angsuran;
 - Asli formulir aplikasi pinjaman atas nama Musholihin;
 - Asli 1 (satu) lembar surat penawaran jual beli yang diduga palsu atas nama Ir. Waspodo;

Halaman 18 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar Surat Legalisasi Nomor LEG.04/2009 tentang Pernyataan Notaris Djoko Oetoro, S.H., M.H.;
- Fotokopi Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan fotokopi buku Sertifikat Hak Milik Nomor 13463 atas nama Ir. Waspodo yang di registrasi Bank Danamon Pusat;
- Asli Surat Keterangan Nomor 23/NOTNII/2009 dari Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Djoko Oetoro, S.H., M.H., terdiri 2 (dua) lembar;
- Fotokopi Surat Order Notaris Djoko Oetoro, S.H., M.H., Nomor 087/ORNOT/0711, tanggal 27 Juli 2009;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Musholihin dan istri Nurhayati berikut Kartu Keluarga, Buku Nikah, Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Keterangan Domisili, Ijin Usaha (SIUP);
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Ir. Waspodo dan istri Murti berikut Kartu Keluarga, Buku Nikah, tetap terlampir dalam berkas perkara;
- Membebaskan Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Adalah merupakan kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata, baik terhadap orang yang dihukum pada putusan Hakim pidana maupun terhadap pihak ketiga, dengan membolehkan adanya pembuktian perlawanan sebagaimana *Yurisprudensi* Mahkamah Agung tanggal 27 November 1975 Nomor 199 K/Sip/1973, tetapi juga tidak dipertimbangkan oleh karenanya sangat bertentangan dengan:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/1970;
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Oktober 1972 Nomor 672 K/SIP/1972 yang menegaskan:
"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*niet voldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidak tertiban dalam beracara;"
3. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991;
4. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 1974, Tanggal 25 November 1974 angka 3 berbunyi:
"Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu dengan yang lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang

Halaman 19 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan tingkat kasasi;"

5. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1604 K/Pdt/1984 tanggal 26 September 1985 menyatakan:

"Dalam hal suatu putusan Pengadilan Tinggi ternyata didasari pertimbangan-pertimbangan yang kurang lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*) maka Mahkamah Agung dapat membatalkan putusan tersebut dan kemudian mengadili sendiri dengan melakukan penilaian terhadap hasil pembuktiannya;"

6. Mohon menjadi perhatian yang Mulia Majelis Hakim Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini, sudi kiranya mengedepankan rasa keadilan, kebenaran dan kepastian hukum itu sendiri di dalam memutus perkara ini sebab Pemohon adalah benar-benar merupakan korban dari ketidakadilan dan ketamakan segelintir orang-orang yang terorganisir yang senyatanya memang berada di Negara Republik Indonesia tercinta ini, dan bila memang diperlukan Pemohon bersedia mengangkat sumpah di tingkat pemeriksaan kasasi ini;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak salah menerapkan hukum, sebab putusan dan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar yaitu menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi, mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex Facti* yang menunjukkan bahwa tanah beserta bangunan objek sengketa adalah milik sah Tergugat IV dibeli dari lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat III, Penggugat dalam Konvensi tidak dapat membuktikan bahwa lelang dalam perkara ini dilakukan dengan cara melawan hukum, karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara ini sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan;

Bahwa namun demikian untuk efektifnya putusan dalam perkara ini maka dalam amar perlu ditambah amar perintah pengosongan dan penyerahan objek sengketa;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena

Halaman 20 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **IR. WASPODO** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 274/Pdt/2013/PT DKI, tanggal 10 Oktober 2013 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 409/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim tanggal 29 Agustus 2012 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 21 dari 23 hal. Put Nomor 1978 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi berupa kerugian secara material sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa tanah dan bangunan kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
5. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 12 April 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,
Ttd.
Hosianna Mariani Sidabalok, 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 RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 198803 1 003