



PUTUSAN

Nomor 811 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. Noorman Indrakusuma,

2. Noor Hidayat Kasmat, keduanya bertempat tinggal di Jalan Pinang Nikel IV/22 RT.15 RT.010/ RW.016, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Brurtje Maramis,SH.,MH., dan kawan-kawan, Advokat pada Law Office "Brurtje Maramis & Associates", Kebagusan City @ TB. Simatupang, berkantor di Jalan Baung Raya, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2012 para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;

melawan

1. Arso Sadewo, bertempat tinggal di Jalan Jati Padang III No. 58, RT.007 RW.003, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

2. Andoyo Wastu Tjokro Soebroto, bertempat tinggal di Jalan Jati Padang III No. 58, RT.007 RW.003, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

3. Notaris dan PPAT Indah Prastiti Extensia, SH, bertempat tinggal di Jalan Senopati Raya No.9, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

dan

Badan Pertanahan Nasional, Cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya No.9, Jakarta Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Hal. 1 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

A. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Penggugat I adalah karyawan dari *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I sejak bulan Februari 2006.
2. Bahwa namun pada tanggal 10 Mei 2010 Tergugat I (Arso Sadewo) secara sepihak tanpa didasarkan adanya hasil audit keuangan pada *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I, telah melaporkan Penggugat I ke Polda Metro Jaya dengan tuduhan melakukan penggelapan sebagaimana Laporan Polisi No: LP/1552/V/2010/PMJ/DIT Reskrim tanggal 10 Mei 2010 yang mana atas Laporan Polisi tersebut Penggugat I ditahan berdasarkan Surat Perintah Penahanan No.SP.Han/428/VI/2010 Ditreskrim oleh Penyidik Polda Metro Jaya (Bukti P-1) selama 18 (delapanbelas) hari terhitung sejak tanggal 14 Juni 2010 sampai dengan tanggal 1 Juli 2010 dengan dugaan melakukan tindak pidana penggelapan terhadap uang milik Tergugat I selaku pemilik *showroom* mobil *auto stage*.
3. Bahwa Penggugat I tentunya sangat kaget dan tidak percaya dengan perbuatan Tergugat I yang telah melaporkan pidana kepada Penggugat I ke Polda Metro Jaya dengan tuduhan telah menggelapkan uang *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I, karena faktanya belum pernah ada hasil audit keuangan yang menyatakan ada penggunaan uang yang tidak dapat dipertanggung jawabkan oleh Penggugat I, namun dengan hanya didasarkan pada rekaan semata dari Tergugat I yang mana awalnya sewaktu proses penyidikan di Polda Metro Jaya Tergugat I menyatakan bahwa uang *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I yang digelapkan oleh Penggugat I sebesar ± Rp2.190.000.000,00 (dua miliar seratus sembilan puluh juta rupiah), kemudian pada saat bertemu dengan Penggugat II selaku orang tua Penggugat I, Tergugat I berubah lagi mengenai jumlahnya bahwa uang *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I yang digelapkan oleh Penggugat I sebesar ± Rp4.432.027.600,00

Hal. 2 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



(empat miliar empat ratus tiga puluh dua juta dua puluh tujuh ribu enam ratus rupiah).

4. Bahwa namun pada saat Penggugat I masih ditahan di Rutan Polda Metro Jaya, Tergugat I secara sepihak telah menyiapkan surat perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran untuk ditandatangani oleh Penggugat II selaku orang tua dari Penggugat I dengan Tergugat I, untuk penyelesaian perkara penggelapan yang dilaporkan Tergugat I di Polda Metro Jaya tersebut.
5. Bahwa Penggugat II selaku orang tua dari Penggugat I sangat tertekan akibat penahanan anaknya (*in casu* Penggugat I), dan demi agar ada penyelesaian perkara penggelapan yang dilaporkan Tergugat I di Polda Metro Jaya tersebut, maka pada tanggal 29 Juni 2010, dengan itikad baik mendatangi *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I untuk bertemu Tergugat I, yang mana dalam pertemuan tersebut Tergugat I menyodorkan surat perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran, yang sudah disiapkan terlebih dahulu oleh Tergugat I, agar ditandatangani oleh Penggugat II selaku orang tua Penggugat I dan Tergugat I, sebagai penyelesaian perkara penggelapan yang dilaporkan Tergugat I di Polda Metro Jaya tersebut.
6. Bahwa pada saat membaca isi surat perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tertanggal 29 Juni 2010, Penggugat II sangat terkejut karena disebutkan Penggugat I telah menggelapkan uang *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I sebanyak Rp5.948.079.800,00 (lima miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah) (bukti P-2), padahal pada pertemuan sebelumnya Tergugat I menyatakan kepada Penggugat II, bahwa Penggugat I telah menggelapkan uang *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I sebanyak ± Rp4.432.027.600,00 (empat miliar empat ratus tiga puluh dua juta dua puluh tujuh ribu enam ratus rupiah).
7. Bahwa namun demikian demi agar anaknya (*in casu* Penggugat I) ditanggihkan penahanannya sebagaimana janji Tergugat I kepada Penggugat II, maka Penggugat II dengan terpaksa dan dalam suasana kebatinan tertekan menandatangani surat perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tertanggal 29 Juni 2010 di *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I.
8. Bahwa setelah Penggugat II menandatangani surat perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tertanggal 29 Juni 2010 sebagaimana uraian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.9 tersebut diatas, pada tanggal 1 Juli 2010 Penggugat I ditanggguhkan penahanannya sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat I kepada Penggugat II.

9. Bahwa setelah penandatanganan surat perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tertanggal 29 Juni 2010 dan setelah penanggihan penahanan Penggugat I, Tergugat I meminta Penggugat II menyerahkan asset-asset milik Penggugat II kepada Tergugat I sebagai jaminan atas kewajiban Penggugat II kepada Tergugat I sebagaimana isi surat perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tertanggal 29 Juni 2010, dan apabila Penggugat II tidak menyerahkan asset-asset jaminan kepada Tergugat I maka Tergugat I mengancam akan meminta pihak Penyidik Polda Metro Jaya melanjutkan kembali proses penyidikan atas nama Penggugat I.

10. Bahwa kembali Penggugat II dalam suasana kebatinan tertekan bersedia menyerahkan asset-asset milik Penggugat II kepada Tergugat I berupa :

10.1. Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Pinang Nikel IV, Blok PL, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (bukti P-3).

Dari asset-asset milik Pengugat I berupa :

10.2. Sebuah mobil Honda Jazz RS A/T GE8 tahun 2009 No. Pol. B 707 NA warna kuning atas nama Noorman Indrakusuma (Penggugat I). (bukti P-4).

10.3. Sebuah mobil Toyota Kijang Inova G m/t tahun 2009 No. Pol. B 1115 T warna hitam atas nama Ny. Vonny A Liando. (bukti P-5).

11. Bahwa sebagai tindak lanjut dari penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Pinang Nikel IV, Blok PL, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Tergugat I kembali meminta Pengugat II agar datang ke kantor Tergugat I di Menara Sudirman Lt. 10 suite AB Jalan Jend. Sudirman Kav. 60 Jakarta Selatan, langsung disodorkan akta jual beli yang masih kosong tanpa nomor dan tanpa tanggal agar ditandatangani oleh Pengugat II selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut. Dan karena suasana kebatinan yang tertekan maka Pengugat II menandatangani akta jual beli yang masih kosong tanpa nomor dan tanpa tanggal tersebut tanpa dihadiri Notaris Dan PPAT (*in casu* Tergugat III) dan tanpa dihadiri Pihak

Hal. 4 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Pembeli (*in casu* Tergugat II), padahal isi dalam akta jual beli yang ditandatangani oleh Pengugat II ,jelas-jelas tertulis...hadir dihadapan saya Indah Prastiti Extensia, Sarjana Hukum dan juga penandatanganan itu tidak di kantor Notaris/PPAT melainkan di Kantor Tergugat I di Menara Sudirman Lt. 10 suite AB Jalan Jend. Sudirman Kav. 60 Jakarta Selatan.

12. Bahwa sebagaimana akta jual beli No. 10/2010 tanggal 26 Juli 2010 (Bukti P-6), Penggugat II tidak pernah bertemu dengan Tergugat II selaku Pembeli atas tanah dan bangunan milik Penggugat II dan Tergugat II secara nyata tidak pernah melakukan pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat II sebesar Rp1.103.927.000,00 (satu miliar seratus tiga juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu rupiah).
13. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana diatas maka "perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010" antara Pengugat II dengan Tergugat I dan " Akta Jual Beli No. 10 Tahun 2010 tanggal 26 Juli 2010" antara Pengugat II dengan Tergugat II adalah melanggar hukum tertulis yaitu melanggar causa yang halal" salah satu syarat sahnya persetujuan yang diatur dalam Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdata sebab dalam keadaan dan perasaan takut, tertekan, terpaksa dan bingung mengingat anak kandungnya (Penggugat I) berada di dalam tahanan atas laporan dari Tergugat I, Penggugat II menandatangani "perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010" antara Pengugat II dengan Tergugat I dan "Akta Jual Beli No. 10 Tahun 2010 tanggal 26 Juli 2010" antara Pengugat II dengan Tergugat II.
14. Bahwa Penggugat II menandatangani "perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010" dan "Akta Jual Beli No. 10 Tahun 2010 tanggal 26 Juli 2010" tersebut dalam keadaan perasaan takut, tertekan, terpaksa dan bingung mengingat anak kandungnya (Penggugat I) berada di dalam tahanan atas laporan dari Tergugat I, sehingga karenanya "perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran" tersebut batal demi hukum, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata, perbuatan tersebut telah dilakukan dalam bentuk paksaan (*dwang*) dan kebohongan (*bedrog*) sehingga karenanya adalah tidak sah dan batal demi hukum (*van recht wege nietig*). Berdasarkan Pasal 1449 KUHPerdata yang berbunyi:
"Perikatan-perikatan yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.

Pasal 1452 KUHPerdata:



Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.

Pasal 1453 KUHPerdata:

Dalam hal-hal yang diatur dalam pasal-pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain itu diwajibkan untuk pula mengganti biaya, kerugian dan bunga.

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdata, Pasal 1321 KUHPerdata dan Pasal 1449 KUHPerdata, Pasal 1452 KUHPerdata dan Pasal 1453 KUHPerdata tersebut, oleh karena perikatan yang dibuat oleh Penggugat II dengan Tergugat I dilakukan dengan keterpaksaan, maka Penggugat II dapat menuntut untuk dinyatakan batal demi hukum (*van recht wege nietig*).
16. Bahwa dengan alasan hukum tersebut maka "Perjanjian Perdamaian Untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010" antara Penggugat I dengan Tergugat I dan "Akta Jual Beli No. 10 Tahun 2010 tanggal 26 Juli 2010" antara Pengugat II dengan Tergugat II adalah "batal demi hukum" tidak mempunyai kekuatan mengikat sebab bertentangan dengan Undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdata):
"Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang".
17. Bahwa dari fakta hukum tersebut maka "perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010" antara Penggugat II dengan Tergugat I dan "Akta Jual Beli No. 10/2010 tanggal 26 Juli 2010" antara Pengugat II dengan Tergugat II yang tidak dibuat dihadapan Notaris/PPAT Indah Prastiti Extensia,SH Notaris di Jakarta (ic. Tergugat III) adalah cacat hukum sebagai hukum harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian dan harus dikesampingkan.
18. Bahwa Notaris/PPAT Indah Prastiti Extensia,SH (ic. Tergugat IV) selaku Notaris/PPAT sebagai pejabat hukum yang wajib membuat akta otentik yang tidak dibuat dihadapannya terhadap Akta Jual Beli No. 10 Tahun 2010 tanggal 26 Juli 2010 antara Penggugat II dengan Tergugat II atas tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jalan Pinang Nikel IV/22, Blok PL15, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan *in casu* Sertifikat Hak Milik No.2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan, telah melanggar Asas



Kepatutan, Ketelitian dan Kehati-hatian (PATIHA), yang seharusnya diperhatikan dalam pembuatan akta notaris, karena kesalahannya membawa kerugian yang ada hubungan causa dengan perbuatan Tergugat II tersebut, memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum, harus mengganti kerugian kepada para Penggugat (Pasal 1365 KUHPerdara);

19. Bahwa berdasarkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara para Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan "perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010" antara Pengugat I dengan Tergugat I dan "Akta Jual Beli No. 10 Tahun 2010 tanggal 26 Juli 2010" antara Penggugat II dengan Tergugat II (Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara) dinyatakan "batal demi hukum" (*van recht wege nietig/ex tune*), membawa segala sesuatu kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan dan mewajibkan Tergugat I, Tergugat II dan siapapun yang memperoleh hak daripadanya menguasai "tanah dan bangunan milik Penggugat II serta mobil-mobil milik Pengugat I" wajib mengembalikannya kepada pemiliknya semula yakni Pengugat II dan Pengugat I (Pasal 1265 KUHPerdara) :

"suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perikatan dan membawa sesuatu kembali dalam keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada perikatan dan mengembalikan apa yang telah diterimanya".

20. Bahwa oleh karena terbukti "perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010" antara Pengugat II dengan Tergugat I dan "Akta Jual Beli No. 10 Tahun 2010 tanggal 26 Juli 2010" antara Pengugat II dengan Tergugat II dibuat dalam keadaan dan perasaan takut, tertekan dan paksaan, dan batal demi hukum, maka para Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapapun yang memperoleh peralihan hak daripadanya menguasai "tanah dan bangunan rumah milik Penggugat II yang beralamat di Jalan Pinang Nikel IV/22, Blok PL15, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan) serta mobil-mobil milik Penggugat I (sebuah mobil Honda Jazz RS A/T GE8 tahun 2009 No. Pol. B 707 NA warna kuning atas nama Noorman Indrakusuma (Penggugat II) dan sebuah mobil Toyota Kijang Inova G m/t tahun 2009 No. Pol. B 1115 T



warna hitam atas nama Ny. Vonny A Liando)" wajib mengembalikannya kepada pemilik semula yakni Penggugat II dan Penggugat I.

21. Bahwa terhadap kekhawatiran Tergugat II telah mengalihkan/menjual membalikkan nama Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jalan Pinang Nikel IV/22, Blok PL15, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan) kepada pihak lain, karenanya mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat agar segera mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II.
22. Bahwa menurut fakta hukum tersebut, perbuatan para Tergugat telah melanggar kaidah hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, sesuai dengan putusan Hooge Raad tertanggal 31 Januari 1919 dalam "*Lindenbaum Cohen Arrest*" yang kini dijadikan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai hukum positif di Indonesia, yang dikwalifisir telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas (Pasal 1365 KUHPerdara). Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".
23. Bahwa kerugian para Penggugat yang harus diganti oleh para Tergugat (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970 dan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tertanggal 18 Agustus 1988), terinci sebagai berikut :

Kerugian Materii

- 23.1. Tanah dan bangunan milik Penggugat II yang diambil alih secara melawan hukum sebagaimana uraian diatas, apabila dijual maka harga tanah dan bangunan milik Penggugat II tersebut seharga Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah).
- 23.2. Sebuah mobil Honda Jazz RS A/T GE8 tahun 2009 No. Pol. B 707 NA warna kuning atas nama Noorman Indrakusuma (Penggugat II) dan sebuah mobil Toyota Kijang Inova G m/t tahun 2009 No. Pol. B 1115 T warna hitam atas nama Ny. Vonny A Liando), kesemuanya milik Penggugat I, apabila di jual mobil Honda Jazz RS A/T GE8 tahun 2009 No. Pol. B 707 NA seharga Rp221.000.000,00 (dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus dua puluh satu juta rupiah) dan apabila dijual sebuah mobil Toyota Kijang Inova G m/t tahun 2009 No. Pol. B 1115 T warna hitam atas nama Ny. Vonny A Liando), milik Penggugat I seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Kerugian Materiil.

- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana yang para Penggugat uraikan diatas mengakibatkan nama baik dan kehormatan para Penggugat menjadi hancur dan rusak baik dihadapan relasi bisnis maupun dimata masyarakat dan keluarga dikarenakan tanpa dasar hukum Penggugat I telah dilaporkan dan ditahan di Polda Metro Jaya, dimana kerugian para Penggugat tersebut diatas tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi bila diperhitungkan secara materiil tidak kurang sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).

Permohonan Sita Jaminan

24. Bahwa dikhawatirkan para Tergugat tidak melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mencegah pemindahtanganan terhadap harta benda para Tergugat kepada pihak lain, berdasarkan fakta-fakta hukum yang tidak dapat terbantahkan dan berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka agar gugatan aquo tidak sia-sia maka para Penggugat mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap :

1. Harta benda milik para Tergugat/*conservatoir beslag* (Pasal 227 HIR):
 - Tanah dan bangunan *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I yang terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan No. 43 Jakarta Selatan.
 - Tanah dan bangunan kantor Notaris Dan PPAT Indah Prastiti Extensia,SH (*in casu* Tergugat III), beralamat di Jalan Senopati Raya No. 9 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
2. Harta benda milik para Penggugat/*revindicatoir beslag* (Pasal 226 HIR) berupa:
 - Tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jalan Pinang Nikel IV/22, Blok PL15, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan).
 - Sebuah mobil Honda Jazz RS A/T GE8 tahun 2009 No. Pol. B 707 NA, warna kuning atas nama Noorman Indrakusuma (Penggugat II).

Hal. 9 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



- Sebuah mobil Toyota Kijang Inova G m/t tahun 2009 No. Pol. B 1115 T, warna hitam atas nama Ny. Vonny A Liando.

Yang kesemuanya dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II.

25. Bahwa untuk menjamin penyerahan kembali tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jalan Pinang Nikel IV/22, Blok PL15, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan) milik Penggugat II serta mobil-mobil yakni sebuah mobil Honda Jazz RS A/T GE8 tahun 2009 No. Pol. B 707 NA warna kuning atas nama Noorman Indrakusuma (Penggugat I) dan sebuah mobil Toyota Kijang Inova G m/t tahun 2009 No. Pol. B 1115 T warna hitam atas nama Ny. Vonny A Liando milik Penggugat I dari para Tergugat, dan untuk menghindari kesengajaan menunda pelaksanaan penyerahan kembali dari para Tergugat tersebut, maka mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menghukum para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan penyerahan aset-aset tersebut diatas kepada para Penggugat, maka menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai diserahkan kembali aset-aset tersebut diatas kepada para Penggugat.
26. Bahwa gugatan ini disertai bukti otentik dan memenuhi syarat ketentuan undang-undang mohon diperintahkan agar putusan ini segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau peninjauan kembali/*uitvoerbaar bij voorraad* (Pasal 180 HIR).
27. Bahwa apabila para Tergugat ialah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini mohon dihukum untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara (Pasal 181 HIR).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010.
 - Akta Jual Beli No. 10 Tahun 2010 tanggal 26 Juli 2010 yang dibuat Notaris/PPAT Indah Prastiti Extensia, Notaris di Jakarta.
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan siapapun yang memperoleh hak daripadanya atas tanah dan bangunan rumah (Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan) kepada Penggugat II serta mobil-mobil milik Penggugat I (Sebuah mobil Honda Jazz RS A/T GE8 tahun 2009 No. Pol. B 707 NA warna kuning atas nama Noorman Indrakusuma (Penggugat I) dan sebuah mobil Toyota Kijang Inova G m/t tahun 2009 No. Pol. B 1115 T warna hitam atas nama Ny. Vonny A Liando) secara tanggung renteng wajib mengembalikan dan menyerahkan kembali kepada Penggugat I dan Penggugat II.
5. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng mengganti kerugian kepada para Penggugat :
- Kerugian Materiil:
Sebesar Rp2.400.000.000,00 + Rp221.000.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp2.821.000.000,00 (dua miliar delapan ratus dua puluh satu juta rupiah).
- Kerugian Imateriil:
Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana yang para Penggugat uraikan diatas mengakibatkan nama baik dan kehormatan para Penggugat menjadi hancur dan rusak baik dihadapan relasi bisnis maupun di mata masyarakat dan keluarga dikarenakan tanpa dasar hukum Penggugat I telah dilaporkan dan ditahan di Polda Metro Jaya, dimana kerugian para Penggugat tersebut diatas tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi bila diperhitungkan secara materiil tidak kurang sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya secara tanggung renteng membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai diserahkan tanah dan bangunan rumah (Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan) kepada Penggugat II serta mobil-mobil yakni sebuah mobil Honda Jazz RS A/T GE8 tahun 2009

Hal. 11 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



No. Pol. B 707 NA warna kuning atas nama Noorman Indrakusuma (Penggugat II) dan sebuah mobil Toyota Kijang Inova G m/t tahun 2009 No. Pol. B 1115 T warna hitam atas nama Ny. Vonny A Liando) kembali kepada Penggugat I selaku pemilik mobil-mobil tersebut.

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mentaati putusan Ini agar segera mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II.

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan antara lain sebagai berikut : -

8.1. Harta benda milik para Tergugat/*conservatoir beslag* (Pasal 227 HIR) :

- Tanah dan bangunan *showroom* mobil *auto stage* milik Tergugat I yang terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan No. 43 Jakarta Selatan.
- Tanah dan bangunan kantor Notaris Dan PPAT Indah Prastiti Extensia, SH (*in casu* Tergugat III), beralamat di Jalan Senopati Raya No. 9 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

8.2. Harta benda milik para Penggugat/*revindicatoir beslag* (Pasal 226 HIR) berupa :

- Tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jalan Pinang Nikel IV/22 Blok PL15 Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan).
- Sebuah mobil Honda Jazz RS A/T GE8 tahun 2009 No. Pol. B 707 NA, warna kuning atas nama Noorman Indrakusuma (Penggugat II).
- Sebuah mobil Toyota Kijang Inova G m/t tahun 2009 No. Pol. B 1115 T, warna hitam atas nama Ny. Vonny A Liando.

9. Memerintahkan agar putusan dalam perkara ini segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, *verzet*, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*).

10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



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

Dalam eksepsi Tergugat I dan II:

Kompetensi Absolut.

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dikarenakan :

1. Bahwa para Penggugat dalam Positanya butir 21 pada intinya mendalilkan; karenanya mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat agar segera mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik No.2581 Gambar Situasi No.3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II, kemudian dalam Petitumnya pada butir 7 disebutkan " Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mentaati Putusan ini agar segera mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik No.2581 Gambar Situasi No.3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II".

Bahwa Turut Tergugat yang *notebene* adalah Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan merupakan Pejabat Tata Usaha Negara dan setiap Keputusan yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* Badan Pertanahan Nasional adalah Keputusan Tata Usaha Negara.

Bahwa keputusan untuk mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik No.2581 Gambar Situasi No.3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II haruslah berdasarkan Keputusan Peradilan Tata Usaha Negara dengan mengajukan Gugatan penohonan yang berisi tuntutan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan Putusan dalam hal ini "Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mentaati Putusan ini agar segera mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik No.2581 Gambar Situasi No.3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II".

Bahwa adalah tidak tepat dan tidak benar jika para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara ke Peradilan Umum melainkan ke Peradilan Tata Usaha Negara, hal mana sesuai dengan Pasal 1 ayat (4) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang



Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena eksepsi ini mengenai kewenangan *absolute*, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa serta mengadili eksepsi ini dan memutuskan dalam putusan sela sebelum masuk dalam memeriksa dan mengadili pokok perkara.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah layak dan patut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan dalam Putusan Sela "Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*".

2. Gugatan *Error In Persona*.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah *error In persona* dikarenakan para Penggugat telah menggugat Arso Sadewo sebagai pribadi maupun sebagai pemilik *show room* mobil *auto stage*.

Bahwa *show room auto stage* di bawah bendera UD. Arsade Mobilindo yang merupakan sebuah usaha dagang yang didirikan menurut serta berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa syarat pendiri Usaha Dagang (UD) berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) adalah didirikan minimal 2 orang dimana salah satunya akan bertindak sebagai persero aktif dan satunya sebagai Persero Komanditer.

Bahwa seharusnya para Penggugat dalam gugatannya memisahkan antara Pribadi Tergugat I dengan Usaha yang dimiliki oleh Tergugat I, dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I bukan bertindak untuk dan atas nama pribadi melainkan untuk dan atas nama Usaha Dagang Arsade Mobilindo.

Bahwa dengan demikian gugatan para Penggugat adalah *error in persona* karena telah salah menempatkan pihak yang digugat dan sudah layak dan patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima.

3. Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah kabur/tidak jelas (*obscur libel*) dikarenakan dalam gugatannya para Penggugat telah turut menggugat Penggugat II sebagai pihak yang digugat dan dalam petitumnya memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum", namun yang membingungkan, peran Tergugat II dalam melakukan perbuatan melawan hukum tidak diuraikan oleh para Penggugat dalam posisinya dan secara tiba-tiba menyatakan para



Tergugat (Tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum.
Jelas.

- b. Bahwa dalam dalil gugatannya, para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh para Tergugat. Dikarenakan dalam gugatannya, para Penggugat mensamaratakan apa yang dilakukan oleh para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum. Sedangkan faktanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat adalah berbeda-beda yang tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalil hukum yang demikian menyebabkan objek gugatan menjadi tidak jelas.
- c. Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dikarenakan dalam gugatannya para Penggugat telah menturut sertakan Turut Tergugat sebagai Pihak yang berperkara dan dalam petitumnya memintakan agar Majelis Hakim "memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini" namun dalam uraian gugatannya 1 sampai dengan 27 tidak menguraikan dengan jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat selain hanya kekhawatiran para Penggugat.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan para Penggugat adalah *obscuur libel* karena gugatan posita tidak mendukung Petitum dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.447 K/Sip/1976 tanggal 20 Oktober 1976 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.1554 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979);

- d. Bahwa gugatan para Penggugat kabur/tidak jelas dikarenakan dalam gugatannya para Penggugat telah menempatkan pihak-pihak yang pennisalahannya berbeda-beda serta tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya, yakni para Penggugat telah mendalilkan Tergugat I telah melakukan penekanan kepada Penggugat II, sedangkan Tergugat II tidak para Penggugat uraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II selain hanya sebagai pembeli yang bertitikad baik disamping itu para Penggugat juga mendalilkan Tergugat III telah salah dalam prosedur formal pembuatan Akta jual beli sedangkan Tergugat IV sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang karena jabatannya dimasukkan sebagai pihak oleh para Penggugat.



Bahwa gugatan yang demikian sangat membingungkan dikarenakan tidak ada hubungan atau keterkaitan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, gugatan yang demikian sudah layak dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I nomor 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977 "karena antara Tergugat-Tergugat 1 s/d IX tidak ada hubungan dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Dalam eksepsi Tergugat III:

Kompetensi Absolut

1. Bahwa dalam Positanya butir 21 pada intinya mendalilkan "....., karenanya mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat agar segera mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik No.2581 Gambar Situasi No.3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II",
2. Bahwa kemudian dalam petitumnya pada butir 7 disebutkan " Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini agar segera mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik No.2581 Gambar Situasi No.3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II".

Bahwa Turut Tergugat yang notebene adalah Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan merupakan Pejabat Tata Usaha Negara dan setiap Keputusan yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* Badan Pertanahan Nasional adalah Keputusan Tata Usaha Negara.

Bahwa keputusan untuk mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik No.2581 Gambar Situasi No.3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II haruslah berdasarkan Keputusan Peradilan Tata Usaha Negara dengan mengajukan gugatan permohonan yang berisi tuntutan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan dalam hal ini "Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini agar segera mengembalikan keadaan semula Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.2581 Gambar Situasi No.3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan ke atas nama Penggugat II”.

Bahwa adalah tidak tepat dan tidak benar jika para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara ke Peradilan Umum melainkan ke Peradilan Tata Usaha Negara, hal mana sesuai dengan Pasal 1 ayat (4) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena eksepsi ini mengenai kewenangan absolute, maka sangat beralaskan hukum apabila Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa serta mengadili eksepsi ini dan memutuskan dalam putusan sela sebelum masuk dalam memeriksa dan mengadili pokok perkara.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah layak dan patut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan dalam Putusan Sela “Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*”.

Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa gugatan para Penggugat kabur/tidak jelas dikarenakan dalam gugatannya para Penggugat telah menempatkan pihak-pihak yang permasalahannya berbeda-beda serta tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya, yakni para Penggugat telah mendalilkan Tergugat I telah melakukan penekanan kepada Penggugat II, sedangkan Tergugat II tidak pernah melakukan apa yang telah diuraikan oleh para Penggugat selain hanya sebagai Pembeli yang beritikad baik disamping itu para Penggugat juga mendalilkan Tergugat III telah salah dalam prosedur formal pembuatan Akta Jual Beli sedangkan Turut Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang karena jabatannya dimasukkan sebagai pihak oleh para Penggugat.

Bahwa gugatan yang demikian sangat membingungkan dikarenakan tidak ada hubungan atau keterkaitan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, gugatan yang demikian sudah layak dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I nomor 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Februari 1977 “karena antara Tergugat-Tergugat I sampai dengan IX tidak ada hubungan dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Hal. 17 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 753/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel. tanggal 4 Oktober 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I, II dan III;

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan pihak para Penggugat seluruhnya.;
- Menghukum pihak para Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah).;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 199/PDT/2012/PT.DKI. Tanggal 26 Juli 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 11 Desember 2012 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Desember 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 753/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Desember 2012;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 31 Januari 2013 pada tanggal 01 Februari 2013. Kemudian para Termohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal 12 Februari 2013 dan tanggal 13 Februari 2013.

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

ALASAN-ALASAN KASASI

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

Hal. 18 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 46 ayat (1) Undang-undang No.14 Tahun 1984 tentang Mahkamah Agung menyatakan :
"Permohonan Kasasi dalam perkara perdata disampaikan secara tertulis atau lisan melalui Panitera pengadilan Tingkat Pertama yang telah memutus perkaranya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah putusan atau penetapan pengadilan yang dimaksudkan diberitahukan kepada pemohon"
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 46 ayat (1) Undang-undang No.14 Tahun 1984 tentang Mahkamah Agung menyatakan :
"Dalam pengajuan permohonan kasasi, pemohon wajib menyampaikan pula memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar".
3. Bahwa para Pemohon Kasasi menerima Pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.199/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 26 Juli 2012, pada tanggal 11 Desember 2012 selanjutnya mengajukan Permohonan Kasasi sebagaimana tercatat pada akta Pernyataan Permohonan Kasasi tanggal 19 Desember 2012 dan memori kasasi ini disampaikan pada tanggal 26 Desember 2012.
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, pengajuan kasasi beserta memori kasasi telah memenuhi tenggang waktu yang ditentukan oleh perundang-undangan, oleh karenanya sebagai hukum pengajuan kasasi dapat diterima (*ont vankelijk verkklard*).

Dasar Hukum Permohonan Kasasi

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.199/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 26 Juli 2012 tersebut merupakan putusan yang bertentangan/melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku serta memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia Jo Undang- Undang No. 5 Tahun 2004, sebagai berikut :

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya ;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ; dan
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Alasan –Alasan Hukum Keberatan Permohonan Kasasi

Hal. 19 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



Bahwa, para Pemohon Kasasi keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.199/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 26 Juli 2012, dimana *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum dan amar putusannya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dimana *Judex Facti* tidak cukup dan atau tidak sempurna dalam pertimbangan hukumnya dan amar putusannya, yakni :

1. *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, yaitu yang berkaitan dengan pokok perkara maupun amar putusannya.

Adanya unsur kekhilafan, paksaan dan penipuan dalam pembuatan perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010, serta dalam pembuatan Akta Jual Beli No.10/2010.

2. Bahwa hal ini terbukti dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menolak gugatan Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II (sekarang pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II) di halaman 50 alinea terakhir sampai dengan halaman 52 yang dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat diatas yang diajukan oleh pihak para Penggugat setelah majelis teliti dengan seksama memang benar adanya perjanjian perdamaian antara pihak Penggugat dengan Tergugat I berkaitan dengan pihak Penggugat I yang dilaporkan diduga melakukan penggelapan atas uang milik pihak Tergugat I sebesar Rp5.948.0079.800,00 dimana Penggugat II selaku orang tua Penggugat I menyanggupi untuk membayarnya kemudian dibuatlah perjanjian perdamaian tersebut dan ditandatangani oleh Penggugat I dengan Tergugat I jelas dinyatakan tanpa ada paksaan dan atau tekanan dari pihak manapun, sehingga menurut Majelis maka perjanjian tersebut adalah sah, begitu juga akta jual beli No.10/2010 antara Penggugat II dengan Tergugat II dilakukan dihadapan PPAT dengan persetujuan isteri Penggugat II serta di sertai dengan saksi-saksi menurut Majelis bahwa Akta Jual Beli No. 10/2010 adalah sah, Majelis tidak melihat adanya unsur tekanan dan paksaannya”

Berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* tersebut para Pemohon Kasasi memberi tanggapan sebagai berikut:



- a. Bahwa perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tersebut dibuat dan ditandatangani oleh antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi II yang bukan merupakan pihak yang berkepentingan dalam masalah penggelapan tersebut, karena seharusnya akta perdamaian tersebut dibuat antara Termohon Kasasi I (Pelapor) dengan Pemohon Kasasi I (Terlapor), dengan demikian syarat subyektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi sehingga perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tidak sah. Perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran siapa yang membuat dan siapa yang menandatangani dapat dilihat pada (bukti P-2A)
- b. Bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut diatas, yaitu dilihat dari syarat sah nya perjanjian, perjanjian sah kalau dibuat berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif terpenuhi, syarat subyektif berkait dengan subyek hukum siapa yang membuat perjanjian, dalam hal ini yang membuat perjanjian bukanlah pihak yang berkepentingan dimana perjanjian perdamaian seharusnya dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi I (Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor) dengan kata lain syarat subyektif tidak terpenuhi sehingga perjanjian tersebut tidak sah dengan demikian perjanjian perdamaian tersebut mengandung cacat kekhilafan mengenai orang atau pokok perkaranya, hal itu dapat dijadikan alasan membatalkan putusan perdamaian tersebut, pasal 1859 KUH Perdata ayat (1), sedangkan syarat obyektif berkait dengan obyek yang di perjanjikan, oleh karena itu dalam memperjanjikan suatu obyek harus memperhatikan Pasal 1337 KUH Perdata yaitu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan dan ketertiban umum, dalam hal ini dapat dilihat dengan adanya isyarat perjanjian perdamaian oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi II (orang tua Terlapor) yang dalam hal ini tidak ada hubungan hukum dengan Termohon Kasasi I (Pelapor) dimana apabila Pemohon Kasasi II tidak mau menandatangani perjanjian perdamaian tersebut Termohon Kasasi I tidak akan mencabut laporannya, sehingga Pemohon Kasasi II dalam keadaan terpaksa dan ketakutan mau menandatangani perjanjian perdamaian tersebut.
- c. Bahwa dengan adanya isyarat perjanjian perdamaian oleh Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi II (orang tua Terlapor) agar mau menandatangani perjanjian perdamaian untuk melakukan

Hal. 21 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



pembayaran yang jumlah nominalnya tidak dapat di pertanggung jawabkan atau tidak dapat dibuktikan secara hukum dan jumlahnya selalu berubah-ubah, dan jika Pemohon Kasasi II tidak mau menandatangani maka Termohon Kasasi I tidak akan mencabut laporannya. Dari sini dapat dilihat adanya unsur paksaan dan penipuan dimana dalam hal pembuatan perjanjian perdamaian Pemohon Kasasi I (Terlapor) tidak diikuti sertakan dalam perjanjian tersebut, melainkan Perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Termohon kasasi I dengan Pemohon Kasasi II yang bukan merupakan pihak yang terkait dalam laporan polisi tersebut.

- d. Bahwa Jika saja *Judex Facti* mau lebih arif dan bijaksana dalam meneliti dan menilai fakta hukum yang terungkap dalam perkara *a quo*, maka *Judex Facti* harusnya lebih cermat dalam mempertimbangkan adanya unsur penekanan atau paksaan dalam penandatanganan Akta perdamaian dan akta jual beli dimaksud, karena menurut hukum “ penekanan atau paksaan tidak harus berupa fisik, melainkan dalam arti luas, yaitu dapat berupa psikis”
- e. Pasal 1323 KUH Perdata “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat”
- f. Bahwa adanya penekanan secara psikis dapat dibuktikan menurut hukum bahwa pada saat Pemohon Kasasi II menandatangani perjanjian perdamaian dan akta jual beli tersebut terdapat suatu keadaan dimana Pemohon Kasasi II berada dalam keadaan ketakutan tidak ada jalan lain kecuali menyetujui dan menandatangani Akta Perdamaian dan Akta Jual Beli *a quo* dengan syarat yang memberatkan.
- g. Bahwa Pemohon Kasasi II berada dalam keadaan tidak ada jalan lain kecuali menyetujui dan menandatangani akta perdamaian dan akta jual beli dimaksud dengan syarat yang memberatkan yaitu sebagai berikut:
 - Bahwa Pemohon Kasasi I dilaporkan oleh Termohon Kasasi I di Polda Metro Jaya dengan dugaan telah melakukan penggelapan pada tanggal 10 Mei 2010 dan telah ditahan oleh Penyidik Polda Metrojaya pada tanggal 14 Juni 2010 (vide bukti P-1A jo P-1B);
 - Bahwa selanjutnya jika dilihat Akta Perdamaian tanggal 29 Juni 2010, yang jika dibaca isi akta perdamaian tersebut, adalah erat

Hal. 22 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



sekali kaitannya dengan masalah laporan polisi Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi I yang pada tanggal 29 Juni 2010 berada dalam tahanan Polda Metrojaya:

- Bahwa akta perdamaian tersebut dibuat antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi II yang bukan merupakan pihak yang berkepentingan dalam masalah penggelapan tersebut, karena seharusnya akta perdamaian tersebut dibuat antara Termohon Kasasi I (Pelapor) dengan Pemohon Kasasi I (Terlapor), dengan demikian syarat Subyektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi.
- Bahwa Pemohon Kasasi II diwajibkan menyerahkan kendaraan Honda jazz pada tgl 19 Juli 2010, Toyota Kijang pada tgl 17 Juli 2010, motor Honda pada tgl 17 Juli 2010, PBB Asli pada tgl 13 Juli 2010, IMB Asli pada tgl 13 Juli 2010 kepada Termohon Kasasi I dan apabila tidak diserahkan maka Termohon Kasasi I tidak akan mencabut laporannya yang kemudian setelah Pemohon Kasasi II menyerahkan semua harta bendanya tersebut kepada Termohon Kasasi kemudian Termohon Kasasi I mencabut laporannya pada tanggal 20 Juli 2010.
- Bahwa dengan dibuat perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010, maka pada tanggal 1 Juli 2010, Pemohon Kasasi I dilakukan penangguhan penahanan oleh penyidik Polda Metrojaya dengan didasari Akta Perdamaian tanggal 29 Juni 2010 antara Pemohon Kasasi II (orang tua Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor);
- Bahwa selanjutnya atas dasar akta perdamaian dimaksud, ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli No.10/2010 pada tanggal 26 Juli 2010;
- Bahwa pada waktu Pemohon Kasasi II menandatangani akta jual beli yang ternyata adalah No.10/2010, dilakukan dikantor Termohon Kasasi I, yaitu dimenara sudirman Lt.10 suite AB Jalan Jend Sudirman Kav.60, Jakarta Selatan dan pada waktu ditandatangani oleh Pemohon Kasasi II, akta jual beli dimaksud masih kosong tanpa nomor dan tanpa tanggal serta tanpa dihadiri oleh Notaris/PPAT (Termohon Kasasi III) dan tanpa dihadiri pula oleh Termohon Kasasi II selaku pembeli, hanya dihadiri oleh satu orang saksi yang merupakan karyawan dari notaris tersebut yang bernama Ny.Madyarini Nurul A, SH. Jadi Pemohon Kasasi II dengan

Hal. 23 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



Termohon Kasasi II tidak pernah bertemu dan Pemohon Kasasi II tidak pernah menerima pembayaran atas Sertifikat Hak Milik No. 2581 Gambar Situasi No. 3287 Tahun 1987 yang terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan seperti apa yang disebutkan dalam AJB No.10/2010. sehingga AJB No.10/2010 tersebut bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata ;

h. Bahwa penetapan akta perdamaian yang bersumber dari persetujuan yang mengandung penipuan yang disebut pasal 1328 KUH Perdata atau pemaksaan yang diatur pasal 1324 dan 1325 KUH Perdata, dianggap mengandung cacat materil. Oleh karena itu menurut pasal 1859 ayat (2) KUH Perdata, dapat diminta pembatalan atas penetapan akta perdamaian yang demikian. (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta 2005, hlm 278)

Pasal 1328 KUH Perdata "Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut".

Pasal 1324 KUH Perdata "Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata"

Pasal 1325 KUH Perdata "Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau isteri atau sanak keluarga dalam garis keatas mau pun ke bawah".

pasal 1449 KUH Perdata "Perikatan-perikatan yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk untuk membatalkannya".

Pasal 1453 KUH Perdata "dalam hal-hal yang diatur dalam pasal-pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain itu diwajibkan untuk pula mengganti biaya, kerugian dan bunga.

"Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak para Penggugat tersebut diatas menurut Majelis tidak dapat dipakai

Hal. 24 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



sebagai bukti bahwa benar dalil gugatan para Penggugat yaitu tidak benar ;

- Perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010, dan
- Akta Jual Beli No.10/2010 tanggal 26 Juli 2010 yang dibuat Notaris/PPAT Indah Prastiti Extensia, SH. Notaris di Jakarta dilakukan oleh pihak Penggugat dengan Tergugat I dan II dilakukan atas dasar tekanan dan paksaan sehingga dengan demikian pihak para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum”

“Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan alat bukti surat-surat dari pihak Tergugat I, II dan III yang relafansinya dengan perkara ini yaitu : bukti bertanda T.I-1 dan T.II-4 = T.III-2 yaitu berupa Akta Jual Beli No.10/2010 yang menerangkan bahwa benar antara Noor Hidayat Kasmat (Penggugat II) dengan Andoyo Wastu Tjokro Soebroto (Tergugat II) telah terjadi jual beli, Penggugat II menjual kepada Tergugat hak milik No.2581 Pondok Pinang atas sebidang tanah seluas 141 M2 dengan harga Rp1.103.927.000,00 dan pihak Penggugat dinyatakan telah menerima sepenuhnya uang tersebut, dilakukan pada tanggal 26 Juli 2010 dihadapan Notaris/PPAT Indah Prastiti Extensia, SH. Yang ditandatangani oleh Penggugat II, dan Tergugat II dengan persetujuan isteri Penggugat II serta ditandatangani 2 (dua) orang saksi;”

“Menimbang, bahwa dengan adanya bukti T.I-1 dan T.II-4 = T.III-2 tersebut diatas, karena akta telah dibuat dihadapan Notaris/PPAT dan ditandatangani oleh pihak Penggugat II dan Tergugat II sebagai pembeli serta mendapat persetujuan isteri Penggugat I dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi menurut Majelis akta jual beli tersebut adalah sah, Majelis tidak melihat adanya unsur tekanan dan paksaan serta kebohongan, dengan demikian Tergugat II patut dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik.;”

Berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* tersebut para Pemohon kasasi memberi tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa dari perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010 dapat dilihat adanya kejanggalan dimana yang menandatangani perjanjian perdamaian tersebut bukan pihak yang berkepentingan atau yang tidak ada hubungannya dengan laporan Polisi Nomor:Lp/1552/V/2010/PMJ/Dit Reskrim, tanggal 10 Mei 2010



tentang perkara penggelapan dan atau penggelapan dalam jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP dan atau Pasal 374 KUHP yang dilakukan oleh Norman Indrakusuma (Pemohon Kasasi I/ Terlapor), akan tetapi perjanjian Perdamaian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi II (orang tua Terlapor)

b. Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Dilihat dari pokok perkaranya perjanjian tersebut merupakan perjanjian perdamaian atas laporan dugaan penggelapan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I sebagai pelapor melalui karyawannya yang bernama Roger Erhan Winetoun, akan tetapi perjanjian perdamaian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi II dalam keadaan terpaksa atau tertekan dikarenakan Termohon Kasasi I tidak mau mencabut laporannya, dengan kata lain disini dapat dilihat tidak ada sepakat antara Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I demikian pula antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I, karena Pemohon Kasasi I sebagai Terlapor tidak tanda tangan dan tidak dilibatkan dalam perjanjian perdamaian tersebut sehingga perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subyektif sehingga tidak sah sehingga perjanjian tersebut mengandung cacat kekhilafan mengenai orang dan pokok perkaranya

c. Bahwa apabila ternyata penetapan akta perdamaian yang dijatuhkan mengandung cacat kekhilafan mengenai orang atau pokok perkaranya, hal itu dapat dijadikan alasan membatalkan putusan perdamaian tersebut, pasal 1859 KUH Perdata ayat (1). (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta 2005, hlm 277)

d. Bahwa Akta jual beli No.10/2010 tanggal 26 Juli 2010 yang dibuat Notaris/PPAT Indah Prastiti Extensia, SH. Notaris di Jakarta proses pembuatannya dilakukan tidak sesuai dengan prosedur perundang-undangan khususnya Undang-Undang No.30 tahun 2004, AJB No.10/2010 tersebut sebagai tindak lanjut dari perjanjian perdamaian



untuk melakukan pembayaran, yang dibuat atau ditandatangani oleh Pemohon Kasasi II dengan keadaan terpaksa dikantor Termohon Kasasi I yang beralamat dimenara sudirman Lt.10 suite AB Jalan Jend Sudirman Kav.60, Jakarta Selatan tanpa dihadiri oleh Termohon Kasasi II (Pembeli) dan Termohon Kasasi III (Notaris), dan Pemohon Kasasi II (penjual) tidak pernah menerima uang pembelian sebesar Rp1.103.927.000,00 (satu miliar seratus tiga juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) dari Termohon Kasasi II seperti yang disebutkan dalam AJB tersebut, dalam hal ini hanya disaksikan dan dihadiri oleh satu orang saksi Ny Madyarini Nurul A, SH. Karyawan dari Notaris, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian terhadap Pemohon Pemohon Kasasi II sehingga perbuatan para Termohon Kasasi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata. Dan hal ini juga bertentangan dengan pasal 1449 KUH Perdata "Perikatan-perikatan yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya".

Termohon Kasasi III Melanggar Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Khususnya Pasal 39,40,41,44, 84 mengenai akta jual beli.

3. Bahwa dari fakta tersebut diatas, maka jelas menurut hukum Akta Jual Beli dimaksud dibuat melalui proses yang tidak benar dan tidak memenuhi persyaratan serta melanggar Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris, Khususnya :

Bahwa Pemohon Kasasi II tidak pernah berhadapan dengan Termohon Kasasi III (Notaris) pada saat menandatangani akta jual beli tersebut begitu pula dengan Termohon kasasi II sehingga mana mungkin penghadap dikenal oleh Notaris sehingga dengan demikian pasal 39 ayat (2) tidak terpenuhi.

Pasal 39 ayat (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau di perkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit delapan belas tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau di perkenalkan oleh dua penghadap lainnya.

Bahwa pada saat Pemohon Kasasi II menandatangani AJB tersebut hanya disaksikan oleh satu orang saksi yaitu karyawan Notaris yang bernama Ny.Madyarini Nurul A, SH. Dengan demikian ketentuan pasal 40 Undang-Undang No.30 tahun 2004 tidak terpenuhi, sehingga menurut



pasal 41 akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Pasal 40 setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit dua orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain ayat (3) Saksi sebagaimana dimaksud ayat 1 harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap.

Pasal 41 Apabila ketentuan dalam pasal 39 dan pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Bahwa Termohon Kasasi III (Notaris) dan Termohon Kasasi II tidak hadir dalam penandatanganan AJB No.10/2010, sehingga akta tersebut tidak pernah dibacakan, dan hanya Pemohon Kasasi II yang melakukan tandatangan pada AJB tersebut atas tekanan dari Termohon Kasasi I, yang hanya disaksikan oleh satu orang saksi yaitu karyawan Notaris yang bernama Ny. Madyarini Nurul A, SH. Perlu *Judex Juris* ketahui bahwa Pemohon kasasi II tidak Pernah menerima Pembayaran sejumlah Rp1.103.927.000,00 atas SHM No.2581 dari Termohon Kasasi II, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian terhadap Pemohon Kasasi II dengan demikian akta tersebut batal demi hukum sehingga sangat wajar bagi Pemohon Kasasi II yang menderita kerugian untuk menuntut ganti rugi kepada Notaris sesuai pasal 84 Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris. dalam hal ini juga Termohon Kasasi II tidak dapat membuktikan mengenai adanya jual beli berupa kuitansi pembayaran yang sah sebelum AJB tersebut dibuat.

Pasal 44 segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 84 Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf i, pasal 16 ayat (1) huruf k, pasal 41, pasal 44, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51 atau pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris ;

Hal. 28 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



Perjanjian Perdamaian Untuk Melakukan Pembayaran Tanggal 29 Juni 2010 Dan Akta Jual Beli No.10/2010 cacat kekhilafan baik mengenai orang ataupun pokok perkaranya.

4. Bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut di atas, yaitu dilihat dari syarat sahnya perjanjian, perjanjian sah kalau dibuat berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif terpenuhi, syarat subyektif berkaitan dengan subyek hukum siapa yang membuat perjanjian, dalam hal ini yang membuat perjanjian bukanlah pihak yang berkepentingan dimana perjanjian perdamaian seharusnya dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi I (Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor) dengan kata lain syarat subyektif tidak terpenuhi sehingga perjanjian tersebut tidak sah dengan demikian perjanjian perdamaian tersebut mengandung cacat kekhilafan mengenai orang atau pokok perkaranya, hal itu dapat dijadikan alasan membatalkan putusan perdamaian tersebut, pasal 1859 KUH Perdata ayat (1), sedangkan syarat obyektif berkaitan dengan obyek yang di perjanjikan, oleh karena itu dalam memperjanjikan suatu obyek harus memperhatikan Pasal 1337 KUH Perdata yaitu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan kesusilaan dan ketertiban umum, dalam hal ini dapat dilihat dengan adanya isyarat perjanjian perdamaian oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi II (orang tua Terlapor) yang dalam hal ini tidak ada hubungan hukum dengan Termohon Kasasi I (Pelapor) sehingga Pemohon Kasasi II dalam keadaan terpaksa dan ketakutan mau menyerahkan harta bendanya serta menandatangani perjanjian perdamaian tersebut, yang kemudian dari perjanjian perdamaian tersebut di tindaklanjuti dengan adanya Akta Jual Beli No. 10/2010 yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi II di kantor Termohon Kasasi I atas permintaan Termohon Kasasi I dimana akta jual beli tersebut dibuat oleh Termohon Kasasi III yang seolah-olah telah terjadi jual beli antara Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi II, yang sebenarnya Pemohon Kasasi II tidak pernah bertemu dengan Termohon Kasasi II dan III, dan Pemohon Kasasi II tidak pernah menerima uang pembayaran seperti yang disebutkan di dalam AJB No.10/2010, sehingga menurut hukum perjanjian yang demikian adalah cacat dalam menentukan kehendak, karena dalam perjanjian *a quo* terdapat hal-hal atau syarat-syarat yang tidak layak dan tidak patut serta bertentangan dengan undang-undang Khususnya Pasal 1324 dan 1325 KUH Perdata. Oleh karenanya

Hal. 29 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



perjanjian tersebut telah melanggar azas kebebasan berkontrak atau dengan kata lain perjanjian tersebut terjadi secara sepihak sehingga tidak memenuhi syarat yang ditentukan pasal 1320 KUH Perdata dengan kata lain Akta Jual Beli No.10/2010 yang dibuat berdasarkan Perjanjian Perdamaian tersebut dibuat dengan cara tidak benar;

5. Bahwa oleh karena itu seharusnya *Judex Facti* secara *ex officio* dalam keadaan seperti terurai diatas karena jabatannya berwenang melalui penafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa dalam perjanjian perdamaian dan akta jual beli *a quo*, kedudukan Pemohon Kasasi II berada dalam keadaan tidak bebas menyatakan kehendaknya, karena seharusnya perjanjian perdamaian tersebut dibuat antara Pemohon Kasasi I (Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor) sehingga akta perdamaian dan akta jual beli tersebut melanggar azas kebebasan berkontrak. Oleh karenanya Perjanjian Perdamaian tanggal 29 Juni 2010 dan Akta Jual Beli No.10/2010 tanggal 26 Juli 2010 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Bahwa Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan “ Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. *Judex Facti* hanya membaca dalam isi akta perdamaian tersebut dinyatakan dibuat tanpa ada tekanan atau paksaan dari pihak manapun juga lalu oleh *Judex Facti* dijadikan bahan pertimbangan hukum akan tetapi seharusnya *Judex Facti* melihat atau menilai apakah pihak yang menandatangani aka perdamaian tersebut adalah pihak yang berkepentingan atau bukan, karena seharusnya akta perdamaian tersebut dibuat oleh dan antara Pemohon Kasasi I (Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor). Demikian pula dengan akta jual beli hanya melihat dibuat oleh Notaris/PPAT dan/atau syarat-syarat formal suatu pembuatan akta, lalu kemudian dijadikan bahan pertimbangan hukumnya, karena *Judex Facti* dalam suatu perkara wajib karena jabatannya berwenang menggali hukum;
6. Bahwa untuk memenuhi kewajiban itu, Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang No.14 tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.35 tahun 1999, sekarang dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No.4 tahun 2004 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Menurut penjelasan pasal ini, Hakim



berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai-nilai Hukum yang hidup dikalangan masyarakat.

7. Bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi kutip dalam angka 2 memori Kasasi ini, adalah pertimbangan hukum yang terlalu summir, tidak tepat atau keliru karena hukum mewajibkan bahwa Hakim secara *ex officio*, tanpa diminta oleh salah satu atau kedua belah pihak, dapat menilai kembali kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak, bahkan hakim di beri wewenang untuk membatalkan perjanjian tersebut. Hal ini apabila antara kewajiban bertimbal balik kedua belah pihak dalam suatu perjanjian sejak semula terdapat hal-hal atau syarat-syarat yang tidak layak dan tidak patut;
8. Bahwa demikian pula hal nya pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mempertimbangkan Termohon Kasasi I,II dan Termohon Kasasi III tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau dikatakan Termohon Kasasi II harus dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik, menurut hemat Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II adalah *Judex Facti* menerapkan atau tidak menerapkan atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Persidangan Menyalahi Prosedur, *Judex Facti* Tidak Mempertimbangkan Fakta-Fakta Hukum Dipersidangan.

9. Bahwa hal ini terbukti *Judex Facti* begitu saja mengesampingkan ketentuan-ketentuan hukum dan fakta-fakta hukum berikut ini :
 - a. Bahwa Pemohon Kasasi II tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Termohon kasasi I, II dan III oleh karenanya Pemohon Kasasi II tidak terikat dan tidak dapat dirugikan dalam perkara pidana yang dituduhkan kepada Pemohon Kasasi I (vide pasal 1315 KUH Perdata jo pasal 1340 KUH Perdata);
 - b. Bahwa mengingat sejak tanggal 14 Juni 2010 Pemohon Kasasi I telah berada dalam tahanan Polda Metrojaya sebagai akibat Laporan Termohon Kasasi I, maka Pemohon Kasasi II selaku orang tua Pemohon kasasi I secara psikologis suasana bathinnya tentu merasa was-was, khawatir, takut, tidak nyaman dan lain sebagainya, sehingga untuk dapat Pemohon Kasasi I keluar dari tahanan di isyaratkan adanya akta perdamaian, maka terpaksa Pemohon Kasasi II mengikuti kehendak dari Termohon Kasasi I dalam isi akta perdamaian dimaksud,

Hal. 31 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



yang dibuat oleh Termohon Kasasi I dan ditandatanganinya pada tanggal 29 Juni 2010;

- c. Bahwa perjanjian perdamaian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I, dimana seharusnya perjanjian perdamaian tersebut di buat dan ditandatangani oleh dan antara Pemohon kasasi I (Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor), dan bukan oleh Pemohon Kasasi II (orang tua Terlapor).
- d. Bahwa terbukti dengan dibuat dan ditandatanganinya perjanjian perdamaian oleh Pemohon Kasasi II, pada tanggal 1 Juli 2010 Pemohon Kasasi I ditanggihkan penahanannya oleh Penyidik Poda Metrojaya karena itu merupakan syarat yang telah ditentukan oleh Termohon Kasasi I;
- e. Bahwa dalam hal ini pihak yang bermasalah adalah Pemohon Kasasi I (Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor), akan tetapi seharusnya dalam perjanjian perdamaian tersebut yang berhak menandatangani perjanjian perdamaian tersebut adalah Pemohon Kasasi I (Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor), dimana Pemohon Kasasi I (Terlapor) dilaporkan ke Polda Metrojaya dengan dugaan penggelapan dalam jabatan dengan Termohon Kasasi I sebagai pelapornya.
- f. Bahwa hal tersebut dapat dilihat dari Bukti P-2A perjanjian perdamaian yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi II yang dalam hal ini orang tua Pemohon Kasasi I, disini dapat dilihat adanya tipu muslihat dimana seharusnya dalam perjanjian perdamaian tersebut Pemohon Kasasi I sebagai Terlapor seharusnya di ikut sertakan tanda tangan dalam Perjanjian Perdamaian tersebut Karena jelas-jelas Pemohon Kasasi I adalah Pihak yang berkepentingan, dengan demikian perjanjian perdamaian tersebut mengandung penipuan yang disebut pasal 1328 KUH Perdata dianggap mengandung cacat materil oleh karena itu menurut pasal 1859 ayat (2) KUH Perdata, dapat diminta pembatalan.
Pasal 1452 KUH Perdata "Pernyataan batal berdasarkan Paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat".
- g. Bahwa dengan tidak diikut sertakannya Pemohon Kasasi I tersebut sebagai subjek hukum yang memiliki masalah langsung dengan Termohon Kasasi I mengakibatkan perjanjian itu cacat kekhilafan mengenai orang atau pokok perkaranya, hal itu dapat dijadikan alasan



membatalkan putusan perdamaian tersebut (pasal 1859 ayat (1) KUH Perdata), Sehingga dengan demikian Akta Jual Beli No.10/2010 yang dibuat berdasarkan Perjanjian Perdamaian untuk melakukan pembayaran tersebut dianggap tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dari proses pembuatannya dibuat secara tidak benar.

- h. Bahwa jika benar jual beli dimaksud adalah murni jual beli, sebagaimana diketahui bersama pihak pembeli tentunya membuat atau meminta kwitansi tanda terima uang jual beli secara tersendiri atau bila melalui transfer tentunya ada bukti transfernya. Adapun kata-kata atau kalimat dalam akta jual beli yang mencantumkan pembeli telah membayar dan penjual telah menerima sepenuhnya uang jual beli tersebut yang dianggap merupakan pembayaran yang sah adalah kalimat dalam akta jual beli yang sifatnya sudah baku atau standart dan selalu dicantumkan dalam akta jual beli;

Judex Facti Tidak Melakukan Peradilan Menurut Cara Yang Diharuskan Oleh Undang-Undang.

10. Bahwa pada kenyataannya dalam perkara ini terdapat kejanggalan-kejanggalan, yaitu antara lain :

- a. Bahwa tuduhan Penggelapan dari Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi I, hanya didasarkan pada rekaan/rekayasa semata dari Termohon Kasasi I, terbukti dari tidak adanya hasil audit dari akuntan publik tetapi hanya berupa coret-coretan Termohon Kasasi I dan sampai saat ini tidak ada putusan pengadilan yang membuktikan mengenai tuduhan penggelapan uang dari Termohon Kasasi I tersebut (vide bukti P-2B dan P-2C jo. T.1 dan T.II-1). Sehingga menurut ketentuan pasal 1881 KUH Perdata bukti kerugian Termohon Kasasi I haruslah dianggap register-register dan surat – surat urusan rumah tangga yang tidak memberikan pembuktian untuk keuntungan si pembuatnya atau dengan kata lain kerugian yang dibuat oleh Termohon Kasasi I tersebut menurut hukum tidak mempunyai kekuatan pembuktian apapun ;
- b. Bahwa disamping itu, angka yang disebutkan Termohon Kasasi I selalu berubah jumlahnya, pada awalnya pada saat proses penyidikan di Polda Metrojaya, Termohon Kasasi I menyatakan uang yang digelapkan Pemohon Kasasi I adalah sebesar +/- Rp2.190.000.000,00 (dua miliar seratus sembilan puluh juta rupiah).

Hal. 33 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



Selanjutnya pada saat bertemu Pemohon Kasasi II, angkanya berubah menjadi sebesar Rp4.432.027.600,00(empat miliar empat ratus tiga puluh dua juta dua puluh tujuh ribu enam ratus rupiah), dan pada saat dibuat dan ditandatangani surat Perjanjian Perdamaian, berubah kembali menjadi sebesar Rp5.948.079.800,00 (lima miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah) ; (mohon lihat dan pelajari bukti P-2B dan P-2C jo. T.I dan T.II-1);

- c. Bahwa mengenai adanya kejanggalan atau dalil Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut diatas, dipersidangan tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Juli 1962 No.50 K/Sip/1962. Surat-surat bukti yang tidak di sangkal "Dengan tidak menggunakan alat pembuktian berupa saling tidak disangkalnya isi surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* tidak melakukan peradilan menurut cara yang diharuskan oleh Undang-undang, maka putusannya harus di batalkan";
- d. Bahwa pada waktu Pemohon Kasasi II menandatangani akta jual beli yang ternyata adalah No.10/2010, dilakukan dikantor Termohon Kasasi I, yaitu dimenara sudirman Lt.10 suite AB Jalan Jend Sudirman Kav.60, Jakarta Selatan dan pada waktu ditandatangani Pemohon Kasasi II, akta jual beli dimaksud masih kosong tanpa nomor dan tanpa tanggal serta tanpa dihadiri oleh Notaris/PPAT (Termohon Kasasi III) dan tanpa dihadiri pula oleh Termohon Kasasi II selaku pembeli. Jadi Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi II tidak pernah bertemu;
- e. Bahwa selanjutnya didalam akta jual beli disebutkan ".....Termohon Kasasi II telah membayar harga atas tanah tersebut sebagaimana telah disebutkan dalam akta jual beli" dan "... Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaan yang sah (kwitansi)..."

Judex Facti Wajib Menggali Hukum

11. Bahwa seharusnya *Judex Facti* wajib menggali hukum, bahwa dalam jual beli aquo, jual beli yang tidak murni, karena didapat bukti persangkaan yang kuat bahwa jual beli ini berkaitan erat dengan adanya penahanan terhadap diri Pemohon Kasasi I, sehingga kalimat dimaksud diatas



adalah kalimat yang sifatnya formalitas belaka yang selalu tercantum dalam setiap akta jual beli. Sehingga masih harus dibuktikan dengan tanda terima uang tersendiri atau bukti transfer uang senilai uang yang disebutkan dalam akta jual beli dimaksud;

12. Bahwa untuk memenuhi kewajiban itu, Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang No.14 tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.35 tahun 1999, sekarang dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No.4 tahun 2004 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Menurut penjelasan pasal ini, Hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai-nilai Hukum yang hidup dikalangan masyarakat.
13. Bahwa ternyata terbukti menurut hukum (dalam persidangan), bahwa Termohon Kasasi I, II dan III tidak pernah dapat membuktikan adanya kwitansi tersendiri atau bukti tranfer uang kepada Pemohon Kasasi II sejumlah Rp1.103.927.000,00 (satu miliar seratus tiga juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);
14. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Oktober 1975 No.1122K/Sip/1973. Kekuatan bukti surat kuitansi " Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang di benarkan Mahkamah Agung : surat bukti kuitansi itu (P.I. merah) tidaklah merupakan suatu ikatan sepihak dibawah tangan, oleh karena kuitansi itu tidak seluruhnya ditulis oleh Tergugat/Pembanding sendiri ataupun paling sedikit selain tanda tangan harus ditulis dengan tangan Tergugat/Pembanding sendiri suatu persetujuan yang memuat jumlah uang yang diterima"

Para Termohon Kasasi Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

15. Bahwa dari fakta hukum terurai diatas jika dikaitkan dengan pengertian suatu perbuatan melawan hukum dalam arti luas sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, maka perlu kiranya Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II mengutip Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919 yang sampai saat ini menjadi Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yaitu :
suatu perbuatan melawan hukum, kalau :
 - a. Perbuatan itu melanggar hak subyektif orang lain;
 - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan;



- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dalam lalu lintas pergaulan masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap diri maupun barang orang lain;
16. Bahwa dari pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas sebagaimana Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II kutif diatas, maka jelas perbuatan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III adalah perbuatan melawan hukum terhadap Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II, dimana Termohon Kasasi I telah melaporkan Pemohon Kasasi I ke Polda Metrojaya dan menjadikannya Tersangka yang kemudian mengisyaratkan perdamaian kepada Pemohon Kasasi II selaku orang tua dari Pemohon Kasasi I, yang seharusnya perjanjian perdamaian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Pemohon Kasasi I (Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor), yang kemudian dengan perjanjian perdamaian tersebut dibuat Akta Jual Beli No.10/2010 oleh Termohon Kasasi III yang isinya seolah-olah bahwa Pemohon Kasasi II telah menjual SHM No.2581 kepada Termohon kasasi II dan telah menerima pembayaran, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian terhadap Pemohon Kasasi II ;
17. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut diatas, maka terbukti *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan , baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam amar putusannya, dan oleh karenanya pertimbangan dan amar putusan *Judex Facti* sebagaimana tersebut haruslah ditolak dan atau setidak tidaknya haruslah dikesampingkan.

Dalam Eksepsi

18. Bahwa *Judex Facti* dalam memutus eksepsi Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, dan Termohon Kasasi III yang menyatakan menolak eksepsi yang diajukan oleh pihak Termohon Kasasi I, II dan III menurut Pemohon Kasasi I dan II pertimbangan hukum *Judex Facti* sudah tepat dan benar menurut hukum;
19. Bahwa oleh karenanya pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* khususnya berkaitan dengan eksepsi Termohon kasasi I,II dan III mohon dapat diambil alih dan menyatakan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar menurut hukum;

Kesimpulan



- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas terbukti *Judex Facti* Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, karena terbukti *Judex Facti* tidak mempertimbangkan data-data dan fakta-fakta hukum yang Pemohon Kasasi I dan II ajukan dalam Persidangan sehingga terkesan *Judex Facti* sejak awal persidangan sudah berat sebelah dan atau memihak kepada para Termohon Kasasi
- Bahwa tuduhan penggelapan dari Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi I, hanya didasarkan pada rekaan/rekayasa semata dari Termohon Kasasi I, terbukti dari tidak adanya hasil audit dari akuntan publik tetapi hanya berupa coret-coretan Termohon Kasasi I dan sampai saat ini tidak ada putusan Pengadilan yang membuktikan mengenai tuduhan penggelapan uang dari Termohon Kasasi I tersebut (vide bukti P-2B dan P-2C jo. T.1 dan T.II-1). Sehingga menurut ketentuan pasal 1881 KUH Perdata bukti kerugian Termohon Kasasi I haruslah dianggap register-register dan surat-surat urusan rumah tangga yang tidak memberikan pembuktian untuk keuntungan si pembuatnya atau dengan kata lain kerugian yang dibuat oleh Termohon Kasasi I tersebut menurut hukum tidak mempunyai kekuatan pembuktian apapun ;
- Bahwa disamping itu, angka yang disebutkan Termohon Kasasi I selalu berubah jumlahnya, pada awalnya pada saat proses penyidikan di Polda Metrojaya, Termohon Kasasi I menyatakan uang yang digelapkan Pemohon Kasasi I adalah sebesar +/- Rp2.190.000.000,00 (dua miliar seratus sembilan puluh juta rupiah). Selanjutnya pada saat bertemu Pemohon Kasasi II, angkanya berubah menjadi sebesar Rp4.432.027.600,00 (empat miliar empat ratus tiga puluh dua juta dua puluh tujuh ribu enam ratus rupiah), dan pada saat dibuat dan ditandatanganinya surat Perjanjian Perdamaian, berubah kembali menjadi sebesar Rp5.948.079.800,00 (lima miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah) ; (mohon lihat dan pelajari bukti P-2B dan P-2C jo. T.I dan T.II-1);
- Bahwa pada waktu Pemohon Kasasi II menandatangani akta jual beli yang ternyata adalah No.10/2010, dilakukan dikantor Termohon Kasasi I, yaitu dimenara sudirman Lt.10 suite AB Jalan Jend Sudirman Kav.60, Jakarta Selatan dan pada waktu ditandatangani Pemohon Kasasi II, akta jual beli dimaksud masih kosong tanpa nomor dan tanpa tanggal serta

Hal. 37 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



tanpa dihadiri oleh Notaris/PPAT (Termohon Kasasi III) dan tanpa dihadiri pula oleh Termohon Kasasi II selaku pembeli dan disaksikan hanya satu orang saksi yang merupakan karyawan dari Notaris yang bernama Ny. Madyarini Nurul A, SH. Jadi Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi II tidak pernah bertemu, hal tersebut bertentangan atau tidak dipenuhinya pasal 1320 KUH Perdata angka 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dimana dalam hal ini subjek hukumnya tidak pernah bertemu sehingga mana mungkin tercapai kesepakatan, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah, dengan demikian dapat dilihat bahwa Akta Jual Beli No.10/2010 tersebut dibuat dengan cara yang tidak benar, melanggar prosedur sehingga menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi II (Pasal 1365 KUH Perdata) ;

- Bahwa dalam Pasal 1328 KUH Perdata disebutkan “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu-muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut”
- Bahwa selanjutnya didalam akta jual beli disebutkan “.....Termohon Kasasi II telah membayar harga atas tanah tersebut sebagaimana telah disebutkan dalam akta jual beli” dan “... Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaan yang sah (kwitansi)...”
- Bahwa dikarenakan Akta Jual beli No.10/2010 tersebut dalam prosesnya dibuat secara tidak benar dan tidak sesuai prosedur melanggar Undang-undang Khususnya Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang kenotariatan seharusnya *Judex Facti* wajib menggali hukum, bahwa dalam jual beli *a quo*, jual beli yang tidak murni, karena didapat bukti persangkaan yang kuat bahwa jual beli ini berkaitan erat dengan adanya penahanan terhadap diri Pemohon Kasasi I, sehingga kalimat dimaksud diatas adalah kalimat yang sifatnya formalitas belaka yang selalu tercantum dalam setiap akta jual beli. Sehingga masih harus dibuktikan dengan tanda terima uang tersendiri atau bukti transfer uang senilai uang yang disebutkan dalam akta jual beli dimaksud;
- Bahwa ternyata terbukti menurut hukum (dalam persidangan), bahwa Termohon Kasasi I, II dan III tidak pernah dapat membuktikan adanya kwitansi tersendiri atau bukti tranfer uang kepada Pemohon Kasasi II



sejumlah Rp1.103.927.000,00 (satu miliar seratus tiga juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

- Bahwa dari fakta tersebut diatas, maka jelas menurut hukum akta jual beli dimaksud dibuat melalui proses yang tidak benar dan tidak memenuhi persyaratan serta melanggar Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, Khususnya pasal 39,40,41,44 dan pasal 84 dimana dengan dilanggarnya pasal 41 mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
- Bahwa mengenai adanya kejanggalan atau dalil Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut diatas, dipersidangan tidak pernah dibantah/disangkal oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II sehingga berdasarkan Putusan MA Tgl.7-71962 No.50 K/Sip/1962. Surat-Surat Bukti yang tidak Di sangkal "Dengan tidak menggunakan alat Pembuktian berupa saling tidak disangkalnya isi surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* tidak melakukan peradilan menurut cara yang diharuskan oleh Undang-undang, maka putusannya harus di batalkan";
- Bahwa akibat adanya unsur penekanan atau paksaan dalam penandatanganan akta perdamaian dan akta jual beli dimaksud, menyebabkan Pemohon Kasasi II ketakutan sehingga mau menandatangani perjanjian perdamaian tersebut yang seharusnya perjanjian perdamaian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Pemohon Kasasi I (Terlapor) dengan Termohon Kasasi I (Pelapor) dimana setelah itu dibuatlah Akta Jual Beli No.10/2010 yang dibuat oleh Termohon Kasasi III yang seolah-olah telah terjadi jual beli antara Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi II sehingga menimbulkan kerugian terhadap Pemohon Kasasi II. Yang kemudian Pemohon Kasasi II menjadi stres setelah itu jatuh sakit lalu dari hasil pemeriksaan dokter Aru W. Sudoyo, MD,PhD, FACP di Rumah Sakit Medistra Pemohon Kasasi II dinyatakan menderita kanker usus stadium 4 yang kemudian menyebar ke liver dan paru-paru yang secara ilmu kedokteran sudah tidak bisa disembuhkan.
- Pasal 1324 KUH Perdata "Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran

Hal. 39 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013



sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata”

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan ke 1 sampai dengan 19:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum. Bahwa para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa perjanjian perdamaian untuk melakukan pembayaran tanggal 29 Juni 2010 dan Akta Jual Beli No.10/2010 tanggal 26 Juli 2010 yang dibuat Notaris/PPAT Indah Prastiti Extensia,SH., Notaris di Jakarta dilakukan oleh pihak Penggugat dengan Tergugat I dan II dilakukan atas dasar tekanan dan paksaan, sehingga dengan demikian pihak para Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009;

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

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi **1. Noorman Indrakusuma, 2. Noor Hidayat Kasmat**, tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **12 November 2013** oleh **Prof.Dr. Abdul Gani Abdullah,SH.,** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Gusti Agung Sumanatha,SH.,MH.,** dan **Dr.Muckhtar Zamzami,SH.,MH.,** Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Hosianna Mariani Sidabalok,SH.,MH.,** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
Ttd./ I Gusti Agung Sumanatha,SH.,MH.,
Ttd./ Dr.Muckhtar Zamzami,SH.,MH.,

Ketua Majelis,
Ttd./
Prof.Dr. Abdul Gani Abdullah,SH.,
Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:	Ttd./ Hosianna Mariani Sidabalok,SH.,MH.,
1. Materai	: Rp 6.000,00
2. Redaksi	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	: Rp489.000,00
Jumlah	: Rp500.000,00

=====
Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.,
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 41 dari 41 Hal. Put. Nomor 811 K/Pdt/2013