



PUTUSAN
Nomor 599/PDT/2014/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

ZUBAEDAH, umur 69 tahun, bertempat tinggal di Jalan Kalibaru Timur IV Nomor 19 RT 007 RW 007 Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi Kuasa kepada ASEP HERYANTO, S.H., LUKMAN SA, S.H, AGUS SETYA HENDYARTO, S.H, dan RATNA JUMAING, S.H., M.H, adalah Advokat & Konsultan Hukum dari Kantor LUKMAN SA, S.H, & ASSOCIATE, berkantor di Jalan Yudistira W5 Duren Sawit, Jakarta 13440, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2011 dan tanggal 18 Juli 2011, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;-----

M E L A W A N :

1. **THERESIA LUSIATI SITI RAHAYU, S.H**, Notaris di Jakarta beralamat Kantor di Jalan Letjend Suprpto Nomor 69 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;-----
2. **MARY JUGO**, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Kalibaru Timur IV, Nomor 10 RT 006/RW 002 Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;-----
3. **ADRISMAN**, Swasta, bertempat tinggal di Komplek Polri Nomor 18 Jalan KS Tubun III, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----



TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 282/Pdt.G/2011/PN.JKt.Pst, tanggal 22 Maret 2012, dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :-----

1. Dalam Eksepsi :-----
 - Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;-----
2. Dalam Pokok Perkara :-----
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
 - Menghukum pihak Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga putusan ini dijatuhkan berjumlah Rp.1.316.000,-(satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 063/SRT.PDT.BDG/2012/PN.JKT.PST, jo, Nomor 282/PDT.G/2011/ PN.JKT.PST, masing-masing tanggal 2 April 2012 yang dibuat oleh WURYANTO, S.H., M.H, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 282/PDT.G/2011/PN.JKT.PST, tanggal 22 Maret 2012, dan permohonan banding a quo telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Februari 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 Oktober 2012, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Februari 2014 ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 12 Juni 2012, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 Juni 2012, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Februari 2014, Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 15 Oktober 2012, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Februari 2014 ;-----

Menimbang, bahwa para Terbanding semula para Tergugat masing-masing melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Oktober 2012, dan telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 Februari 2014 ;-----



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat masing-masing dengan Relaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 Februari 2014 dan tanggal 5 Agustus 2014, dengan peringatan pertama dan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Februari 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 Oktober 2012, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Februari 2014, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

1. Bahwa Majelis Hakim Perkara a quo telah keliru, tidak adil, dan mengada-ada dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 56 alinia kelima dan halaman 57 alinia pertama Putusan a quo, yang menyatakan bahwa :-----
"Menimbang, bahwa Akta yang disangkal oleh Penggugat, merupakan Akta Notaris. Akta Notaris artinya adalah surat/akta yang dibuat oleh Pejabat Notaris, yang dibuat oleh Notaris tersebut atas pernyataan yang disampaikan para pihak yang menghadapinya."-----
2. Bahwa Majelis Hakim Perkara a quo telah keliru, tidak adil, dan mengada-ada dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 53 Putusan a quo, yang pada intinya "Karena penerbitan Akta-akta yang disengketakan tersebut sah menurut hukum, sesuai peraturan Jabatan Notaris, maka tuntutan pembatalan berdasarkan penipuan harus ditolak."-----
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim perkara a quo telah keliru dan tidak memenuhi rasa keadilan, dan tidak memberikan pertimbangan



yang konsisten, karena telah membuat pertimbangan hukum yang mengabaikan fakta di persidangan.

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim tidak konsisten; dimana pada halaman 54 alinia kelima putusan a quo menyangkut dalil-dalil yang tidak di sangkal dan diakui kebenarannya oleh para Tergugat (Para Terbanding), antara lain menyatakan :

"Bahwa tanah a quo adalah sebagian tanah negara bekas eigendom No. 8944 luas keseluruhan 922 m²".

Hal ini diakui kebenarannya oleh para Tergugat (Para Terbanding).

Sedangkan dalam pertimbangan hukum pada halaman 61 alinia terakhir Putusan a quo, Majelis Hakim telah mempertimbangkan, yang pada intinya bahwa :

"Menimbang ... tanah obyek sengketa alas haknya adalah berupa KEKITIR No. 1652/79 reg. No. 11/84 atas nama Kasipin Bin Kadi".

Sehingga sangatlah jelas kekeliruan Majelis Hakim, yang telah membuat pertimbangan yang keliru, dengan mengabaikan pengakuan dari para Tergugat (Para Terbanding) ;-----

4. Bahwa terhadap pertimbangan hukum pada halaman 63 mengenai dalil Penggugat (PEMBANDING) yang menuntut pembatalan Akta a quo dengan alasan causa yang halal dari penjual kepada pembeli terhadap Akta Nomor 87 dan Nomor 88, sangatlah keliru dan karenanya harus ditolak ;-----

5. Bahwa oleh karena terbitnya Akta No.87 dan Akta No.88 tanggal 31 Agustus 2009 telah berhasil dibuktikan bahwa telah mengandung tipu muslihat, karena isi maksud dan tujuan Akta tidak sesuai dengan keinginan Penggugat (PEMBANDING) sebagai Pihak Pertama dalam Akta a quo, maka adalah berdasar hukum untuk menyatakan bahwa adalah sah pengembalian uang yang telah diterima Penggugat (PEMBANDING) dari Tergugat I (TERBANDING I) sebesar Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah), kepada Tergugat I (TERBANDING I) dan/atau Tergugat II (TERBANDING II), sebagai uang pengembalian akibat pembatalan Akta Nomor 87 tanggal 1 Agustus 2009 dan Akta Nomor 88 tanggal 1 Agustus 2009 ;-----

6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada putusan a quo pada alinia pertama halaman 63 adalah juga keliru dan tidak berdasarkan hukum, Majelis Hakim telah keliru dengan menyatakan :-----



"Seharusnya gugatan perkara Penggugat adalah menyangkut gugatan status kepemilikan tanah tersebut dengan melibatkan pihak pemerintah dan BPN Jakarta Pusat. Dan bukannya gugatan Pembatalan Akta. Gugatan tentang hak kepemilikan tanah tersebut harus diajukan secara tersendiri."-----

7. Bahwa dalam perkara ini telah ditemui fakta hukum, berdasarkan keterangan saksi SENOADJI yang menerangkan bahwa, sebelum pembuatan Akta telah beberapa kali dilakukan pertemuan dengan penghuni atas objek sengketa, dan telah dibuatkan Surat Persetujuan antara semua Penghuni, namun dalam surat Persetujuan dengan Penghuni tersebut, Penggugat (PEMBANDING) tidak membubuhkan tanda tangannya, dan pada saat kepada saksi SENOADJI, apakah ada tanda tangan Penggugat (PEMBANDING) dalam surat Persetujuan tersebut saksi SENOADJI menjawab, bahwa Penggugat (PEMBANDING) BENAR tidak membubuhkan tandatangannya dalam Surat Pernyataan dimaksud ;-----

Menimbang, bahwa lengkapnya memori banding termuat dalam memori banding tanggal 12 Juni 2012 ;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti Berita Acara dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 282/PDT.G/2011/PN.JKT.PST, tanggal 22 Maret 2012, memori banding dan kontra memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi dan gugatan Penggugat karena Akta Notaris Nomor 87 dan Nomor 88 (bukti T.II-3 dan bukti T.II-4) di nilai sah dan mengikat para pihak sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam putusan a quo ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan memori banding dari Pembanding, dengan alasan sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, gugatan Penggugat ditolak karena Penggugat/Pembanding, tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, tentang adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III dalam pembuatan/penanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanganan Akta Nomor 87 tanggal 31 Agustus 2009 dan Akta Nomor 88 tanggal 31 Agustus 2009 ;-----

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Nomor 282/PDT.G/2011/PN.JKT.PST, tanggal 22 Maret 2012, telah tepat dan benar, oleh karena itu putusan tersebut dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah di hukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan ;-----

Memperhatikan Undang-Undang dan peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;-----

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 282/PDT.G/2011/PN.JKT.PST, tanggal 22 Maret 2012, yang dimohonkan banding ;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa tanggal 18 November 2014, oleh Kami GATOT SUPRAMONO, S.H., M.Hum, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H, dan DR. KRESNA MENON, S.H., M.Hum, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 599/Per/Pdt/2014/PT.DKI. tanggal 22 September 2014 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota pada hari Kamis tanggal 11 Desember 2014, dalam sidang terbuka untuk

hal 6 dari 7 hal put. No.599/PDT/2014/PT.DKI

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

umum dengan dibantu oleh ANITJE SAMPE, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H.-

GATOT SUPRAMONO, S.H., M.Hum.-

2. DR. KRESNA MENON, S.H., M.Hum.-

PANITERA PENGGANTI,

ANITJE SAMPE, S.H.-

Rincian biaya perkara :

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. Materai----- | Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi----- | Rp. 5.000,00 |
| 3. Pemberkasan----- | <u>Rp. 139.000,00</u> + |
| Jumlah----- | Rp.150.000,00 |

hal 7 dari 7 hal put. No.599/PDT/2014/PT.DKI

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)