



P U T U S A N
No.1757 K/PDT/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NANIK SUSILOWATI**,
2. **FIRMANSYAH WIBOWO**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Barata Jaya V/12, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada LEONARD FAHMI, SH, dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Dukuh Kupang Barat I/216-218, Surabaya,
para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat I dan II/para Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **DJOHAN HIJANTO**, bertempat tinggal di Jalan Anjarmoro 14, Surabaya,
2. **SHINTA AMELIAWATY, SH.**, Notaris/PPAT Wilayah Kota Surabaya, beralamat di Jalan Gubeng No.9, Surabaya,
para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat I dan II/para Terbanding ;

d a n :

1. **WAHYUDI SUYANTO, SH**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Embong Sawo No.7, Surabaya,
2. **PEMERINTAH KOTA SURABAYA cq. WALIKOTA SURABAYA cq. KEPALA DINAS PENGELOLAAN TANAH DAN RUMAH KOTA SURABAYA**, beralamat di Jalan Walikota Mustajab, Surabaya,
para turut Termohon Kasasi dahulu para turut Tergugat I dan II/para turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat I dan II telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat I



dan II dan para turut Termohon kasasi dahulu para turut Tergugat I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada awal bulan April 2002 Penggugat II menemui Tergugat I bermaksud untuk meminjam uang sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) karena Penggugat II akan membayar/melunasi hutangnya pada salah satu Bank Swasta di Surabaya dan akan dipergunakan untuk modal kerja atau usaha oleh Penggugat II ;

Bahwa oleh karena Tergugat I sangat mengenal baik terhadap Penggugat I dan Penggugat II (suami-istri), maka Tergugat I mengabulkan permohonan Penggugat II tersebut tetapi dengan syarat-syarat dan atau jaminan sebagai berikut :

- 1.1. Sebagai jaminan hutang piutang adalah Surat Ijin pemakaian tanah Pemerintah Kota Surabaya, Nomor : 188.45/1643.P/402.4.22/2002 tertanggal 3 Mei 2002. Luas 162 M², atas nama Penggugat I (Nanik Susilowoti) yang terletak di Jalan Bratang Jaya V/12, Surabaya berikut bangunan rumah tempat tinggal yang berada di atasnya ;
- 1.2. Bunga pinjaman hutang sebesar 3% (tiga persen) dari pinjaman pokok Rp.315.000.000,- yang harus dibayar setiap bulannya oleh para Penggugat ;
- 1.3. Jangka waktu pengembalian hutang berikut bunganya sebesar 3% (tiga persen) selama 2 (dua) tahun ;

Bahwa sebagai tindak lanjut dari persyaratan dengan jaminan yang diminta Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam tersebut diatas, akhirnya Penggugat tidak keberatan/menyetujuinya, maka Penggugat telah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp.315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) ;

Bahwa pada awalnya Penggugat telah membayar bunga 3 % (tiga persen) dari pinjaman kepada Tergugat I, masing-masing :

1. Tanggal 13 Mei 2002 sebesar Rp.9.450.000,- (sembilan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) ;
2. Tanggal 11 Juni 2002 sebesar Rp.9.450.000,- (sembilan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Pembayaran bunga tersebut telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I dengan cara mentransfernya pada Bank Mega di Surabaya ke Rekening atas nama Tergugat I (Djohan Hijanto) dengan Rekening : 02.008.0022-006685- (terlampir , Bukti-P.1 dan P.2) ;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) ternyata pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan berikutnya (Juli 2002) tidak dapat membayar bunga pinjaman ke-3, maka para Penggugat berkeinginan akan menjual rumah di Jalan Bratang Jaya V/ 12 Surabaya, supaya dapat membayar pinjaman pokok dan bunganya pada Tergugat I, akan tetapi ketika hal ini disampaikan pada Tergugat I ternyata Tergugat I menolaknya dengan keras dengan alasan-alasan :

1. Surat Hak Sewa Tanah dan bangunan di Jalan Bratang Jaya V/12 Surabaya oleh Tergugat I dianggap menjadi milik Tergugat I ;
2. Surat ijin sewanya juga telah dibalik nama oleh Tergugat I dari nama Penggugat I (Nanik Susilowati) menjadi nama Tergugat : dengan
3. Bukti yang ditunjukkan Tergugat I pada para Penggugat berupa Nomor Surat Ijin Sewa yang diterbitkan turut Tergugat No.: 188.45/0932.B/402.4.22/2002, tertanggal 23 Mei 2002 ;

Bahwa sejak saat itulah antara Pengguga I dan Penggugat II (para Penggugat) timbul perselisihan dengan Tergugat I sampai pada akhirnya para Penggugat mengajukan gugatan ini meski sebelumnya telah dilakukan upaya-upaya musyawarah ;

Bahwa puncak perselisihan antara para Penggugat dengan Tergugat I adalah ketika Tergugat I memberi atau menyerahkan salinan Akta-akta Notaris kepada Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) yang berupa :

1. Salinan Akta “Jual Beli Bangunan Rumah Dan Pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya”, tertanggal 10 Mei 2002, No. 54 ;
2. Salinan Akta “Perjanjian Pengosongan Rumah”, tertanggal 10 Mei 2002 – No.55 ;

Yang kesemua Akta-Akta tersebut oleh Tergugat I dikatakan telah dibuat dihadapan Notaris Tergugat II (Shinta Ameliawaty.SH.) (terlampir-Bukti P.3 dan P.4) ;

Bahwa pada kenyataannya Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) tidak pernah membubuhi apalagi tandatangani Akta-Akta Notaris, masing-masing :

1. Bertanggal 10 Mei 2002, No. 54 ;
2. Bertanggal 10 Mei 2002, No. 55 ;

Akta tersebut yang nota bene dibuat dihadapan Tergugat II (Shinta Ameliawaty.SH. karena pada tanggal 9 Mei 2002 sampai dengan tanggal 14 Mei 2002, Penggugat I berada di rumah sakit menjalani rawat inap/Opname dalam keadaan melahirkan melalui operasi dirumah sakit Katholik ST.Vincentius A PAULO, beralamat di Jalan Diponegoro 51 Surabaya, sehingga sangatlah tidak benar Penggugat I dan Penggugat II pernah menghadap dihadapan Tergugat II

Hal. 3 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007

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)



apalagi menandatangani Akta-Akta tersebut di atas (Terlampir, Bukti-P.5) ;

Bahwa oleh karenanya para Penggugat patut dalam gugatan ini memohon pada Pengadilan Negeri agar :

1. Akta bertanggal 10 Mei 2002 - No. 54 tentang "Jual Beli Bangunan Rumah dan Pemindahan Hak Sewa tanah Persewaan Kota Surabaya yang dibuat dihadapan Tergugat II ; dan
2. Akta bertanggal 10 Mei 2002 - No.55 tentang "Perjanjian Pengosongan Tanah" yang dibuat juga dihadapan Tergugat II ;

dapat dinyatakan tidak sah dan dapat dibatalkan oleh hukum, karena akta-akta yang dimaksud adalah perbuatan yang dapat merugikan dan yang tidak pernah menjadi keinginan/harapan Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat), oleh karenanya pihak Tergugat I dan II patut diduga telah membuat dan memberikan "Kepalsuan Intelektual" dan hal itu adalah merupakan perbuatan yang melanggar atau melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;

Bahwa begitu juga terhadap Akta bertanggal 20 April 2004 No.111, tentang "Perjanjian yang dibuat dihadapan turut Tergugat I (dhi. Wahyudi Suyanto.SH.) karena dibuat berdasarkan Akta-Akta tertanggal 10 Mei 2002 No.54 dan 55 dibuat dihadapan Tergugat II (Shinta Ameliawaty.SH.) dan Akta tersebut dibuat tanpa persetujuan/tanda tangan Penggugat II, sehingga Akta tersebut patut pula dimohonkan oleh Penggugat I Penggugat II (para Penggugat) sebagai Akta yang tidak sah dan dapat dibatalkan oleh hukum ;

Bahwa oleh karena pemindahan surat ijin pemakaian hak tanah jangka menengah, Pemerintah Kota Surabaya dari nama Penggugat I ke atas nama Tergugat I berdasarkan Akta-Akta yang tidak sah/cacat hukum (dhi. : Akta bertanggal 10 Mei 2002, No.54 ; 55 serta Akta bertanggal 20 April 2004, No.111) yang diterbitkan turut Tergugat II (dhi.: Kepala Dinas Pengelolaan Tanah Dan Rumah Kota Surabaya) dan oleh karena pelaksanaan proses balik nama berdasarkan Akta-Akta yang diajukan Tergugat I adalah tidak sah/atau cacat hukum yang seharusnya patut ditolak oleh turut Tergugat II, maka ketidakpatutannya tersebut para Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Surabaya mengenai Surat ijin sewa tanah yang diterbitkan turut Tergugat II adalah tidak sah atau tidak dapat diberikan secara hukum sehingga dapat dibatalkan, dan demikian itu turut Tergugat II dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan/melanggar hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*) ;

Bahwa sekalipun rumah bangunan obyek sengketa saat ini masih dalam penguasaan Penggugat I dan Penggugat II, namun untuk menghindari dialihkannya surat ijin sewa tanah yang dimaksud diatas berikut bangunan yang



berdiri diatasnya kepada orang lain dan atau yang mendapat hak dari padanya (Tergugat I), maka para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) Mohon kepada Pengadilan untuk diletakkan sita jaminan ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas bangunan yang terletak di Jalan Bratang Jaya V/12 Surabaya dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan obyek sengketa surat ijin pemakaian tanah yang terletak di Jalan Bratang Jaya V/12 Surabaya, berdasarkan surat ijin pemegang hak pemakaian tanah Pemerintah Kota Surabaya No. : 188.45/164.3.P/402.4.22/2002 tertanggal 03 Mei 2002, luas 162 M², atas Penggugat I (Nanik Susilowati) berikut bangunan yang berdiri diatasnya sah dan berharga ;
3. Menyatakan Akta tanggal 10 Mei 2002, No.54 tentang “Jual Beli Bangunan Rumah Dan Pemindahan Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya”, Terletak di Jalan Bratang Jaya V/12, dibuat dihadapan Notaris/P.P.A.T. Shinta Ameliawati, SH. (Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menyatakan Akta tanggal 10 Mei 2002 No.55 tentang “Perjanjian Pengosongan Tanah”, yang terletak di Jalan Bratang Jaya V/12, Surabaya, dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Ameliawati.SH. (Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
5. Menyatakan Akta tanggal 20 April 2004 Nomor : 111 tentang “Perjanjian” dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto,SH. (turut Tergugat I) adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan surat ijin pemakaian tanah Nomor : 188.45/ 0932.B/402.4.22/ 2002, tertanggal 23 Mei 2002 yang atas nama Tergugat I (dhi.Djohan Hijanto) yang diterbitkan oleh turut Tergugat II terhadap tanah berdiri diatasnya sebuah bangunan rumah terletak di Jalan Bratang Jaya V/12 Surabaya tidak sah dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan secara hukum Penggugat I berhak dan sah sebagai pemilik serta pemegang hak surat ijin pemakaian tanah Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 188.45/164.3.P/402.4.22/2002. tertanggal 03 Mei 2002, luas 162 M², atas nama Penggugat I (Nanik Susilowati) berikut bangunan yang berdiri diatasnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum turut Tergugat II untuk mengembalikan dan atau memulihkan hak-hak Penggugat I atas surat ijin pemakaian tanah Pemerintah Kota Surabaya, Nomor : 188.45/164.3.P/402.4.22/2002, tertanggal 03 Mei 2002, Luas 162 M², atas nama Penggugat I (Nanik Susilowati) dan membatalkan Surat ijin pemakaian tanah Nomor : 188.45/0932.B/402.4.22/2002, tertanggal 23 Mei 2002 yang diterbitkan atau dikeluarkan turut Tergugat II ke atas nama Tergugat I (Djohan Hijanto) terletak di Jalan Bratang Jaya V/12 Surabaya ;
9. Menyatakan para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II) dan turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan/melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) ;
10. Menyatakan turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan/ melanggar hukum (*onrechtmatige overheids daad*) ;
11. Menghukum kepada para turut Tergugat (turut Tergugat I, turut Tergugat II) untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
12. Menghukum kepada para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II) dan para turut Tergugat (turut Tergugat I dan turut Tergugat II) untuk membayar denda perharinya sebesar Rp.500.000,- atas keterlambatan melaksanakan putusan ini ;
13. Menghukum kepada para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) maupun para turut Tergugat (turut Tergugat I dan turut Tergugat II) untuk membayar yang timbul dalam perkara ini ;

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

Bahwa walaupun untuk persidangan perkara *aquo* sudah diselenggarakan beberapa kali tetapi Tergugat I baru menghadiri persidangan tersebut pada tanggal 21 Oktober 2004.

Bahwa hal ini disebabkan karena para Penggugat dalam perkara *aquo* menulis alamat Tergugat I di Jalan Anjasmara 14, Surabaya, padahal secara hukum maupun kenyataan Tergugat I tidak bertempat tinggal maupun berdiam di Jalan Anjasmara 14, Surabaya, rumah tersebut adalah milik mertua Tergugat I yang pada saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya telah dijual kepada orang lain.

Bahwa alamat dan tempat tinggal yang sebenarnya dari Tergugat I adalah di Jalan Barata Jaya V No.45, Surabaya, Apartemen Graha Cempaka Mas Blok A2 Lt.8/03 Jalan Letjen Suprpto (Cempaka Putih) Jakarta Pusat.

Bahwa oleh karena itu secara hukum para Penggugat didalam

Hal. 6 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



gugatannya terhadap Tergugat I salah alamat dan dapat dikategorikan *obscuur-libel*.

Bahwa disamping uraian di atas, gugatan para Penggugat ini bila diteliti secara cermat terutama dalam petitumnya butir 8 halaman 6 surat gugatan *aquo* yaitu mengenai hal surat ijin pemakaian tanah Pemkot Surabaya No.188.45/164.3.P/ 402.4.22/2002 tertanggal 03 Mei 2002 dan surat pemakaian tanah No.188.45/0932.B/402.4.22/2002 tertanggal 23 Mei 2002 yaitu mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan. Barata Jaya V/12 Surabaya.

Bahwa 2 surat ijin pemakaian tanah tersebut yang menerbitkan adalah Pemkot Surabaya cq. Walikota Surabaya cq. Kepala Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Kota Surabaya, yang ternyata oleh para Penggugat didalam surat gugatan *aquo* di tempatkan sebagai turut Tergugat II.

Bahwa oleh karena 2 surat ijin pemakaian tanah adalah produk dari Badan Eksekutif/Pejabat Tata Usaha Negara maka apabila terjadi sengketa antara seseorang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara akibat diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara maka Pengadilan yang berwenang memutuskan sengketa tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan kewenangan ini termasuk kompetensi absolut sehingga gugatan para Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan untuk ditindak lanjuti dengan pemeriksaan pokok perkara.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas Tergugat I mohon agar gugatan para Penggugat yang *obscuur-libel* dan salah tersebut ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Penggugat I Rekonvensi menuntut agar Penggugat I Rekonvensi sebagai pembeli yang beritikad baik dan jual beli obyek rumah Jalan Bratang Jaya 05 /012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya dari para Tergugat Rekonvensi sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku mendapat perlindungan hukum sebagaimana mestinya.

Bahwa dari bukti akta tanggal 10 Mei 2002 No.55 yang dibuat di hadapan Tergugat II jo. bukti akta tanggal 20 April 2004 No.111 yang dibuat di hadapan turut Tergugat I, terbukti para Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(wanprestasi) yaitu walaupun oleh pihak Penggugat I Rekonvensi telah diberi kesempatan bagi para Tergugat Rekonvensi untuk menunda pengosongan rumah Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/ 12 Surabaya sampai tanggal 09 Oktober 2004 ternyata bukannya rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat I Rekonvensi tepat waktu dan secara baik malah setelah disomasi oleh Penggugat I Rekonvensi pada tanggal 14 Oktober 2004, para Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan perkara ini. (vide bukti TI-4, 5, 6, 7).

Bahwa disamping itu para Tergugat Rekonvensi diduga mempunyai niat tidak baik untuk tidak menyerahkan rumah di Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya kepada Penggugat I Rekonvensi tepat waktu tetapi mengulur-ulur waktu dengan cara mengajukan gugatan ini.

Bahwa berdasarkan fakta ini dan bukti-bukti yang otentik Penggugat Rekonvensi mohon agar jual beli rumah di Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya yang dilakukan oleh Penggugat I Rekonvensi sebagai pembeli dengan para Tergugat Rekonvensi sebagai penjual yang dilakukan di hadapan Tergugat II adalah sah dan mengikat bagi para pihak.

Bahwa karena cukup bukti yang sah maka Penggugat I Rekonvensi mohon agar para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan rumah di Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya dan menyerahkan kepada Penggugat I Rekonvensi secepatnya.

Bahwa karena para Tergugat Rekonvensi sudah diberi cukup waktu oleh Penggugat I Rekonvensi untuk mengosongkan rumah di Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/ 12 Surabaya, dan ternyata sampai hari ini belum diserahkan kepada Penggugat I Rekonvensi, maka sudah selayaknya dan cukup adil apabila putusan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada pihak yang bersengketa ini mengajukan banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya.

Bahwa apabila ternyata para Tergugat Rekonvensi tidak bersedia melaksanakan putusan Rekonvensi ini apapun alasannya, mohon agar para Tergugat Rekonvensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari kelambatannya menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat I Rekonvensi yaitu uang sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai kepada Penggugat I Rekonvensi.

Hal. 8 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007

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

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa jual beli rumah Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya antara Penggugat I Rekonvensi sebagai pembeli dan para Tergugat Rekonvensi sebagai penjual di hadapan Tergugat II pada tanggal 10 Mei 2002 dengan akta No.54 adalah sah dan mengikat para pihak.
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa para Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat I Rekonvensi karena tidak menyerahkan rumah Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya kepada Penggugat I Rekonvensi tepat pada tanggal 09 Oktober 2004.
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk segera menyerahkan rumah Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya kepada Penggugat I Rekonvensi dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah keputusan ini diucapkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya.
5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai kepada Penggugat I Rekonvensi setiap hari kelalaiannya menyerahkan rumah Jalan Bratang Jaya 05/012 Surabaya = Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya dalam keadaan kosong sampai rumah tersebut diserahkan dengan baik kepada Penggugat I Rekonvensi.
6. Menetapkan secara hukum bahwa keputusan ini harus dilaksanakan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada pihak yang mengajukan banding, kasasi, peninjauan kembali (P.K.) atau upaya hukum lainnya.
7. Menghukum para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini seluruhnya.

AT A U

Setidak-tidaknya memberi keputusan yang adil dan patut dalam suatu peradilan yang sehat serta tidak memihak.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No.564/Pdt.G/2004/PN.SBY. tanggal 13 Juli 2005 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi Tergugat I ;

Hal. 9 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya, berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut ;

Dalam Kompensi :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat Kompensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp.766.000,- (Tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Dalam Rekonsensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Kompensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan jual beli rumah di Jalan Baratajaya V/12 Surabaya antara Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonsensi dengan Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonsensi pada tanggal 10 Mei 2002 berdasarkan Akta No. 54 yang dibuat oleh Notaris PPAT Shinta Ameliawaty, SH adalah sah menurut hukum oleh karena itu dinyatakan Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonsensi sebagai pemilik mendapat perlindungan hukum ;
3. Menyatakan para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonsensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi ;
4. Menghukum Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonsensi untuk mengosongkan bangunan/rumah dan pemindahan hak sewa tanah persewaan Kota Surabaya di Jalan Baratajaya V/12 Surabaya milik Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonsensi dari segala harta dan keluarganya atau siapapun yang mendapat hak dari padanya dan menyerahkan kepada Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonsensi dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan Polisi ;
5. Menghukum Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonsensi dengan ancaman uang paksa (dwangsom) setiap hari terlambat melaksanakan isi putusan ini yang harus dibayar secara tanggung renteng antara Penggugat I dan Penggugat II dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonsensi kepada Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Kompensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya ;
6. Menolak gugatan Penggugat I dalam Rekonsensi untuk sebagian lainnya ;
7. Menghukum Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonsensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar



Nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat/para Pemanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan dengan perbaikan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No.199/PDT/2006/PT.SBY tanggal 07 September 2006 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi-Pemanding ;
- Mengukatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Juli 2005, Nomor 564/Pdt.G/2004/PN.Sby dengan perbaikan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya, berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut ;
4. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut ;

Dalam Konpensasi :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat dalam Konpensasi/Para Tergugat dalam Rekonpensasi secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Dalam Rekonpensasi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonpensasi/Tergugat I dalam Konpensasi untuk sebagian ;
2. Menyatakan jual beli rumah di Jalan Baratajaya V/12 Surabaya antara Para Penggugat dalam Konpensasi/Para Tergugat dalam Rekonpensasi dengan Tergugat I dalam Konpensasi/Penggugat dalam Rekonpensasi pada tanggal 10 Mei 2002 berdasarkan Akta No. 54 yang dibuat oleh Notaris PPAT Shinta Ameliawaty, SH adalah sah menurut hukum oleh karena itu dinyatakan Tergugat I dalam Konpensasi/Penggugat dalam Rekonpensasi sebagai pemilik mendapat perlindungan hukum ;
3. Menyatakan para Penggugat dalam Konpensasi/Para Tergugat dalam Rekonpensasi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi ;
4. Menghukum Para Penggugat dalam Konpensasi/Para Tergugat dalam

Hal. 11 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi untuk mengosongkan bangunan/rumah dan pemindahan hak sewa tanah persewaan Kota Surabaya di Jalan Baratajaya V/12 Surabaya milik Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat I dalam Rekonpensi dari segala harta dan keluarganya atau siapapun yang mendapat hak dari padanya dan menyerahkan kepada Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan Polisi ;

5. Menghukum Para Penggugat dalam Konpensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi dengan ancaman uang paksa (dwangsom) setiap hari terlambat melaksanakan isi putusan ini yang harus dibayar secara tanggung renteng antara Penggugat I dan Penggugat II dalam Konpensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya ;
6. Menolak gugatan Penggugat I dalam Rekonpensi untuk sebagian lainnya ;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi ;
8. Menghukum Para Penggugat dalam Konpensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Nihil ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 19 Desember 2006 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Desember 2006) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Desember 2006 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.564/Pdt.G/2004/PN.Sby Jo. No.199/PDT/2006/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Januari 2007 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 18 Januari 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Januari 2007 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Hal. 12 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007

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)



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa menurut pendapat Para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar hukum sebab isi gugatan Para Pemohon Kasasi pada tingkat pertama, tingkat banding maupun tingkat kasasi adalah sebagai berikut (Lampiran Bukti P-5 Halaman 5 -6) :
 1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan sita jaminan obyek sengketa surat ijin pemakaian tanah yang terletak di Jalan Bratang Jaya V/12 Surabaya, berdasarkan surat ijin pemegang hak pemakaian tanah Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 188.45/164.3.P/402.4.22/2002 tertanggal 03 Mei 2002, luas 162 M², atas nama Penggugat I (Nanik Susilowati) berikut bangunan yang berdiri di atasnya sah dan berharga.
 3. Menyatakan Akta tanggal 10 Mei 2002, No.54 tentang "Jual Beli Bangunan Rumah dan pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya" yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Shinta Ameliawati, SH. (Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
 4. Menyatakan Akta tanggal 10 Mei 2002, No.55 tentang "Perjanjian Pengosongan Rumah" yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Shinta Ameliawati, SH. (Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
 5. Menyatakan Akta tanggal 20 April 2004, No.111 tentang "Perjanjian" yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Wahyudi Suyanto (turut Tergugat I) adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
 6. Menyatakan surat ijin pemakaian tanah Nomor : 188.45/0932.B/402.4.22/2002 tertanggal 23 Mei 2002 yang atas nama Tergugat I (Djohan Hijanto) yang diterbitkan oleh turut Tergugat II terhadap tanah berdiri di atasnya sebuah bangunan rumah terletak di Jalan Bratang Jaya V/12 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
 7. Menyatakan secara hukum Penggugat I berhak dan sah sebagai pemilik serta pemegang hak surat ijin pemegang hak pemakaian tanah Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 188.45/164.3.P/402.4.22/2002 tanggal 03 Mei 2002, luas 162 M², atas nama Penggugat I (Nanik Susilowati) berikut bangunan yang berdiri di atasnya sah dan berharga ;

Hal. 13 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



8. Menghukum turut Tergugat II untuk mengembalikan dan atau memulihkan hak-hak Penggugat I (Nanik Susilowati) atas surat ijin pemegang hak pemakaian tanah Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 188.45/164.3.P/ 402.4.22/2002 tanggal 03 Mei 2002, luas 162 M², atas nama Penggugat I (Nanik Susilowati) dan membatalkan surat ijin Nomor : 188.45/0932.B/402.4.22/2002 tertanggal 23 Mei 2002 yang diterbitkan oleh turut Tergugat II ke atas nama Tergugat I (Djohan Hijanto) yang terletak di Jalan Bratang Jaya V/12 Surabaya ;
9. Menyatakan para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II) dan turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan/melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) ;
10. Menyatakan turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan/ melanggar hukum (*onrechtmatige overheids daad*) ;
11. Menghukum kepada Para turut tergugat (turut Tergugat I, turut Tergugat II) untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
12. Menghukum, kepada para tergugat (Tergugat I, Tergugat II) dan para turut Tergugat (turut Tergugat I, turut Tergugat II) untuk membayar denda per harinya sebesar Rp.500.000,- atas keterlambatan melaksanakan putusan ini ;
13. Menghukum kepada para Tergugat para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II) dan para turut Tergugat (turut Tergugat I, turut Tergugat II) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Isi Gugatan Pemohon Kasasi berdasar pada 14 alasan-alasan hukum yang menyertainya dengan essensi pokok perkara yang termuat dalam empat dalil hukum yaitu (Lampiran Bukti P-5 halaman 2-5) :

1. Dalil Hukum yang pertama tentang hutang piutang antara Penggugat II dengan Tergugat I yang terdapat pada alasan hukum nomor 1 sampai alasan hukum nomor 4 (Lampiran Bukti P-5 halaman 2 dan Lampiran Bukti P-6 halaman 3 -4),
2. Dalil Hukum yang kedua tentang Akta Notaris nomor 54 dan nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati, SH, adalah tidak sah dan batal demi hukum karena kehilangan otentisitasnya yang terdapat pada alasan hukum nomor 7 sampai alasan hukum nomor 9 (Lampiran Bukti P-5 halaman 3-4 dan Lampiran Bukti P-6 halaman 4-5),
3. Dalil hukum yang ketiga tentang surat ijin pemakaian tanah Nomor : 188.45/0932.B/402.4.22/2002 tertanggal 23 Mei 2002 yang atas nama Tergugat I (Djohan Hijanto) yang diterbitkan oleh turut Tergugat II

Hal. 14 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



terhadap tanah berdiri di atasnya sebuah bangunan rumah terletak di Jalan Bratan Jaya V/12 adalah tidak sah dan batal demi hukum karena berdasarkan Akta tanggal 10 Mei 2002, No.54 tentang "Jual Beli Bangunan Rumah dan pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya" yang tidak sah dan batal demi hukum karena kehilangan otentisitasnya yang terdapat pada alasan hukum nomor 5, 7, 8, 9,12,13 (Lampiran Bukti P-5 halaman 3-4 dan Lampiran Bukti P-6 halaman 4-6),

4. Dalil hukum yang keempat adalah tentang Akta Notaris nomor 111 tanggal 20 April 2002 yang dibuat oleh Notaris Wahyudi Suyanto adalah tidak sah dan batal demi hukum karena kehilangan otentisitasnya yang terdapat pada alasan hukum nomor 7, 8, 9 dan 11. (Lampiran Bukti P-5 halaman 3-4 dan Lampiran Bukti P-6 halaman 6),

Essensi pokok gugatan konpensi jelas tersurat maupun tersirat dalam Isi materi Gugatan Perdata yang diajukan (Lampiran Bukti P-5) serta termuat dalam Turunan Putusan Pengadilan Negeri No.564/Pdt.G/2004/PN Sby (Lampiran Bukti P-6 halaman 3-8) seperti yang tersebut pada empat dalil di atas akan tetapi dalam Pertimbangan Hukum materi pokok perkara Majelis Hakim Tingkat Pertama menyebutkan essensi pokok gugatan adalah mengenai pinjam-meminjam uang dari Para Penggugat kepada Pihak Tergugat I sebesar Rp.315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) (Lampiran Bukti P-6 halaman 36-37). Essensi pokok gugatan para Penggugat dengan nyata telah dikaburkan atau dibiaskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara sepihak.

2. Berdasarkan pertimbangan hukum yang menyatakan :

"Dalam pertimbangan hukum pokok perkara konpensi Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa bukti kartu keluarga Nomor 125619/98/00827 tertanggal 5 Juni 2002 sebagai hal yang tidak ada relevansinya dengan pokok gugatan adalah tidak benar" (Lampiran Bukti P-5 halaman 36).

Bahwa menurut pendapat para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar hukum karena materi gugatan para Penggugat seperti yang tercantum pada isi gugatan maupun essensi pokok perkara adalah menyatakan bahwa Akta Nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 tentang "Jual Beli Bangunan Rumah dan pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya" dan Nomor 55 tentang "Perjanjian Pengosongan Rumah" yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati, SH pada tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat di hadapan Notaris/



PAT Shinta Ameliawati,SH. (Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum, kartu keluarga adalah akta otentik sedangkan bila dilihat pada kartu keluarga jelas terlihat bahwa pada tanggal 10 Mei 2002 Ny.Nanik Susilowati melahirkan anak kembar yaitu anak keenam dan ketujuh yang diberi nama : Michel William dan Michella William (Lampiran Bukti P-7 urutan nomor 8 dan 9). Kelahiran anak keenam dan ketujuh yang bernama Michael dan Michella William diperkuat dengan akta kelahiran dari kedua anak kembar tersebut (Lampiran Bukti P-8 dan P-9). Pasal 165 HIR menyatakan Akta Otentik yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya yaitu tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akte tersebut. Kartu Keluarga dan Akta Kelahiran adalah Akta Otentik.

Hal ini jelas menyatakan bahwa kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyimpulkan bahwa tidak ada relevansinya dengan pokok dalil gugatan para Penggugat adalah salah. Sebab akta Notaris No.54 dan No.55 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat Notaris Shinta Ameliawati, SH bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya yaitu keadaan dan keberadaan Penggugat I konpensi atau tergugat rekonpensi (Ny.Nanik Susilowati) pada tanggal 10 Mei 2002 adalah melahirkan anak kembar di Rumah Sakit Katolik St.Vincentius A Paulo. Bukti-bukti yang mendukung keadaan tersebut di atas :

1. Kartu keluarga (Lampiran Bukti P-7).
2. Akta kelahiran kedua anak kembar tersebut (Lampiran Bukti P-8 dan P-9).
3. Juga diperkuat oleh Surat Keterangan Medik yang dibuat oleh Dr.Hanny Sumampouw, Sp.OG yang menyatakan bahwa Ny.Nanik Susilowati masuk Rumah Sakit tanggal 09 Mei 2002 dan keluar Rumah Sakit tanggal 14 Mei 2002 dan pada tindakan perawatan Dr.Hanny Sumampouw, Sp.OG menyatakan:" dilakukan operasi Sectio Caesaria pada tanggal 10 Mei 2002, pembiusan dimulai jam 13.00, operasi dimulai jam 13.10, Bayi I lahir jam 13.18, Bayi II lahir jam 13.20. Operasi selesai jam 14.00 (Lampiran Bukti P-10).
4. Dan dipertegas dengan Surat Keterangan dari pihak Rumah Sakit Katolik



St.Vincentius A Paulo yang ditandatangani bagian Tata Usaha yaitu Ibu Lucia B yang menyatakan bahwa Ny. Nanik Susilowati benar-benar menderita sakit di Rumah Sakit tersebut sejak 09 Mei 2002 dan pulang tanggal 14 Mei 2002 (Lampiran Bukti P-11).

3. "Menimbang bahwa selanjutnya mempertimbangkan bukti surat P1 dan P2-2 dan P-1 dan P2-5 masing-masing tanggal 9 Agustus 2004 dan 27 April 2005".

"Bahwa setelah diteliti dengan seksama oleh Majelis Hakim terhadap kedua bukti surat tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan sebagai berikut :

1. Surat keterangan yang menyatakan Penggugat I Nanik Susilowati menderita sakit sejak tanggal 9 Mei 2002 sampai dengan tanggal 14 Mei 2002 baru dibuat pada tanggal 9 Agustus 2004 jadi 2 tahun 3 bulan kemudian surat keterangan tersebut dibuat, begitu pula surat keterangan pada tanggal 27 April 2005 baru dibuat 3 tahun ;
2. Bahwa kedua bukti surat tersebut dinilai oleh Majelis Hakim bukan sebagai alat bukti dengan alasan hanya merupakan keterangan seharusnya mereka yang memberikan pernyataan memberikan kesaksian di bawah sumpah di muka pengadilan".

Bahwa menurut pendapat para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah **melanggar hukum sebab :**

1. Berdasarkan Pasal 164 HIR menyatakan : Maka yang disebut bukti adalah bukti surat, bukti saksi, sangka, pengakuan, sumpah.
2. Berdasarkan Pasal 1866 BW menyatakan alat-alat bukti terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan pengakuan, sumpah.
3. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menilai Surat Keterangan Medik yang dibuat oleh Dr. Hanni Sumampouw, SpOG dan Surat Keterangan dari RSK St Vincentius A Paulo hanya sebagai keterangan adalah salah dan melanggar hukum sebab Surat Keterangan dari RSK St Vincentius A Paulo dan Surat Keterangan Medik yang dikeluarkan oleh Dr. Hanni Sumampouw, SpOG adalah medical record dari penderita (Ny.Nanik Susilowati) dalam hal ini adalah Penggugat I/Tergugat Rekonoensi dan merupakan akta otentik. Dalam hal ini jelas terlihat bahwa pertimbangan majelis Hakim melanggar hukum.
Surat Keterangan Medik dari Dr.Hani Sumampouw, SpOG dan surat

Hal. 17 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan dari Rumah Sakit Katolik St. Vincentius A Paulo merupakan surat keterangan yang keabsahannya dan kebenarannya telah terbukti dengan sendirinya yang didukung dengan kartu keluarga maupun akta kelahiran. Semua surat tersebut adalah akta otentik yang merupakan hasil dari pegawai umum.

4. "Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TI-2, TI-6, TII-I dan TII-3 dan TTII-8 adalah surat bukti tentang jual beli bangunan (rumah) dan Pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya" (Lampiran bukti P-6 halaman 39). Bukti surat yang digunakan Tergugat 1 (T1-2) atau Penggugat Rekonpensi (Lampiran bukti P-6 halaman 30). Tergugat II Konpensi (TII-1) (Lampiran bukti P-6 halaman 32), dan Turut Tergugat II (TT II -8) (Lampiran bukti P-6 halaman 33), adalah bukti Akta Jual Beli Bangunan Rumah dan Pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya No.54 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Shinta Ameliawati, SH. Bukti ini adalah bukti yang menyatakan tentang jual beli rumah tersebut. Pembahasan lebih detail dan terperinci akan dibahas oleh Para Pemohon Kasasi pada keberatan ke 5.

Bahwa menurut pendapat Para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar hukum sebab bukti TI-6 dan TII-3. TI-6 adalah bukti nomor 6 dalam daftar bukti Tergugat I Konpensi/ Penggugat Rekonpensi yaitu foto copy 1 set kuitansi terdiri dari 3 lembar kuitansi (Lampiran bukti P-6 halaman 31) yang bila dicermati dengan seksama dan teliti didapatkan kejanggalan pada bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu :

Pada bukti TI 6 ad 1 didapatkan kuitansi tentang Pembayaran harga jual beli bangunan disertai pemindahan hak sewa atau persil di Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya ke atas nama Djohan Hijanto tertanggal 10 April 2002 senilai Rp.315.000.000,- bukti tersebut sama dengan bukti yang diajukan Tergugat II (TII-3) adalah bukti nomor 3 dalam daftar bukti Tergugat II. Sedangkan pada bukti TI 6 ad 3 didapatkan bukti pembayaran "uang muka" bangunan di Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya seharga Rp.300.000.000,- juga sebesar Rp.275.000,- akan dibayar bilamana kelengkapan-kelengkapan serta persyaratan-persyaratan telah terpenuhi tertanggal 5 April 2002 terbilang Rp.25.000.000,- (Lampiran bukti P-6 halaman 31) pada bukti tersebut juga ditandatangani oleh Notaris Shinta Ameliawati, SH. Bahan bukti yang diajukan oleh Tergugat I dengan obyek yang sama

Hal. 18 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007

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

didapatkan perbedaan keterangan tentang harga jual rumah dan kedua bukti tersebut diketahui oleh Tergugat I dan Tergugat II. Untuk kedua bukti tersebut di atas yaitu bukti TI-6 ad 1 yang isinya sama dengan bukti TII-3 dan bukti TI-6 ad 3 para Penggugat tidak pernah menandatangani. Apakah mungkin obyek yang sama diketahui oleh orang yang sama pula yaitu Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi didapatkan harga yang berbeda? Hal ini jelas menunjukkan adanya kepalsuan dari bukti tersebut.

5. "Menimbang, bahwa alat bukti surat berupa Akta Jual Beli No.54 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Shinta Ameliawati, SH adalah akta autentik karenanya mempunyai kekuatan bukti yang kuat dan sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya akan ketidak benaran akta tersebut".

Menimbang bahwa bukti surat tertanda TI-1, TII-2 adalah akta Nomor 55 tentang pengosongan rumah tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati, SH yang merupakan bukti otentik karena dibuat oleh Notaris.

Bahwa menurut pendapat Para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar hukum sebab berdasar Pasal 165 HIR menyatakan Akta Otentik yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya yaitu tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akte tersebut.

Berdasarkan sifat akta otentik maka sifat akta otentik harus mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah/ mengikat, kekuatan pembuktian formil, kekuatan pembuktian materiil.

- a. Berdasarkan sifat akta tersebut di atas maka Akta Notaris Shinta Ameliawati Nomor 54 dan Nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 yg dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati, SH. tidak memiliki kekuatan pembuktian formil sebab :

- Akta Notaris Shinta Ameliawati, SH. No.54 tentang jual beli dan pemindahan hak atas sewa tanah persewaan Kota Surabaya dan

Hal. 19 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007

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)



Akta nomor 55 tentang Pengosongan Rumah tanggal 10 Mei 2002 isinya menyatakan :

- Pada awal akta nomor 54 termuat sebagai berikut "Pada hari ini, hari Jumat tanggal sepuluh mei dua ribu dua (10 Mei 2002) menghadap kepada saya, Shinta Ameliawati, Sarjana Hukum dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris telah kenal dan yang akan disebutkan pada akhir akta ini : Ny Nanik Susilowati, Firmansyah Wibowo pihak Kesatu - Penjual Djohan Hijanto Pihak kedua Pembeli ;
- Pada akhir akta nomor 54 termuat sebagai berikut : "dibuat dan diresmikan pada hari dan tanggal seperti tersebut di atas dengan dihadiri oleh Doktoranda Farida Srihandayani dan Tintrim Handajani Sarjana Hukum, keduanya pegawai Notaris dan bertempat tinggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi"
- Pada awal akta nomor 55 termuat sebagai berikut "Pada hari ini, hari Jumat tanggal sepuluh mei dua ribu dua (10-05-2002) menghadap kepada saya, Shinta Ameliawati, Sarjana Hukum dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris telah kenal dan yang akan disebutkan pada akhir akta ini : Ny Nanik Susilowati, Firmansyah Wibowo pihak Kesatu; Djohan Hijanto Pihak kedua ;
- Pada akhir akta nomor 55 termuat sebagai berikut : "dibuat dan diresmikan pada hari dan tanggal seperti tersebut di atas dengan dihadiri oleh Doktoranda Farida Srihandayani dan Tintrim Handajani Sarjana Hukum, keduanya pegawai Notaris dan bertempat tinggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi"
- Pada tanggal 10 Mei 2002 Ny.Nanik Susilowati tidak pernah menghadap apalagi menandatangani akta Nomor 54 dan Nomor 55 yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati. Sebab pada tanggal 10 Mei 2002 Ny Nanik Susilowati dalam hal ini Penggugat Konpensasi dan Tergugat Rekonpensasi sedang dalam proses melahirkan secara sectio saecaria. Hal ini dapat dibuktikan dari :
 - a. Kartu keluarga Ny.Nanik Susilowati (Lampiran Bukti P-7),
 - b. Akta kelahiran kedua anak kembar tersebut (Lampiran Bukti P-8 dan P-9),
 - c. Juga diperkuat oleh Surat Keterangan Medik yang dibuat oleh Dr.Hanny Sumampouw, Sp.OG yang menyatakan bahwa Ny Nanik Susilowati masuk Rumah Sakit tanggal 09 Mei 2002 dan

Hal. 20 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



keluar Rumah Sakit tanggal 14 Mei 2002 dan pada tindakan perawatan Dr.Hanny Sumampouw, Sp.OG menyatakan :
"dilakukan operasi Sectio Caesaria pada tanggal 10 Mei 2002, pembiusan dimulai jam 13.00, operasi dimulai jam 13.10, Bayi I lahir jam 13.18, Bayi II lahir jam 13.20. Operasi selesai jam 14.00 (Lampiran Bukti P-10),

d. Dan dipertegas dengan Surat Keterangan dari pihak Rumah Sakit Katolik St.Vincentius A Paulo yang ditandatangani bagian Tata Usaha yaitu Ibu Lucia B yang menyatakan bahwa Ny. Nanik Susilowati benar-benar menderita sakit di Rumah Sakit tersebut sejak 09 Mei 2002 dan pulang tanggal 14 Mei 2002 (Lampiran Bukti P-11).

e. Jawaban Tergugat II (Notaris Shinta Ameliawati) sendiri tertanggal 25 Nopember 2004 yang menyatakan penanda-tanganan akta nomor 54 dan nomor 55 dilakukan tanggal 10 April 2002 (Lampiran Bukti P-6 halaman 17 ad c dan ad.d).

Keempat bukti tersebut di atas (Lampiran bukti P-8, 9, 10, 11) dan keterangan Notaris Shinta Ameliawati, SH (Lampiran Bukti P-6 halaman 17 ad c dan ad.d) sangat membuktikan Akta nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat Notaris Shinta Ameliawati tidak memiliki kekuatan pembuktian formil sebab pada tanggal 10 Mei 2002 tidak terjadi peristiwa jual beli seperti yang terdapat dalam akta nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 tetapi yang terjadi adalah Penggugat I/Tergugat Rekopensi sedang mengalami proses operasi sectio saecaria (Lampiran bukti P-10) dan melahirkan bayi kembar (Lampiran bukti P-7, 8, 9, 10).

Akta Nomor 54 dan Nomor 55 tidak memiliki kekuatan pembuktian materiil : Hal ini dapat dibuktikan dengan :

- a. Karena kekuatan pembuktian formal jelas terbukti bahwa tidak pernah terjadi suatu peristiwa seperti yang termuat dalam akta nomor 54 maka jelas tersurat bahwa semua yang tercantum pada akta nomor 54 dan nomor 55 adalah palsu. Hal ini dapat dibuktikan karena Penggugat I sedang menjalani operasi sectio saesaria jelas bahwa semua peristiwa yang termuat dalam akta nomor 54 dan nomor 55 adalah fiktif/palsu".
- b. Saksi-saksi yang ada serta keterangan yang menyatakan setelah akta ini saya bacakan kepada para penghadap dan para saksi tersebut maka segera para penghadap saksi-saksi tersebut dan saya notaris



menandatangani akta ini, karena tidak terjadi peristiwa seperti yang tertuang dalam akta pada tanggal 10 Mei 2002 maka saksi-saksi dan keterangan bahwa akta nomor 54 dan nomor 55 ditandatangani seperti yang termuat dalam isi akta adalah palsu.

- c. Pada materi akta nomor 54 dinyatakan bahwa terjadi jual beli bangunan RSS dengan harga jual Rp.70.000.000,- dan pada materi akta nomor 55 dinyatakan bahwa : Tergugat I akan memberi ganti kerugian untuk mengosongan rumah Rp.245.000.000,- Bukti TI-2 dan TI-1 serta diperkuat dengan bukti notaris TII-1 dan TII-2, bila dilihat bahwa bukti Tergugat II 3 adalah kuitansi harga pembayaran jual beli bangunan Rp.315.000.000,- maka terdapat kepalsuan antara bukti akta nomor 54, nomor 55 dan bukti fotokopi kuitansi pembayaran.
- d. Pada kesaksian Notaris Shinta Ameliawati dibawah sumpah (Lampiran bukti P12 halaman 9-10) Notaris Shinta Ameliawati dengan tegas menyatakan bahwa akta tersebut ditandatangani pada tanggal 10 Mei 2002 tetapi pada jawaban Notaris Shinta Ameliawati pada gugatan perdata Notaris Shinta Ameliawati menyatakan akta Nomor 54 dan Nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 (Lampiran Bukti P-6 halaman 7 ad c dan ad.d). Jelas terlihat bahwa terdapat kepalsuan cerita yang diucapkan Notaris Shinta Ameliawati di depan persidangan.
- e. Pada kesaksian Notaris Shinta Ameliawati dibawah sumpah (Lampiran bukti P12 halaman 9-10) Notaris Shinta Ameliawati dengan tegas menyatakan bahwa Notaris Shinta Ameliawati telah mengenal Penggugat II selama 20 tahun, berdasarkan pengakuan tersebut tidak mungkin bila seseorang telah mengenal selama 20 tahun tidak mengetahui rumah Penggugat II selain itu fakta yang ada bahwa lokasi rumah Penggugat Konpensi terletak di tengah kota dan berada di kawasan elite jadi secara logika tidak mungkin ada rumah sangat sederhana di tempat tersebut tetapi pada isi akta Nomor 54 jelas tersurat bahwa rumah Para Penggugat disebutkan sebagai Rumah Sangat Sederhana (RSS) padahal rumah Para Penggugat/Pemohon Kasasi adalah rumah mewah. Apakah boleh seorang notaris mengkonstatir kenyataan dengan menyatakan rumah mewah sebagai rumah RSS?.
- f. Pada bukti TII-3 yang disampaikan Tergugat II dalam Konpensi maupun Tergugat I dalam Konpensi jelas menunjukkan bahwa baik

Hal. 22 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



Notaris Shinta Ameliawati maupun Djohan Hijanto sama-sama mengetahui jual beli seharga Rp.315.000.000,- tetapi pada kenyataannya dalam akta Normor 54 tanggal 10 Mei 2002 yang diajukan bukti oleh Tergugat I (TI-I), Tergugat II (TII-I) dan turut Tergugat II-8 didapatkan pernyataan secara tersurat bahwa rumah para Penggugat dinilai sebagai rumah RSS seharga Rp.70.000.000,- Menurut Prof.GHS Lumban Tobing, SH dalam bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan Notaris halaman 61 apabila para pihak memberitahukan kepada notaris harga jual beli antara kedua belah pihak akan tetapi meminta notaris untuk mencantumkan harga lebih rendah maka notaris tersebut melakukan kesalahan berupa "intellectuele valsheid in geschrifte" yang dimaksud dalam Pasal 263 dan 264 KUHP. Apalagi dalam kasus ini para Penggugat Kompensi tidak pernah tahu akta jual beli Nomor 54 yang secara yuridis dibuat pada tanggal 10 Mei 2002 tetapi menurut Notaris Shinta Ameliawati sendiri yang membuat akta tersebut menyatakan bahwa akta tersebut ditanda tangani pada tanggal 10 April 2002. Sampai saat ini para pihak belum pernah menerima turunan akta nomor 54 dari notaris Shinta Ameliawati.

- g. Dalam jawabannya Tergugat II (Notaris Shinta Ameliawati) menyatakan Notaris Shinta Ameliawati menyatakan akta-akta nomor 54 dan nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 (Lampiran Bukti P-6 halaman 17 ad.c dan ad.d) bila kita teliti lebih dalam pada bukti Tergugat I (TI-1), Tergugat II (TII-I) dan Turut Tergugat II-8 terdapat kalimat "tanah hak sewa yang dikelola oleh kotamadya Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam surat ijin Pemakaian Tanah Jangka Menengah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Nomor 185.45/1643P/402.4.22/ 2002 tertanggal 3 Mei 2002 seluas 162 m2 tertulis atas nama Ny. Nanik Susilowati" dengan jelas tersurat bahwa surat ijin pemakaian tanah atas nama Ny.Nanik Susilowati baru keluar tanggal 3 Mei 2002 tetapi dalam jawabannya Notaris Shinta Ameliawati menyatakan tanda tangan dilakukan setelah diadakan pembacaan akta tersebut oleh Notarisnya sendiri. Berdasarkan kenyataan tersebut diatas didapatkan bahwa akta nomor 54 dan nomor 55 yang ditanda tangani pada tanggal 10 April 2002 adalah akta yang palsu dan jawaban Notaris Shinta Ameliawati

Hal. 23 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



pada tanggal 5 Nopember 2004 (Lampiran Bukti P-6 halaman 17 ad.c dan ad.d) adalah palsu/tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya sebab pada tanggal 10 April 2002 akta tersebut belum ditulis isinya sebab masih menunggu surat ijin pemakaian tanah dari kotamadya yang baru keluar tanggal 3 Mei 2002.

h. Karena Akta Nomor 54 dan nomor 55 dibuat pada tahun 2002 maka peraturan jabatan notaris adalah reglement op het notaris (Ord.van 11 Jan 1860). Maka berdasarkan Pasal 28 PJN ayat 1 yang berbunyi *wanner een of meer der verschijnende partijen de taal waarin de akte is verleden Diet verstaan, zal huneene vertolking der akte door de notaris en indien deze daartoe Diet in staat is door eene folk, worden voorgehouden*. Yang Artinya penandatanganan dari sesuatu akta tidak dapat dilakukan pada hari-hari yang berlainan. Di dalam Pasal 28 PJN dinyatakan secara tegas bahwa segera setelah dibacakan akta tersebut harus ditandatangani oleh masing-masing penghadap dalam arti pembacaan dari akta tersebut dilakukan sekali. Menurut Prof. GHS Lumban Tobing, SH dalam bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan Notaris halaman 206-209 maka jelas tersurat bahwa akta nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 yang menurut Notaris Shinta Ameliawati telah ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 jelas kehilangan kekuatan otentiknya/akta itu tidak menjadi akta otentik.

Apakah akta otentik yang telah kehilangan sifat otentiknya bisa disebut otentik ?.

6. Bahwa menurut pendapat para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar hukum karena tidak mempertimbangkan obyek sengketa dalam gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi dengan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi. Pada bukti TI-1 TII-1 obyek sengketa di dalamnya seperti yang terantum pada akta nomor 54 dan dan nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 adalah rumah sangat sederhana, padahal obyek sengketa tersebut berada di kota besar dengan bangunan berlantai 2 (dua) yang berada di lingkungan elite sehingga sangat tidak mungkin para Penggugat menjualnya pada Tergugat dengan harga Rp.315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) sedangkan nilai obyek sengketa tersebut apabila dijual sesuai harga pasar saat itu sekitar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Dengan demikian terbukti dengan jelas bahwa antara

Hal. 24 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Tergugat II bekerja sama untuk memasukkan keterangan yang tidak benar/ palsu dalam akta tersebut (lampiran bukti P-13).

7. "Bahwa surat ijin pemakaian tanah No.188.45/6113 P/ 402.4.4.22/2202 tanggal 03 Mei 2002 yang dicap dan ditandatangani oleh M.Sujud Riyadi, SH.MM., Kepala dinas Tata Kota dan rumah diberikan atas nama Ny Nanik Susilowati (Penggugat I)"

"Bahwa selanjutnya surat ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat I dialihkan kepada Djohan Hijanto berdasarkan akta Jual Beli Bangunan dari Notaris Shinta Ameliawati, SH Nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 antara Nanik dan Djohan Hijanto"

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas tampak jelas bahwa pengalihan/hak atas sewa tanah berdasarkan akta Jual Beli Bangunan dari Notaris Shinta Ameliawati, SH Nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 maka berdasarkan uraian terperinci yang berdasarkan pertimbangan hukum yang jelas yang menyatakan bahwa akta nomor 54 dan nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat Notaris Shinta Ameliawati kehilangan otentisitasnya maka dengan ini para Pemohon Kasasi mohon agar Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan hak atas surat ijin pemakaian tanah atas nama Djohan Hijanto.

8. Menimbang adanya akta nomor 111 tanggal 20 April tentang perjanjian yang berhubungan dengan akta nomor 55 tanggal 10 Mei 2002, para Pemohon Kasasi jelas terlihat bahwa akta nomor III pertimbangan hukumnya mengacu pada akta nomor 54 dan nomor 55 yang dibuat Notaris Shinta Ameliawati bila suatu pertimbangan hukum mengacu pada pertimbangan hukum yang hilang otentisitasnya maka akta nomor 111 secara otomatis juga hilang kekuatan otentiknya selain itu pada penandatanganan akta nomor 111 Penggugat I (Ny Nanik Susilowati) dipaksa, diancam dan ditekan hal ini dapat dibuktikan dengan surat pernyataan secara tertulis yang dibuat oleh Ny.Susana Susilowati, Dr Fransiscus Nanga Roka dan Ny Emmi Susilowati (Lampiran bukti P14, P-15, P-16).

Berdasarkan keterangan Tergugat II bahwa adanya akta yang ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 sebenarnya secara tidak langsung memperkuat dugaan bahwa hubungan yang terjadi antara para Penggugat dan Tergugat I adalah hutang piutang secara tidak langsung telah terpenuhi sebab bila akta yang ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 adalah jual beli mengapa Penggugat pada tanggal 13 Mei 2002 dan 11 Juni 2002 mentransfer uang sebesar 3% dari jumlah Rp.315.000.000,-

Hal. 25 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun secara eksplisit tidak dapat terungkap tapi secara implisit dapat terbukti (Lampiran Bukti P-21, P-22).

DALAM REKONPENSI :

1. "Menimbang, bahwa alat bukti surat berupa Akta Jual Beli No.54 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Shinta Ameliawati, SH adalah akta autentik karenanya mempunyai kekuatan bukti yang kuat dan sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya akan ketidakbenaran akta tersebut ".

Menimbang bahwa bukti surat tertanda TI-1, TI-2 adalah akta Nomor 55 tentang pengosongan rumah tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati, SH yang merupakan bukti otentik karena dibuat oleh Notaris.

"Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum seperti dipertimbangkan tersebut di atas, pihak para Penggugat Konpensi/para Tergugat dalam Rekonsensi mohon agar akta notaris tersebut dibatalkan menurut Majelis Hakim akta notaris tersebut tidak dapat dibatalkan dengan alasan para Penggugat dalam Konpensi/para Tergugat Rekonsensi tidak dapat membuktikan adanya unsur paksaan kekhilafan/penipuan pada saat perjanjian jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris ".

Bahwa menurut pendapat para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar hukum sebab berdasar Pasal 165 HIR menyatakan Akta Otentik yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya yaitu tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akte tersebut.

Berdasarkan sifat akta otentik maka sifat akta otentik harus mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah/ mengikat, kekuatan pembuktian formil, kekuatan pembuktian materil.

- a. Berdasarkan sifat akta tersebut di atas maka Akta Notaris Shinta Ameliawati, SH. Nomor 54 dan Nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 yg dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati, SH.

TIDAK MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN FORMIL sebab :

Hal. 26 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



- Akta Notaris Shinta Ameliawati No.54 tentang JUAL BELI DAN PEMINDAHAN HAK ATAS SEWA TANAH PERSEWAAN KOTA SURABAYA dan Akta nomor 55 tentang Pengosongan Rumah tanggal 10 Mei 2002 isinya menyatakan :
 - ❖ Pada awal akta nomor 54 termuat sebagai berikut "Pada hari ini, hari Jumat tanggal sepuluh Mei dua ribu dua (10-05-2002) menghadap kepada saya, Shinta Ameliawati, Sarjana Hukum dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris telah kenal dan yang akan disebutkan pada akhir akta ini : Ny Nanik Susilowati, Firmansyah Wibowo pihak Kesatu – Penjual ; Djohan Hijanto Pihak kedua Pembeli ;
 - ❖ Pada akhir akta nomor 54 termuat sebagai berikut : "dibuat dan diresmikan pada hari dan tanggal seperti tersebut di atas dengan dihadiri oleh Doktoranda Farida Srihandayani dan Tintrim Handajani Sarjana Hukum, keduanya pegawai Notaris dan bertempat tinggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi"
 - ❖ Pada awal akta nomor 55 termuat sebagai berikut : "Pada hari ini, hari Jumat tanggal sepuluh Mei dua ribu dua (10-05 -2002) menghadap kepada saya, Shinta Ameliawati, Sarjana Hukum dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris telah kenal dan yang akan disebutkan pada akhir akta ini : Ny Nanik Susilowati, Firmansyah Wibowo pihak Kesatu; Djohan Hijanto Pihak kedua ;
 - ❖ Pada akhir akta nomor 55 termuat sebagai berikut : "dibuat dan diresmikan pada hari dan tanggal seperti tersebut di atas dengan dihadiri oleh Doktoranda Farida Srihandayani dan Tintrim Handajani Sarjana Hukum, keduanya pegawai Notaris dan bertempat tinggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi"
- Pada tanggal 10 Mei 2002 Ny. Nanik Susilowati tidak pernah menghadap apalagi menandatangani akta Nomor 54 dan Nomor 55 yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati. Sebab pada tanggal 10 Mei 2002 Ny.Nanik Susilowati dalam hal ini Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekompensi sedang dalam proses melahirkan secara sectio saecaria. Hal ini dapat dibuktikan dari :
 - A. Kartu keluarga Ny.Nanik Susilowati yang merupakan akta otentik (Lampiran Bukti P-7).
 - B. Akta kelahiran kedua anak kembar tersebut yang merupakan

Hal. 27 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



akta otentik (Lampiran Bukti P-8 dan P-9).

- C. Juga diperkuat oleh Surat Keterangan Medik yang dibuat oleh Dr. Hanny Sumampouw, Sp.OG yang merupakan akta otentik yang menyatakan bahwa Ny.Nanik Susilowati masuk Rumah Sakit tanggal 09 Mei 2002 dan keluar Rumah Sakit tanggal 14 Mei 2002 dan pada tindakan perawatan Dr. Hanny Sumampouw, Sp.OG menyatakan : "dilakukan operasi Sectio Caesaria pada tanggal 10 Mei 2002, pembiusan dimulai jam 13.00, operasi dimulai jam 13.10, Bayi I lahir jam 13.18, Bayi II lahir jam 13.20. Operasi selesai jam 14.00 (Lampiran Bukti P-10).
- D. Dan dipertegas dengan Surat Keterangan dari pihak Rumah Sakit Katolik St.Vincentius A Paulo yang ditandatangani bagian Tata Usaha yang merupakan akta otentik yaitu Ibu Lucia B yang menyatakan bahwa Ny.Nanik Susilowati benar-benar menderita sakit di Rumah Sakit tersebut sejak 09 Mei 2002 dan pulang tanggal 14 Mei 2002 (Lampiran Bukti P-11).
- E. Jawaban Tergugat II (Notaris Shinta Ameliawati) sendiri tertanggal 25 Nopember 2004 yang menyatakan penanda-tanganan akta nomor 54 dan Nomor 55 dilakukan tanggal 10 April 2002 (Lampiran Bukti P-6 halaman 17 ad.c dan ad.d).

Keempat bukti tersebut di atas (Lampiran bukti P-7, 8, 9, 10, 11) dan jawaban Notaris Shinta Ameliawati, SH (Lampiran Bukti P-6 halaman 17 ad.c dan ad.d) sangat membuktikan Akta nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat Notaris Shinta Ameliawati, SH, tidak memiliki kekuatan pembuktian formil sebab pada tanggal 10 Mei 2002 tidak terjadi peristiwa jual beli seperti yang terdapat dalam akta Nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 tetapi yang terjadi adalah Penggugat I/Tergugat Rekonpensi sedang operasi sectio saecaria (Lamiran bukti P-10 dan melahirkan bayi kembar (Lampiran bukti P-7, 8, 9, 10).

AKTA NOMOR 54 dan NOMOR 55 TIDAK MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN MATERIIL : Hal ini dapat dibuktikan dengan :

- a. Karena kekuatan pembuktian formal jelas terbukti bahwa tidak pernah terjadi suatu peristiwa seperti yang termuat dalam akta nomor 54 maka jelas tersurat bahwa semua yang tercantum pada akta nomor 54 dan nomor 55 adalah palsu. Hal ini dapat dibuktikan karena Penggugat I sedang menjalani operasi sectio

Hal. 28 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



saesaria jelas bahwa semua peristiwa yang termuat dalam akta nomor 54 dan nomor 55 adalah fiktif/palsu.

- b. Saksi-saksi yang ada serta keterangan yang menyatakan setelah akta ini saya bacakan kepada para penghadap dan para saksi tersebut maka segera para penghadap saksi-saksi tersebut dan saya notaris menandatangani akta ini, karena tidak terjadi peristiwa seperti yang tertuang dalam akta pada tanggal 10 Mei 2002 maka saksi-saksi dan keterangan bahwa akta nomor 54 dan nomor 55 ditandatangani seperti yang termuat dalam isi akta adalah palsu.
- c. Pada materi akta nomor 54 dinyatakan bahwa terjadi jual beli bangunan RSS dengan harga jual Rp.70.000.000,- dan pada materi akta nomor 55 dinyatakan bahwa Tergugat I akan memberi ganti kerugian untuk mengosongkan rumah Rp.245.000.000,- bukti TI-2 dan TI-I serta diperkuat dengan bukti Notaris TII-I dan TII-2, bila dilihat bahwa bukti Tergugat II 3 adalah kuitansi harga pembayaran jual beli bangunan Rp.315.000.000,- maka terdapat kepalsuan antara bukti akta nomor 54, nomor 55 dan bukti fotokopi kuitansi pembayaran.
- d. Pada kesaksian Notaris Shinta Ameliawati dibawah sumpah (Lampiran bukti P12 halaman 9-10) Notaris Shinta Ameliawati dengan tegas menyatakan bahwa akta tersebut ditandatangani pada tanggal 10 Mei 2002 tetapi pada jawaban Notaris Shinta Ameliawati pada gugatan perdata Notaris Shinta Ameliawati menyatakan akta Nomor 54 dan Nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 (Lampiran Bukti P-6 halaman 17 ad.c dan ad.d). Jelas terlihat bahwa terdapat kepalsuan cerita yang diucapkan Notaris Shinta Ameliawati di depan persidangan.
- e. Pada kesaksian Notaris Shinta Ameliawati dibawah sumpah (Lampiran bukti P12 hal 9-10) Notaris Shinta Ameliawati dengan tegas menyatakan bahwa Notaris Shinta Ameliawati telah mengenal Penggugat II selama 20 tahun, berdasarkan pengakuan tersebut tidak mungkin bila seseorang telah mengenal selama 20 tahun tidak mengetahui rumah Penggugat II selain itu fakta yang ada bahwa lokasi rumah Penggugat Konpensasi terletak di tengah kota dan berada di kawasan elite jadi secara logika tidak mungkin

Hal. 29 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



ada rumah sangat sederhana di tempat tersebut tetapi pada isi akta Nomor 54 jelas tersurat bahwa rumah para Penggugat disebutkan sebagai Rumah Sangat Sederhana (RSS) padahal rumah para Penggugat/para Pemohon Kasasi adalah rumah mewah. Apakah boleh seorang notaris mengkonstatir kenyataan dengan menyatakan rumah mewah sebagai rumah RSS?.

f. Pada bukti TII-3 yang disampaikan Tergugat II dalam Kompensi maupun Tergugat I dalam Kompensi jelas menunjukkan bahwa baik Notaris Shinta Ameliawati maupun Djohan Hijanto sama-sama mengetahui jual beli seharga Rp.315.000.000,- tetapi pada kenyataannya dalam akta Nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 yang diajukan bukti oleh Tergugat I (TI-I), Tergugat II (TII-I) dan turut Tergugat II-8 didapatkan pernyataan secara tersurat bahwa rumah para Penggugat dinilai sebagai rumah RSS seharga Rp.70.000.000,- Menurut Prof. GHS Lumban Tobing, SH dalam bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan Notaris halaman 61 apabila para pihak memberitahukan kepada notaris harga jual beli antara kedua belah pihak akan tetapi meminta notaris untuk mencantumkan harga lebih rendah maka notaris tersebut melakukan kesalahan berupa "intellectuele valsheid in geschrifte" yang dimaksud dalam Pasal 263 dan 264 KUHP. Apalagi dalam kasus ini para Penggugat Kompensi tidak pernah tahu akta jual beli Nomor 54 yang secara yuridis dibuat pada tanggal 10 Mei 2002 tetapi menurut Notaris Shinta Ameliawati sendiri yang membuat akta tersebut menyatakan bahwa akta tersebut ditanda tangani pada tanggal 10 April 2002. Sampai saat ini para pihak belum pernah menerima turunan akta nomor 54 dari notaris Shinta Ameliawati.

g. Dalam jawabannya Tergugat II(Notaris Shinta Ameliawati) menyatakan Notaris Shinta Ameliawati menyatakan akta akta nomor 54 dan nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 (Lampiran Bukti P-6 halaman 17 ad.c dan ad.d) bila kita teliti lebih dalam pada bukti Tergugat I (TI-I), Tergugat II (TII-I) dan turut Tergugat II-8 terdapat kalimat "tanah hak sewa yang dikelola oleh Kotamadya Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam surat ijin Pemakaian Tanah Jangka Menengah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya Dinas



Pengelolaan Tanah dan Rumah Nomor 185.45/ 1643P/402.4.22/ 2002 tertanggal 3 Mei 2002 seluas 162 m2 tertulis atas nama Ny. Nanik Susilowati" dengan jelas tersurat bahwa surat ijin pemakaian tanah atas nama Ny.Nanik Susilowati baru keluar tanggal 3 Mei 2002 tetapi dalam jawabannya Notaris Shinta Ameliawati menyatakan tanda tangan dilakukan setelah diadakan pembacaan akta tersebut oleh Notarisnya sendiri. Berdasarkan kenyataan tersebut diatas didapatkan bahwa akta nomor 54 dan nomor 55 yang ditanda tangani pada tanggal 10 April 2002 adalah akta yang palsu dan jawaban Notaris Shinta Ameliawati pada tanggal 5 Nopember 2004 (Lampiran Bukti P-6 halaman 17 ad.c dan ad.d) adalah palsu/tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya sebab pada tanggal 10 April 2002 akta tersebut belum ditulis isinya sebab masih menunggu surat ijin pemakaian tanah dari Kotamadya yang baru keluar tanggal 3 Mei 2002.

- h. Karena Akta Nomor 54 dan nomor 55 dibuat pada tahun 2002 maka peraturan jabatan notaris adalah reglement op het notaris (Ord.van 11 Jan 1860). Maka Berdasarkan pasal 28 PJN ayat 1 yang berbunyi *wanner een of meer der verschijnende partijen de taal waarin de akte is verleden Diet verstaan, zal huneene vertolking der akte door de notaris en indien deze daartoe Diet in staat is door eene folk, worden voorgehouden*. Yang Artinya penandatanganan dari sesuatu akta tidak dapat dilakukan pada hari-hari yang berlainan. Di dalam Pasal I 28 PJN dinyatakan secara tegas bahwa segera setelah dibacakan akta tersebut harus ditandatangani oleh masing-masing penghadap dalam arti pembacaan dari akta tersebut dilakukan sekali. Menurut Prof.GHS Lumban Tobing, SH dalam bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan Notaris halaman 206-209 maka jelas tersurat bahwa akta nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 yang menurut Notaris Shinta Ameliawati telah ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 jelas kehilangan kekuatan otentiknya/akta itu tidak menjadi akta otentik.

Apakah akta otentik yang telah kehilangan sifat otentiknya bisa disebut otentik?

2. Bahwa menurut pendapat para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar



hukum karena tidak mempertimbangkan obyek sengketa dalam gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi. Pada bukti Penggugat Rekonpensi/turut Tergugat Kompensi TI-1 dan bukti Tergugat II kompensi TII -1 obyek sengketa di dalamnya seperti yang tercantum pada akta nomor 54 dan nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 adalah rumah sangat sederhana, padahal obyek sengketa tersebut berada di kota besar dengan bangunan berlantai 2 (dua) yang berada di lingkungan elite sehingga sangat tidak mungkin para Penggugat menjualnya pada Tergugat I dengan harga Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) sedangkan nilai obyek sengketa tersebut apabila dijual sesuai harga pasar saat itu sekitar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Dengan demikian terbukti dengan jelas bahwa antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi bekerja sama untuk memasukkan keterangan yang tidak benar/palsu dalam akta tersebut (lampiran bukti P-13).

3. Berdasarkan pertimbangan hukum yang menyatakan :

"Dalam pertimbangan hukum pokok perkara kompensi Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa bukti kartu keluarga Nomor 125619/98/00827 tertanggal 5 Juni 2002 sebagai hal yang tidak ada relevansinya dengan pokok gugatan adalah tidak benar" (Lampiran Bukti P-5 halaman 36).

Bahwa menurut pendapat para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar hukum karena materi gugatan para Penggugat seperti yang tercantum pada Isi gugatan maupun essensi pokok perkara adalah menyatakan bahwa Akta Nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 tentang "Jual Beli Bangunan Rumah dan Pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya" dan Nomor 55 tentang "Perjanjian Pengosongan Rumah" yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati, SH pada tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Shinta Ameliawati (Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum; kartu keluarga adalah akta otentik sedangkan bila dilihat pada kartu keluarga jelas terlihat bahwa pada tanggal 10 Mei 2002 Ny.Nanik Susilowati melahirkan anak kembar yaitu anak keenam dan ketujuh yang diberi nama : Michael William dan Michella William (Lampiran Bukti P-7 urutan nomor 8 dan 9). Kelahiran anak keenam dan ketujuh yang bernama Michael dan Michella William diperkuat dengan akta kelahiran dari kedua anak kembar tersebut (Lampiran Bukti P-8 dan P-9).

Hal. 32 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



Pasal 165 HIR menyatakan Akta Otentik yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya yaitu tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akte tersebut. Kartu keluarga dan Akta Kelahiran adalah Akta otentik.

Hal ini jelas menyatakan bahwa kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyimpulkan bahwa tidak ada relevansinya dengan pokok dalil gugatan para Penggugat adalah salah. Sebab akta Notaris No.54 dan No. 55 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat Notaris Shinta Ameliawati bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya yaitu keadaan dan keberadaan Penggugat I Konpensi atau Tergugat Rekonpensi (Ny.Nanik Susilowati) pada tanggal 10 Mei 2002 adalah melahirkan anak kembar di Rumah Sakit Katolik St. Vincentius A Paulo. Bukti-bukti yang mendukung keadaan tersebut di atas :

1. Kartu keluarga (Lampiran Bukti P-7).
2. Akta kelahiran kedua anak kembar tersebut (Lampiran Bukti P-8 dan P-9).
3. Juga diperkuat oleh Surat Keterangan Medik yang dibuat oleh Dr. Hanny Sumampouw, Sp.OG yang menyatakan bahwa Ny.Nanik Susilowati masuk Rumah Sakit tanggal 09 Mei 2002 dan keluar Rumah Sakit tanggal 14 Mei 2002 dan pada tindakan perawatan Dr.Hanny Sumampouw, Sp.OG menyatakan : "dilakukan operasi Sectio Caesaria pada tanggal 10 Mei 2002, pembiusan dimulai jam 13.00, operasi dimulai jam 13.10, Bayi I lahir jam 13.18, Bayi II lahir jam 13.20. Operasi selesai jam 14.00 (Lampiran Bukti P-10).
4. Dan dipertegas dengan Surat Keterangan dari pihak Rumah Sakit Katolik St.Vincentius A Paulo yang ditandatangani bagian Tata Usaha yaitu Ibu Lucia B yang menyatakan bahwa Ny. Nanik Susilowati benar-benar menderita sakit di Rumah Sakit tersebut sejak 09 Mei 2002 dan pulang tanggal 14 Mei 2002 (Lampiran Bukti P-II).
4. "Menimbang bahwa selanjutnya mempertimbangkan bukti surat P1 dan P2-2 dan P-I dan P2-5 masing-masing tanggal 9 Agustus 2004 dan 27 April 2005".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa setelah diteliti dengan seksama oleh Majelis Hakim terhadap kedua bukti surat tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan sebagai berikut :

1. Surat keterangan yang menyatakan Penggugat / Tergugat Rekonpensi Nanik Susilowati menderita sakit sejak tanggal 9 Mei 2002 sampai dengan tanggal 14 Mei 2002 baru dibuat pada tanggal 9 Agustus 2004 jadi 2 tahun 3 bulan kemudian surat keterangan tersebut dibuat, begitu pula surat keterangan pada tanggal 27 April 2005 baru dibuat 3 tahun ;
2. Bahwa kedua bukti surat tersebut dinilai oleh Majelis Hakim bukan sebagai alat bukti dengan alasan hanya merupakan keterangan seharusnya mereka yang memberikan pernyataan memberikan kesaksian di bawah sumpah di muka pengadilan".

Bahwa menurut pendapat Para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar hukum sebab :

1. Berdasarkan Pasal 164 HIR menyatakan : Maka yang disebut bukti adalah bukti surat, bukti saksi, sangka, pengakuan, sumpah.
2. Berdasarkan Pasal 1866 BW menyatakan alat-alat bukti terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan pengakuan, sumpah.
3. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menilai Surat Keterangan Medik yang dibuat oleh Dr.Hanny Sumampouw, SpOG dan Surat Keterangan dari RSK St. Vincentius A Paulo hanya sebagai keterangan adalah salah dan melanggar hukum sebab Surat Keterangan dari Rumah Sakit St.Vincentius A Paulo dan Surat Keterangan Medik yang dikeluarkan oleh Dr.Hanny Sumampouw. Sp.OG adalah medical record dari penderita Ny.Nanik Susilowati dalam hal ini adalah Penggugat /Tergugat Rekonpensi dan merupakan akta otentik. Dalam hal ini jelas terlihat bahwa pertimbangan majelis Hakim melanggar hukum.

Surat Keterangan Medik dari Dr.Hani Sumampouw, SpOG dan surat keterangan dari Rumah Sakit Katolik St. Vincentius A Paulo merupakan surat keterangan yang keabsahannya dan kebenarannya telah terbukti dengan sendirinya yang didukung dengan kartu keluarga maupun akta kelahiran. Semua surat tersebut adalah akta otentik yang merupakan hasil dari pegawai umum.

5. "Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TI-2, TI -6, TII-1 dan TII -3 dan TT

Hal. 34 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II-8 adalah surat bukti tentang jual beli bangunan (rumah) dan Pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya" (Lampiran bukti P-6 halaman 39).

Bukti surat yang digunakan Tergugat I (TI-2) atau Penggugat Rekonpensi (Lampiran bukti P-6 halaman 30). Tergugat II Konpensi (TII-1) (Lampiran bukti P-6 halaman 32) dan turut Tergugat II (TTII-8) (Lampiran bukti P-6 halaman 33) adalah bukti Akta Jual Beli Bangunan Rumah dan Pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kota Surabaya No.54 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Shinta Ameliawati, SH. Bukti ini adalah bukti yang menyatakan tentang jual beli rumah tersebut. Pembahasan lebih detail dan terperinci akan dibahas oleh para Pemohon Kasasi pada keberatan ke 5.

Bahwa menurut pendapat para Pemohon Kasasi, Keputusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam keputusannya adalah telah melanggar hukum sebab bukti TI-6 dan TII-3. TI-6 adalah bukti nomor 6 dalam daftar bukti Tergugat I Konpensi/ Penggugat Rekonpensi yaitu foto copy 1 set kuitansi terdiri dari 3 lembar kuitansi (Lampiran bukti P-6 halaman 31) yang bila dicermati dengan seksama dan teliti didapatkan kejanggalan pada bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu :

Pada bukti TI 6 ad.1 didapatkan kuitansi tentang Pembayaran harga jual beli bangunan disertai pemindahan hak sewa atau persil di Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya ke atas nama Djohan Hijanto tertanggal 10 April 2002 senilai Rp.315.000.000,- bukti tersebut sama dengan bukti yang diajukan Tergugat II (TII-3) adalah bukti nomor 3 dalam daftar bukti Tergugat II. Sedangkan pada bukti TI-6 ad.3 didapatkan bukti pembayaran "uang muka bangunan di Jalan Barata Jaya V/12 Surabaya seharga Rp.300.000.000,- juga sebesar Rp.275.000,- akan dibayar bilamana kelengkapan-kelengkapan serta persyaratan-persyaratan telah terpenuhi tertanggal 5 April 2002 terbilang Rp.25.000.000,- (Lampiran bukti P-6 halaman 31) pada bukti tersebut juga ditandatangani oleh Notaris Shinta Ameliawati. Bahan bukti yang diajukan oleh Tergugat I dengan obyek yang sama didapatkan perbedaan keterangan tentang harga jual rumah dan kedua bukti tersebut diketahui oleh Tergugat I dan Tergugat II. Untuk kedua bukti tersebut di atas yaitu bukti TI-6 ad.1 yang isinya sama dengan bukti TII-3 dan bukti TI-6 ad.3 para Penggugat tidak pernah menandatangani. Apakah mungkin obyek yang sama diketahui oleh orang yang sama pula yaitu Tergugat I

Hal. 35 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007

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)



Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi didapatkan harga yang berbeda? Hal ini jelas menunjukkan adanya kepalsuan dari bukti tersebut.

6. "Bahwa sural ijin pemakaian tanah No.188. 45/6113P/402. 4.4.22/2202 tanggal 03 Mei 2002 yang dicap dan ditandatangani oleh M.Sujud Riyadi, SH.MM., Kepala Dinas Tata Kota dan rumah diberikan atas nama Ny.Nanik Susilowati (Penggugat I)"

"Bahwa selanjutnya surat ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat I dialihkan kepada Djohan Hijanto berdasarkan akta Jual Beli Bangunan dari Notaris Shinta Ameliawati, SH Nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 antara Nanik dan Djohan Hijanto"

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas tampak jelas bahwa pengalihan hak atas sewa tanah berdasarkan akta Jual Beli Bangunan dari Notaris Shinta Ameliawati. SH Nomor 54 tanggal 10 Mei 2002 maka berdasarkan uraian terperinci yang berdasarkan pertimbangan hukum yang jelas pada keberatan ke 1 yang menyatakan bahwa akta nomor 54 dan nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat Notaris Shinta Ameliawati kehilangan otentisitasnya maka dengan ini para Pemohon Kasasi mohon agar Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan hak atas surat ijin pemakaian tanah atas nama Djohan Hijanto.

7. Menimbang adanya akta nomor 111 tanggal 20 April tentang perjanjian yang berhubungan dengan akta nomor 55 tanggal 10 Mei 2002, para Pemohon Kasasi jelas terlihat bahwa akta nomor 111 pertimbangan hukumnya mengacu pada akta nomor 54 dan nomor 55 yang dibuat Notaris Shinta Ameliawati bila suatu pertimbangan hukum mengacu pada pertimbangan hukum yang hilang otentisitasnya maka akta nomor 111 secara otomatis juga hilang kekuatan otentiknya selain itu pada penandatanganan akta nomor 111 Penggugat I (Ny.Nanik Susilowati) dipaksa, diancam dan ditekan hal ini dapat dibuktikan dengan surat pernyataan secara tertulis yang dibuat oleh Ny.Susana Susilowati, Dr.Fransiscus Nanga Roka dan Ny.Emmi Susilowati (Lampiran bukti P14, P-15, P-16).
8. Berdasarkan keterangan Tergugat II bahwa adanya akta yang ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 sebenarnya secara tidak langsung memperkuat dugaan bahwa hubungan yang terjadi antara para Penggugat dan Tergugat I adalah hutang piutang secara tidak langsung telah terpenuhi sebab bila akta yang ditandatangani pada tanggal 10 April 2002 adalah jual beli mengapa Penggugat pada tanggal 13 Mei 2002 dan 11 Juni 2002

Hal. 36 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



mentransfer uang sebesar 3% dari jumlah Rp.315.000.000,- walaupun secara eksplisit tidak dapat terungkap tapi secara implisit dapat terbukti (Lampiran Bukti P-21, P-22).

II. Dalam Pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (Lampiran Bukti P-2 halaman 5) yang menyatakan bahwa :

"Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 2401/PidB/2004/PN.Sby tanggal 30 Desember 2004 dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Putusan Mahkamah Agung RI No.1062 K/Pid/2005 sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dimana dalam amarnya menyatakan bahwa : Terdakwa Firmansyah Wibowo terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan sebagaimana dakwaan Jaksa Penuntut Umum, akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana; melepaskan Terdakwa oleh karena dari segala tuntutan hukum; memerintahkan agar Terdakwa dibebaskan dari tahanan; memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya; menyatakan barang bukti berupa sebuah bangunan rumah di atas tanah hak sewa Kodya Surabaya, satu mobil suzuki karimun jenis minibus No. Pol B 8548 PK; dikembalikan kepada saksi Djohan Hijanto, sedangkan tiga buah akta, kuitansi dan surat-surat yang ada kaitannya dalam perkara ini, tetap terlampir dalam berkas perkara ;

"Menimbang bahwa dari putusan Mahkamah Agung Nomor 1062 K/Pid/2005 tanggal 12 Juli 2005 sebagai-mana amar tersebut di atas dihubungkan dengan gugatan rekonpensi berikut petutusnya (6) sudah memiliki ketentuan Pasal 180 HIR maka beralasan untuk dapat dikabulkan ;" Menimbang pertimbangan hukum yang digunakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi salah/tidak sesuai dengan undang-undang maka dalam hal ini para Pemohon Kasasi menyampaikan keberatan sebab pertimbangan tersebut bertentangan dengan Pasal 1917 BW yang isinya "kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya.

Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama ; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula". selain itu jelas tersurat bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya.

Soal yang dituntut dalam perkara pidana adalah Penggugat II Konpensi

Hal. 37 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituduh telah melakukan tindak pidana penipuan terhadap Djohan Hijanto tetapi dakwaan Jaksa tersebut bukan merupakan tindak pidana; Soal yang dituntut dalam perkara perdata adalah pembatalan akta Nomor 54 dan Nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati. Alasan penuntutannya pun berbeda dimana masalah yang dibahas adalah gugatan Penggugat Kompensi adalah akta Nomor 54 dan Nomor 55 yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati adalah cacat hukum tetapi menurut Tergugat adalah sah menurut hukum. Dimajukan oleh pihak-pihak yang berbeda pada pidana Tergugat I Kompensi melawan Penggugat II Kompensi dalam perdata jelas ada banyak pihak yang terlibat sehingga bukan suatu kesamaan.

Dalam hubungan jelas berbeda pada perdata dibuktikan keotentikan akta Notaris Nomor 54, nomor 55 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati dalam pidana dicari hubungan yang sesuai dengan dakwaan Jaksa Penuntut Umum dimana dakwaan Jaksa berbeda dengan masalah gugatan perdata.

Pada perkara perdata selama di sidang baik di Pengadilan Tingkat Pertama maupun tingkat banding belum pernah diadakan pemeriksaan setempat walaupun pada pemeriksaan di tingkat pengadilan negeri para Penggugat Kompensi telah meminta pada hakim untuk mengadakan pemeriksaan setempat. Berdasar pada HIR Pasal 153 yang berisi apabila dianggap perlu dapat dilakukan pemeriksaan setempat yang dapat dipergunakan hakim sebagai keterangan dalam mengambil keputusan (ayat 1) jo Putusan Mahkamah Agung No.3537 K/Pdt/1984 hasil pemeriksaan setempat berfungsi memperjelas objek gugatan. Serta materi gugatan para Pemohon Kasasi terpusat pada akta no.54 dan no.55 yang dibuat oleh Notaris Shinta Ameliawati. Menurut akta tersebut dinyatakan bahwa objek lokasi para Pemohon Kasasi adalah rumah sangat sederhana padahal pada faktanya adalah rumah mewah (Lampiran bukti P-13) maka dengan ini para Pemohon Kasasi memohon pada Majelis Hakim Mahkamah Agung bilamana dirasa perlu oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung secara ex officio untuk memerintahkan pada Pengadilan Negeri untuk mengadakan pemeriksaan setempat.

Majelis Hakim pada perkara perdata diketuai oleh Hakim Wimpie Sekewael, SH dimana hakim tersebut adalah Hakim Tunggal yang memeriksa perkara pidana. Pada perkara pidana hak-hak tersangka dikebiri dan Hakim tersebut melakukan cara mengadili yang tidak sesuai undang-undang dan dalam

Hal. 38 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007

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

perkara perdata selama pemeriksaan di tingkat Pengadilan Negeri keberpihakan Hakim sangat dirasakan oleh Pemohon Kasasi (Lampiran bukti P-17, P-18, P-19, P-20). Untuk itu para Pemohon Kasasi memohon agar Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat memutuskan perkara perdata ini seadil-adilnya.

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa jual beli rumah dan pengosongan rumah sengketa yang dibuat secara notariil acte, sebagai palsu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : NANIK SUSILOWATI dan kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. **NANIK SUSILOWATI**, 2. **FIRMANSYAH WIBOWO** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 20 Pebruari 2008 oleh H.Muhammad Taufik, SH.MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.H.Mohammad Saleh, SH.MH., dan Atja Sondjaja, SH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota

Hal. 39 dari 40 hal. Put. No.1757 K/PDT/2007



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

tersebut dan dibantu oleh Nani Indrawati, SH.MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ Dr.H.Mohammad Saleh, SH.MH.,

ttd./ Atja Sondjaja, SH.,

Ketua :

ttd./

H.Muhammad Taufik, SH.MH.,

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

1. Meterai..... Rp. 6.000,- ttd./ Nani Indrawati, SH.MH.,

2. Redaksi..... Rp. 1.000,-

3. Administrasi kasasi.....Rp.493.000,-

Jumlah.....**Rp.500.000,-**

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

MUH.DAMING SUNUSI, SH, MH.,

NIP : 040.030.169