



PUTUSAN

Nomor 2870 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

MUHAMMAD AZIS WELLANG, bertempat tinggal di Puri Kemayoran Apartemen Tower 2 PHB, Rt.009/010, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. H. Eggi Sudjana, S.H.,M.Si., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tanah Abang III Nomor 19 C-D Lantai 4, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n :

HERMAN DJAYA, bertempat tinggal di Jalan Pulo Mas VI C/10, Rt.008/01, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Piter Siringiringo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Cipinang Jaya Raya Nomor 2D, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2016;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

RD ARIEF B. PERLAMBAANG, S.H., Alias BUCE PERLAMBAANG Alias BUCE HERLAMBAANG, bertempat tinggal di Jalan Camara III Blok C. Nomor 22, Perumahan Adipura, Kelurahan Cisaraten Kidul, Kecamatan Gedebage, Bandung;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada awalnya Penggugat mengetahui nama Tergugat pada saat Tergugat hendak meminjam uang pada Penggugat melalui orang yang

Halaman 1 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016



bernama Agus Setyanto dengan alasan untuk modal membangun Ruko di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49, Rt. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dan pada saat itu Saudara Agus Setyanto menunjukkan Asli Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46 tanggal 31 Juni tahun 2009 antara Tergugat dengan Agus Setyanto yang dibuat dihadapan Notaris Bonar Sihombing, S.H.; (Bukti P-1)

2. Bahwa kemudian Penggugat pernah bertemu dengan Tergugat adalah pada saat Tergugat mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta Nomor 176/G/2010/PTUN-JKT dan di dalam perkara tersebut Penggugat turut sebagai pihak yaitu sebagai Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa adapun maksud dan tujuan Tergugat menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta pada saat itu adalah untuk membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 atas nama Herman Jaya (Penggugat) diatas tanah yang terletak dan setempat di kenal oleh umum di Jl. Kebon Kacang Raya Nomor 49 Rt. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat seluas 465 m²; (Bukti P-2)
4. Bahwa adapun yang menjadi dasar gugatan Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 atas nama Herman Jaya (Penggugat) melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta adalah karena menurut Tergugat "Peralihan hak dari Tergugat pada Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan hukum atau Cacat Substansi" karena merasa di bohongi oleh Sdr. Arif Herlambang (Turut Tergugat) sehingga melaporkan Turut Tergugat pada Kepolisian Daerah Metro Jaya (Polda) padahal yang sebenarnya Peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada Cacat Substansi;
5. Bahwa untuk lebih jelasnya di ketahui sebenarnya historis peralihan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 dari Tergugat menjadi atas nama Penggugat adalah sebagai berikut;
 - Bahwa pada awalnya Penggugat sekitar awal bulan Januari 2010 didatangi orang yang bernama Agus Setyanto, dkk., hendak meminjam uang dengan alasan untuk modal membangun Ruko di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49 Rt. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat sambil menunjukkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 46, tanggal 31 Juni tahun 2009 yang dibuat



dihadapan Notaris Bonar Sihombing, S.H.;

- Bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor 46 yang dibuat di hadapan Notaris Bonar Sihombing, S.H., tersebut diatas ternyata antara Pemilik tanah Muhammad Azis Wellang (Tergugat) dengan Ir. Agus Setyanto telah sepakat akan membangun Ruko diatas tanah milik Tergugat;
- Bahwa tidak lama setelah itu Ir. Agus Setyanto, dkk., masih mendatangi Penggugat hampir tiap hari dan kemudian secara diam-diam Penggugat meninjau lokasi tanah dan menanyakan warga setempat apa benar tanah ini milik Tergugat dan dijawab ya benar disamping Penggugat juga mendatangi Kantor Pertanahan Jakarta Pusat menanyakan kebenaran Sertifikat atas nama Tergugat dan dijawab ya benar akhirnya Penggugat bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan harga tanah seluas 465 m² tapi dengan syarat:
- Asli Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 harus berada ditangan Penggugat;
- Dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Pengakuan Hutang dan Akta Kuasa untuk menjual antara Penggugat dengan Pemilik tanah (Tergugat) di hadapan Notaris;
- Kompensasi pinjaman sebesar 10% setiap bulannya;
- Jangka waktu pengembalian paling lama 2 (dua) bulan;

Dan syarat- syarat tersebut diatas di setujui oleh Tergugat.

- Bahwa selanjutnya karena syarat yang diajukan oleh Penggugat diatas di setujui oleh Tergugat maka Penggugat menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris H. Harjono Moekiran, S.H., untuk membuat Akta-akta dengan maksud bagaimana supaya uang Penggugat aman dan menjaga apabila pemilik tanah sebagai pihak yang meminjam uang tidak dapat mengembalikan uang yang dipinjam Tergugat dan tanah tersebut menjadi milik Penggugat sehingga oleh Notaris H. Harjono Moekiran, S.H., menyarankan Penggugat untuk membuat Akta Pengakuan Hutang, Akta Kuasa untuk menjual dan Akta Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa kemudian pada tanggal 11 Januari 2010 Notaris H.Harjono Moekiran, S.H., membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 15 yang ditandatangani oleh Tergugat dan Isterinya Ny. Hj. Yuyun Lomarih dan dihadiri saksi Ir. Agus Setyanto dan Marcella dimana dalam Akta Pengakuan Hutang telah disepakati Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) lamanya pengembalian 2 bulan dan kompensasi 10% setiap bulan; (Bukti P-3)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya pada hari dan tanggal yang sama Notaris H.Harjono Moekiran, S.H., membuat Akta Kuasa untuk menjual dengan Nomor 16 dimana pada Akta tersebut dinyatakan Penggugat diberi hak oleh Tergugat untuk menjual, melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain memindah tangankan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh Penerima Kuasa (Penggugat) dan diteruskan dengan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Nomor 17 yang pada pokoknya menerangkan Tergugat telah mengikatkan diri untuk nantinya menjual dan menyerahkan untuk dimiliki Penggugat; (Bukti P-4 dan 5)
- Bahwa ketiga Akta tersebut diatas yaitu baik Akta Pengakuan Hutang Nomor 15, Akta Kuasa untuk menjual Nomor 16 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 ditandatangani oleh Tergugat yang disetujui Isteri Tergugat serta di hadir saksi Ir. Agus Setyanto dan Marcella;
- Bahwa seiring dengan berjalannya waktu sesuai dengan jangka waktu pengembalian uang selama 2 (dua) bulan yaitu terhitung sejak 11 Januari 2010 s/d 11 Maret 2010 ditambah kewajiban Kompensasi 10% setiap bulan yang di perjanjikan Tergugat ternyata tidak pernah menjalankannya sampai akhirnya Penggugat mencari Tergugat ke lokasi tanah tapi tidak bertemu dan diatas tanah dimaksud Penggugat hanya bertemu dengan Penghuni yang membuka usaha dagang sebanyak 7 (tujuh) kepala keluarga;
- Bahwa selama dalam kurun waktu \pm 6 (enam) bulan terhitung sejak Maret 2010 s/d September 2010 Penggugat terus mencari tau dimana keberadaan Tergugat selaku Pemilik tanah melalui Rekannya Ir. Agus Setyanto dan Tergugat selalu mengelak untuk ketemu dengan alasan sibuk dan sering keluar kota;
- Bahwa mengingat waktu yang sudah cukup lama Tergugat selaku Pemilik tanah tidak mau ketemu dengan Penggugat akhirnya Penggugat berpikiran bahwa Tergugat tidak ada lagi etikad baik untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) plus bunga pinjaman 10% setiap bulannya maka sesuai dengan hak yang ada pada Penggugat berdasarkan akta perjanjian yang telah disepakati pada tanggal 18 Agustus 2010 Penggugat mendatangi Kantor Notaris/PPAT Refizal, S.H., untuk meningkatkan ketiga Akta sebagaimana tersebut diatas menjadi Akta Jual Beli;
- Bahwa pada saat akan dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 62 di hadapan Notaris/PPAT Refizal, S.H., Penggugat diwajibkan terlebih dahulu harus

Halaman 4 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016



membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama ± 7 (tujuh) tahun yaitu sejak tahun 2004 s/d 2010 yang tercatat masih atas nama Nany Kumaryani, yaitu:

Tahun 2004 sebesar ----- Rp1.098.437,00

Tahun 2005 sebesar ----- Rp1.455.025,00

Tahun 2006 sebesar ----- Rp1.455.025,00

Tahun 2007 sebesar----- Rp3.185.700,00

Tahun 2008 sebesar ----- Rp3.724.050,00

Tahun 2009 sebesar ----- Rp3.372.800,00

Tahun 2010 sebesar ----- Rp2.940.000,00

Jumlah ----- Rp17.231.037,00

(tujuh belas juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

(Bukti P-6, P-6A, P-6B, P-6C, P-6D, P-6E, P-6F, P-6G)

- Bahwa berdasarkan Akta-akta sebagaimana Penggugat sebutkan di atas Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melakukan peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat karena telah sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku yaitu peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 98 ayat 1 dan Pasal 99;
- 6. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada poin 4 (empat) tersebut diatas yang menjadi dasar maupun alasan Penggugat mengajukan gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 atas nama Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta sebagaimana dalam Register Perkara Nomor 176/G/2010/PTUN-JKT adalah karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum atau cacat Subtansi karena merasa di bohongi oleh Sdr. Arif Herlambang (Turut Tergugat) ternyata gugatan Tergugat tersebut oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta tidak dapat diterima;
- 7. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta dalam Perkara Nomor 176/G/2010/PTUN-JKT yang menyatakan gugatan Tergugat tidak dapat diterima Tergugat mengajukan Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang tercatat dalam Register Perkara Nomor 116/B/2011/PT.TUN.JKT kemudian pada tanggal 8 November 2011 Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta juga memutuskan bahwa gugatan Tergugat tidak dapat diterima lalu kemudian atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta Nomor 116/B/2011/PT.TUN.JKT Tergugat mengajukan Kasasi pada Mahkamah Agung RI sebagaimana tercatat dalam Register



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Nomor 245 K/TUN/2012 dan pada tanggal 7 Agustus 2012 Mahkamah Agung RI memutuskan, menolak Permohonan Kasasi dari Tergugat; (Bukti P-7, P-8, P-9);

8. Bahwa upaya Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 atas nama Penggugat baik melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta Nomor 176/G/2010/PTUN-JKT, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 116/B/2011/PT.TUN.JKT, maupun Mahkamah Agung RI Nomor 245 K/TUN/2012 ternyata ke-3 (tiga) Putusan Pengadilan tersebut di atas menyatakan gugatan Tergugat tersebut tidak dapat di terima karena Tergugat tidak dapat membuktikan alasan-alasan dalam gugatan yang menyatakan peralihan hak dari Tergugat Kepada Penggugat adalah Cacat Subtansi;
9. Bahwa dengan tidak diterimanya gugatan Tergugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta, maupun Mahkamah Agung RI, maka Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 atas nama Herman Jaya (Penggugat) adalah sah menurut hukum dan seketika itu juga seyogianya Tergugat serta merta harus menyerahkan fisik tanah yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49, Rt. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat seluas 465 m² kepada Penggugat karena hak atas tanah telah berpindah kepada Penggugat;
10. Bahwa tidak lama setelah Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta memutus perkara Nomor 176/G/2010/PTUN-JKT, Turut Tergugat di tangkap oleh Kepolisian Daerah (Polda) Metro Jaya atas laporan Tergugat dengan tuduhan telah melakukan Perbuatan Tindak Pidana Penipuan, Penggelapan dan Pemalsuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378, Pasal 372 dan Pasal 263 KUHP;
11. Bahwa akan tetapi justru dengan tertangkapnya Turut Tergugat menjadikan perkara ini semakin jelas duduk persoalan yang sebenarnya karena dengan tertangkapnya Turut Tergugat ternyata yang merekayasa perbuatan yang seolah-olah "Tergugat tidak pernah menerima uang dari Penggugat, seolah-olah KTP, KK dan Akta Nikah Tergugat dipalsukan oleh Turut Tergugat" adalah Tergugat sendiri dan dalil inilah yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk mengajukan gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 176/G/2010/PTUN-JKT pada hal sebenarnya justru Tergugat sendiri yang merencanakan alasan-alasan tersebut di atas hal ini terbukti dari:
 - Surat Kuasa dari Tergugat kepada Turut Tergugat tertanggal 22 Mei 2009

Halaman 6 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016

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)



yang inti Surat Kuasa tersebut adalah Kuasa untuk meminjam uang;

- Kwitansi Penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Surat Pengakuan Hutang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang ditandatangani sendiri oleh Tergugat (Bukti P-10, P-11, P-12); dan ketiga bukti tersebut diatas diserahkan oleh Tergugat pada Turut Tergugat. Dan di samping ke-3 (tiga) bukti diatas Turut Tergugat juga menyerahkan:

- Surat Pernyataan dengan bersumpah bahwa yang merencanakan semua perbuatan ini adalah Tergugat sendiri;
- Surat Pencabutan Pernyataan yang intinya mencabut Pernyataan yang menyatakan seolah-olah Penerbitan Sertifikat benar-benar memalsu tanda tangan Tergugat;(Bukti P-13, P-14)

12. Bahwa dari bukti-bukti yang di serahkan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat kelihatan dengan jelas bahwa modus yang di rencanakan oleh Tergugat adalah Perbuatan Kejahatan yang membawa kerugian pada pihak lain atau suatu tindakan perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa dengan terbongkarnya modus yang direkayasa oleh Tergugat melalui Turut Tergugat maka untuk menutupi modus tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya yaitu Sdr. Andy berupaya mempengaruhi Turut Tergugat melalui sms handpone untuk tidak memunculkan Kwitansi Penerimaan Uang, Surat Kuasa dan Surat Pengakuan Hutang (Vide Bukti P-10, P-11 dan P-12) dengan menjanjikan akan membantu pendanaan; (Bukti P-15)

14. Bahwa disamping upaya Tergugat untuk menutupi modus yang dilakukannya mempengaruhi Turut Tergugat untuk tidak memunculkan Kwitansi Penerimaan Uang, Surat Kuasa dan Surat Pengakuan Hutang Tergugat juga berupaya mempengaruhi Turut Tergugat agar Turut Tergugat dalam pemeriksaan di Pengadilan mengakui seolah-olah Turut Tergugat telah membuat Surat Palsu hal ini terbukti dari isi Putusan Perkara Pidana Nomor 1310/Pid.B/2012 /PN.Jkt.Pst yang tidak memeriksa Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta sebagai Saksi kunci dalam Perkara Pidana tersebut karena apabila Penggugat dihadirkan sebagai Saksi akan terbongkar rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan bukti-bukti yang ada di tangan Penggugat;

15. Bahwa dengan terbongkarnya perbuatan rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan modus baru untuk mendapatkan uang dengan mengaburkan keadaan yang sebenarnya yang dapat di benarkan oleh hukum melalui gugatan yang seolah-olah keadaan itu (jual beli) tidak benar



atau telah melanggar hukum hal ini sebagaimana terdapat di dalam perkara *a quo* dimana Penggugat telah terseret menjadi korban dalam modus yang dilakukan oleh Tergugat yaitu dengan alasan meminjam uang dengan jaminan Sertifikat tanah dengan tidak memunculkan pemilik tanah asli dan setelah upaya mendapatkan uang berhasil maka muncul lah pemilik tanah asli yang sebenarnya, kemudian pemilik tanah yang asli akan berteriak“ tanah tidak pernah jual lalu kemudian diikuti dengan gugatan (hal ini telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dalam gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Pakai No. 125 melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta) Vide Bukti P-7, P-8 dan P-9;

16. Bahwa patut di duga atau ada dugaan perbuatan rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat ini telah pernah berhasil pada pihak lain sehingga Tergugat mencoba melakukannya lagi pada Penggugat namun Penggugat tidak percaya dan ada rasa curiga hutang tersebut tidak akan dibayar karena dengan tidak munculnya pemilik asli (Tergugat) hanya melalui suruhan Tergugat yaitu Sdr. Ir. Agus Setyanto dan Sdr. Dasril Saleh dan disamping itu juga harga tanah pada saat itu masih sekitar Rp1.000.000,00 per meter di lokasi tanah dimaksud maka Penggugat menyerahkan sepenuhnya pada Notaris bagaimana agar pinjaman dengan jaminan Sertifikat dapat dialihkan menjadi milik Penggugat;
17. Bahwa berdasar pada historis peralihan hak atas tanah yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49, Rt.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 seluas 465 m² atas nama Penggugat dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta Nomor 176/G/2010/PTUN-JKT, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 116/B/2011/PT.TUN.JKT, maupun Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 245 K/TUN/2012 Penggugat pada tanggal 1 Mei 2013 dan tanggal 6 Mei 2013 pernah mengajukan Somasi kepada Tergugat untuk segera meninggalkan tanah yang telah menjadi hak Penggugat namun Tergugat tidak berkenan meninggalkannya; (Bukti P-16, P-17)
18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut diatas seharusnya sejak Januari 2011 Tergugat sudah menyerahkan Phisik tanah sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Pakai No. 125 atas nama Penggugat yaitu tanah seluas 465 m² yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49, Rt. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat;



19. Bahwa dengan tidak diserahkannya fisik tanah yang kini menjadi hak Penggugat adalah merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian pada Penggugat baik secara Materiel maupun Immateriel;

20. Bahwa adapun Kerugian Materiel maupun Kerugian Immateriel adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiel:

a. Hilangnya kesempatan Penggugat untuk menjual tanah tersebut sejak tahun 2011 yaitu $465 \text{ m}^2 \times 2.000.000,00$ (lima puluh juta rupiah) -----

----- Rp930.000.000,00

(sembilan ratus tiga puluh juta rupiah)

b. Hilangnya kesempatan Penggugat untuk membangun Ruko diatas tanah tersebut sebanyak 5 (lima) unit yang diperkirakan harga per unit Ruko sebesar Rp3.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) x 5 Unit Ruko sebesar -----

----- Rp15.000.000.000,00

(lima belas milyar rupiah)

Total ----- Rp15.930.000.000,00

(lima belas miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah)

Kerugian Immateriel

- Hilangnya nama baik dan kepercayaan para mitra usaha Penggugat pada Penggugat serta terganggunya kesehatan Penggugat baik secara Phisik maupun Psykis akibat perbuatan Tergugat yang tidak mau meninggalkan atau menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, hal ini bila dihitung dengan uang;

sebesar ----- Rp5.000.000.000,00

(lima milyar rupiah)

Grand Total ----- Rp20.930.000.000,00

(dua puluh milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah)

21. Bahwa karena Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 atas nama Penggugat diatas tanah seluas 465 m^2 yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49 Rt. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat secara hukum sudah beralih menjadi hak Penggugat maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu memutuskan hal-hal sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menghukum Tergugat terlebih dahulu untuk segera meninggalkan tanah yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49 Rt.001/08,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

- Menghukum Tergugat untuk membongkar bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut;
- Menghentikan segala kegiatan maupun aktifitas yang dilakukan oleh Tergugat diatas tanah tersebut;

Mohon Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*)

22. Bahwa untuk menjaga agar bangunan baik dari Tergugat maupun pihak lain tidak bertambah maka Penggugat sangat beralasan juga untuk memohon sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut baik yang dibangun sendiri oleh karena Tergugat maupun pihak lainnya;

23. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak terbantahkan lagi kebenarannya maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 125 atas nama Herman Djaya di atas tanah seluas 465 m² yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49, Rt. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat menjadi milik Penggugat adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Materiel maupun Kerugian Immateriel sebagai berikut;

Kerugian Materiel :

- a. Hilangnya kesempatan Penggugat untuk menjual tanah tersebut sejak tahun 2011 yaitu 465 m² x 2.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) -----
----- Rp930.000.000,00
(sembilan ratus tiga puluh juta rupiah)
 - b. Hilangnya kesempatan Penggugat untuk membangun Ruko diatas tanah tersebut sebanyak 5 (lima) unit yang diperkirakan harga per unit Ruko sebesar Rp3.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) x 5 Unit Ruko sebesar -
----- Rp15.000.000.000,00
(lima belas miliar rupiah)
-
- Total ----- Rp15.930.000.000,00

Halaman 10 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016



(lima belas miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah)

Kerugian Immateriel

- Hilangnya nama baik dan kepercayaan para mitra usaha Penggugat pada Penggugat serta terganggunya kesehatan Penggugat baik secara Fisik maupun Psykis akibat perbuatan Tergugat yang tidak mau meninggalkan atau menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, hal ini bila dihitung dengan uang.

sebesar ----- Rp5.000.000.000,00

(lima miliar rupiah)

Grand Total ----- Rp20.930.000.000,00

(dua puluh milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah)

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah seluas 465 m² yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di Jalan Kebon Kacang Raya, Kelurahan Kebon Kacang Nomor 49, Rt. 001/08, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini;
7. Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat;
8. Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan atas Bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49 Rt.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
10. Menyatakan Turut Tergugat tunduk dan taat terhadap Putusan maupun Penetapan dalam Perkara ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:



Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur dan *eror in persona* karena Para Tergugat tidak lengkap (*exceptio plurium litis consortium*);
2. Bahwa jika mengacu pada dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, gugatan tersebut seharusnya ditujukan juga terhadap beberapa orang Tergugat lainnya, yaitu: Ir. Agus Setyanto, Marcella, Hj. Yuyum Lomariah dan Dasril Saleh;
3. Bahwa menurut dalil-dalil yang diungkapkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya Ir. Agus Setyanto adalah pihak yang mengajukan pinjaman dan membujuk-bujuk Penggugat untuk membiayai kerjasama pembangunan ruko, sebagaimana dalil gugatan pada angka 1 dan angka 5;
4. Bahwa dalam dalil gugatan tersebut, Penggugat juga menyebutkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Ir. Agus Setyanto itu dilakukan bersama-sama dengan Marcella dan dalam kesepakatan terpisah dilakukan bersama-sama dengan dasril Saleh, sebagaimana dalil gugatan pada angka 5 dan angka 16;
5. Bahwa Hj. Yuyun Lomariah yang dikatakan sebagai isteri Tergugat, menurut dalil gugatan yang diajukan Penggugat ada angka 5, juga ikut menandatangani Akta Pengakuan Hutang, dan beberapa akta lainnya di hadapan Notaris H. Harjono Moekiran;
6. Bahwa meskipun pada prinsipnya Tergugat tidak mengakui dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, namun dengan uraian gugatan sebagaimana tersebut diatas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balas (rekonvensi) terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi, mohon dipandang dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa berdasarkan proses pidana sebagaimana perkara Nomor 1310/Pid.B/2012/PN.Jkt.Pst di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang berproses sejak di tingkat penyidikan di Polda Metro Jaya, pra penuntutan di Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta – Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat, telah terungkap secara *gamblang* dan terang benderang bagaimana pihak Tergugat



Rekonvensi melalui orang-orang suruhan/bayarannya seperti Dasril Saleh dkk, telah merekayasa proses peralihan hak atas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut dengan menggunakan dokumen-dokumen palsu;

4. Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dan orang-orang suruhan/bayarannya tersebut telah secara sah dan meyakinkan terbukti melanggar hukum, dan karenanya Terdakwa sebagai salah satu bagian dari Tergugat rekonvensi yang melakukan rekayasa itu, telah dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman penjara;
5. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah secara melawan hukum, merekayasa terjadinya perpindahan/peralihan hak atas tanah milik Penggugat Rekonvensi ke atas nama Herman Djaya (Tergugat Rekonvensi) telah menghilangkan kesempatan bagi Penggugat Rekonvensi untuk menyewakan dan/atau memandaatkan lahan milik Penggugat Rekonvensi tersebut yang dapat dinilai dengan uang sebesar Rp 1 Miliar pertahun, dan terhitung selama 4 tahun sejak tahun 2010 s/d tahun 2013, sehingga berjumlah Rp 4 Miliar;
6. Bahwa untuk melakukan upaya hukum dalam rangka membela kepentingan Penggugat Rekonvensi yang dirampas oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah dirugikan oleh Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil

Bahwa kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat berupa nama baik Para Penggugat Rekonvensi tercemar di masyarakat dan dalam pergaulan di dunia bisnis yang dijalani oleh Penggugat Rekonvensi, seolah-olah Penggugat Rekonvensi dianggap sebagai 'pengusaha hitam' yang secara melawan hukum merampas hak orang lain. Besarnya kerugian immateriil yang dialami Penggugat rekonvensi tersebut jika dinilai dengan uang mencapai Rp100 Miliar;

Bahwa jumlah total kerugian Materiil dan Immateriil yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar $Rp100.000.000,00 + Rp4.000.000.000,00 + Rp50.000.000,00 + Rp100.000.000.000,00 = Rp104.100.000.000,00$ (seratus empat miliar seratus juta rupiah);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang merekayasa peralihan hak atas tanah/balik nama Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang dari atas nama Muhammad Aziz Wellang menjadi atas nama Herman Djaya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi itu telah merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil dengan total kerugian senilai Rp104.100.000.000,00 (seratus empat miliar seratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Immateriil dan Materiil kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp104.100.000.000,00 (seratus empat miliar seratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil dan bermanfaat bagi Para Tergugat (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 247/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 19 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125 atas nama Herman Djaya diatas tanah seluas 465 m² yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49, Rt.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat menjadi milik Penggugat adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah seluas 465 m² yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di jalan Kebon Kacang Raya, Kelurahan Kebon Kacang Nomor 49, Rt.001/08, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

Halaman 14 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016

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

- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini;
- Menyatakan Turut Tergugat tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar ongkos perkara sebesar Rp1.216.000,00 (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 451/Pdt/2015/PT.DKI tanggal 19 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 247/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 19 Agustus 2014 sekedar mengenai rekonvensi yang belum disebut dalam amar putusan tersebut, sehingga amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sertifikat hak pakai Nomor 125 atas nama Herman Djaya di atas tanah seluas 465 m² yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya Nomor 49, Rt.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat menjadi milik Penggugat adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah seluas 465 m² yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di jalan Kebon Kacang Raya, Kelurahan Kebon Kacang Nomor 49, Rt.001/08, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

Halaman 15 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016

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

- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini;
- Menyatakan Turut Tergugat tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 13 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/Srt.Pdt.Kas/2016/PN.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 247/Pdt/2013/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 2 Maret 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 11 Maret 2016;

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;

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

Pemohon Kasasi Keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding yang telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh



peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

1. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam putusan perkara Nomor 451/Pdt/2015/PT.DKI tanggal 19 Oktober 2015 telah memberi pertimbangan hukum yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), karena hanya membenarkan dan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa memberi pertimbangan sendiri;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, berbunyi sebagai berikut: "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";
3. Bahwa, dalam ketentuan Pasal 184 HIR, yang berbunyi sebagai berikut: "Dalam putusan hakim harus dicantumkan ringkasan yang jelas dari tuntutan dan jawaban serta dari alasan keputusan itu, begitu juga harus dicantumkan keterangan tersebut pada ayat (14) Pasal 7 "Reglemen susunan kehakiman dan kebijaksanaan mengadili di Indonesia", keputusan pengadilan negeri tentang pokok perkara dan besarnya biaya, serta pemberitahuan tentang hadir tidaknya kedua belah pihak itu pada waktu dijatuhkan keputusan itu";
4. Bahwa, ketentuan dalam Pasal 195 (1) RBg, mengatur ketentuan sebagaimana berikut: "Keputusan hakim harus memuat secara singkat tetapi jelas tentang apa yang dituntut serta jawabannya, begitu pula tentang dasar-dasar keputusan itu dan apa yang dimaksud dalam Pasal 7 RO. dan akhirnya putusan pengadilan negeri mengenai gugatan pokoknya serta biayanya dan mengenai para pihak mana yang hadir pada waktu putusan diucapkan";
5. Bahwa, selain ketentuan dalam UU tentang Kekuasaan Kehakiman tersebut maupun yang diatur dalam HIR dan RBG tersebut di atas, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970, (terbit tahun 1971 halaman 391-399), Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 (terbit tahun 1970 - halaman 525) maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 67 K/Sip/1972 (terbit tahun 1973 - halaman 165-181), menegaskan bahwa Putusan Majelis Hakim yang tidak lengkap dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum dalam persidangan dan/atau tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), dalam putusannya adalah tidak sah dan harus dibatalkan karena kelalaian yang menyebabkan batalnya putusan tersebut;



6. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman 5 alinea 2 dan alinea 4 sampai dengan halaman 6 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

Hal 5 alinea 2:

"Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memperhatikan dengan saksama memori banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seperti tersebut di atas, ternyata tidak merupakan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena kesemua hal tersebut telah dipertimbangkan dengan cermat dan saksama oleh Hakim Tingkat Pertama baik dalam provisi dalam eksepsi dan dalam pokok perkara maupun dalam Rekonvensi oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding";

Halaman 5 alinea 4 s/d Halaman 6:

"Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat serta seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Agustus 2014 Nomor 247/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst, serta memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama akan tetapi keberatan-keberatan yang diterangkan Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya tersebut hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya baik dalam provisi konvensi eksepsi dalam pokok perkara maupun dalam rekonvensi. Oleh karena itu, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding";

7. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menyatakan Pembanding (Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) hanya mengulang dalil-dalil yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah suatu pertimbangan yang keliru dan tidak tepat. Pembanding (Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tegas tidaklah mengulang dalil-dalil dalam pemeriksaan perkara di tingkat pertama, melainkan mengajukan dan/atau menegaskan dalil-dalil sebelumnya dan dalil-dalil baru serta bukti-bukti yang nyatanya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang berkaitan dengan pokok perkara baik dalam gugatan konvensi maupun dalam gugatan rekonvensi perkara *a quo*;

8. Bahwa, seharusnya *Judex Facti* Tingkat Banding dalam memeriksa perkara *a quo* dapat memeriksa secara keseluruhan baik berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi yang ada maupun berdasarkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya. Hal mana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dalam perkara antara Lumakso, Presiden Direktur dari dan dalam kedudukannya bertindak untuk dan atas nama PT. Garuda Mas Veem (selaku Penggugat untuk Kasasi/Pembanding/Tergugat) melawan Budihardjo Sastrohadiwirjo, Presiden Direktur dari dan dalam kedudukan itu bertindak untuk dan atas nama PT, Perusahaan Pelayaran Samoedera Trikora Lioyd (selaku Tergugat dalam Kasasi/Terbanding/Penggugat) dengan susunan Majelis Hakim Agung: Prof. R. Subekti, SH. (sebagai Ketua Majelis Hakim Agung); Indroharto, SH. dan Busthanul Arifin, SH. (keduanya sebagai anggota Majelis Hakim Agung) yang dikutip bunyinya sebagai berikut:

"Menimbang bahwa terlepas dari benar tidaknya keberatan-keberatan yang diajukan oleh Penggugat untuk kasasi tersebut putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini harus dibatalkan atas dasar pertimbangan yang tersebut di bawah ini;

"Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya mengenai soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding (seperti halnya kalau dalam peradilan tingkat kasasi dan selanjutnya dengan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, namun serta merta menguatkan putusan Pengadilan Negeri dengan begitu saja, hal mana menurut pendapat Mahkamah Agung selain kurang tepat juga kurang cukup memberi dasar (*onvoldoende gemotiveerd*) untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri";

9. Bahwa, mengingat pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding yang tidak memeriksa mengenai fakta-fakta hukum yang sebenarnya dan kurang cukup memberi dasar untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 247/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst tanggal 19 Agustus 2014, maka Majelis Hakim Agung pada tingkat Kasasi yang memeriksa perkara *a quo*

Halaman 19 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016

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)



berwenang untuk memeriksa perkara *a quo* berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang sebenarnya. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638K/S1P/1969 tanggal 22 Juli 1970 dalam perkara antara Mardjono (selaku Penggugat untuk Kasasi/Pembanding/Tergugat IV) melawan Mangundirjo alias Bluwah (selaku Tergugat dalam Kasasi/Terbanding/Penggugat) dengan susunan Majelis Hakim Agung: Prof. R. Subekti, SH. (sebagai Ketua Majelis Hakim Agung); Indroharto, SH., dan D. H. Lumbanradja, SH. (keduanya sebagai anggota Majelis Hakim Agung) yang dikutip bunyinya sebagai berikut:

"Menimbang bahwa walaupun alasan-alasan kasasi tersebut mengenai fakta, yaitu tentang ada atau tidaknya itikad baik dari pihak Tergugat IV/Penggugat untuk kasasi dalam soal jual beli tanah sengketa antara dia dan Tergugat-Tergugat lainnya. Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang menurut pendapat Mahkamah Agung kedua-duanya kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), karena putusan Pengadilan Negeri tersebut yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi";

10. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak ada hal baru yang perlu dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut di atas, kurang didasarkan pada alasan-alasan yang benar menurut hukum. Dengan demikian berdasarkan fakta bahwa Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 451/Pdt/2015/PT.DKI tanggal 19 Oktober 2015 yang hanya menyatakan mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat pertama tanpa memberikan alasan secara jelas, adalah menjadi tidak sah dan harus dibatalkan dikarenakan *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Pemohon Kasasi keberatan dengan kekeliruan penerapan hukum *Judex Facti* yang telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan yang saling bertentangan (kontradiktif), tidak logis dan tidak memiliki hubungan kausalitas

11. Bahwa, kekeliruan penerapan hukum yang diberikan dalam pertimbangan hukum oleh Hakim Tingkat Pertama sejatinya telah menjadi kekeliruan pada *Judex Facti* Tingkat Banding yang dalam hal ini telah menguatkan putusan tersebut. Adapun hal utama yang Pemohon Kasasi perlu sampaikan terkait kekeliruan dalam penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti*, yaitu



sehubungan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada Putusan Hakim Tingkat Pertama halaman 43 alinea 1 dan 2 yang bunyinya dikutip sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tentang bukti-bukti Penggugat Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas. Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat pada awalnya telah terjadi hubungan hukum dimana Penggugat telah memberi pinjaman sebesar Rp500.000.000,00 kepada Tergugat melalui Turut Tergugat dengan jaminan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas nama Tergugat dan surat-surat yang berhubungan dengan Ini harus dianggap sah sepanjang tidak ada pembatalan untuk itu;
- Bahwa, kenyataannya Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat tersebut telah berada dalam kekuasaan Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli yang didasarkan kepada Akte Pengikatan Jual Beli Kuasa Menjual dan Akte Pengakuan Hutang yang kemudian dinyatakan palsu;
- Bahwa, walaupun pihak Badan Pertanahan berupaya untuk menarik kembali Sertifikat Hak Pakai dimaksud yang telah dibalik nama menjadi atas nama Pengugat tetapi ternyata Penggugat telah mengeluarkan uang untuk memberi pinjaman dengan jaminan sertifikat tersebut, dan proses peralihan sertifikat tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat yang kemudian diketahui didasarkan pada surat-surat palsu pada awalnya tidaklah diketahui oleh Penggugat, sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan";

"Menimbang, bahwa dengan demikian penguasaan Tergugat atas obyek sengketa berdasarkan pertimbangan tersebut adalah tidak sah lagi didasarkan kepada alas hak yang sah sehingga tuntutan pokok Penggugat yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan";

12. Bahwa, penerapan hukum tersebut menurut Pemohon Kasasi merupakan pertimbangan hukum yang keliru, dimana Hakim Tingkat Pertama sama sekali lalai dan tidak mempertimbangkan fakta dan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi. Dimana sesungguhnya tidak pernah ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas. Dikarenakan Pemohon Kasasi tidak pernah hadir dan tidak pernah menandatangani akta-akta yang dijadikan dasar sebagai hubungan hukum tersebut (dalam hal ini terkait Bukti P-3 (Akte Pengakuan Hutang Nomor 15),



Bukti P-4 (Akta Kuasa Menjual Nomor 16), Bukti P-5 (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17), dan Bukti P-6 (Akta Jual Beli Nomor 62), yang kesemuanya didasari dengan dokumen-dokumen palsu/fiktif);

13. Bahwa, adapun pihak/orang yang melakukan perikatan hukum dengan Termohon Kasasi adalah Turut Termohon Kasasi (Sdr. Ariet B. Perlambang/ Terpidana, yang bertindak seolah-olah sebagai Pemohon Kasasi dengan mempergunakan dokumen-dokumen palsu/fiktif (KTP Suami dan Isteri, Kartu Keluarga, dan Kutipan Akta Nikah) yang 100% berbeda dengan identitas asli Pemohon Kasasi (baik dalam KTP Suami dan Isteri, Kartu Keluarga, dan Kutipan Akta Nikah asli yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi baik orang/wajahnya (suami dan isteri), tanggal dan tempat lahir. Nomor KTP, alamat, dan tandatangannya, berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi pada sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai berikut:

a. Bukti T-3 (Surat Keterangan Nomor 1826/1.842.0/10 dari Kelurahan Kebon Kosong tanggal 23 Desember 2011);

Bahwa, bukti ini telah membuktikan dengan jelas terkait Identitas asli Pemohon Kasasi (Muhammad Aziz Wellang) selaku pemilik yang sah atas sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang;

b. Bukti T-4 (Surat Keterangan Nomor 11/S.Not//2011 dari Notaris H. Harjono Moekiran, S.H., tertanggal 26 Januari 2011);

Bahwa, bukti ini telah membuktikan bahwasanya Pemohon Kasasi/ Muhammad Aziz Wellang dan isterinya bernama Shifa Aziz, tidak pernah hadir di hadapan Notaris dan tidak pernah menandatangani akta-akta Nomor 15, 16, dan 17 tertanggal 11 Januari 2010;

c. Bukti T-5 (Surat Nomor KK.09.05.2/PW.01/23/2010 dari Kantor Urusan Agama Kecamatan Tanjung Priok, tertanggal 24 Januari 2011);

Bahwa, bukti ini telah membuktikan dengan jelas bahwasanya Kutipan Akta Nikah antara M. Azis Wellang, lahir di Bandung dengan Yuyun Lomariah (lahir di Jakarta) yang telah dipergunakan oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dalam pembuatan akta-akta Nomor 15, 16, dan 17 adalah kutipan akta nikah yang fiktif/ palsu;

d. Bukti T-6 (Surat Nomor 63/1755 dari Kantor Kelurahan Sunter Agung, tertanggal 25 Januari 2011);

Bahwa, bukti ini telah membuktikan bahwasanya KTP atas nama HM. Azis Wellang dan Hj. Yuyun Lomariah dan Kartu Keluarga dengan Kepala Keluarga atas nama HM. Azis Wellang, yang telah dipergunakan



oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dalam pembuatan Akta-akta Nomor 15, 16, dan 17 tertanggal 11 Januari 2010 adalah KTP dan KK fiktif/palsu;

- e. Bukti T-7 (Surat Keterangan Nomor 68/Not-R/III/2011 dari Notaris Refizal, S.H., tertanggal 18 Maret 2011);

Bahwa, bukti ini telah membuktikan dengan jelas bahwasanya Pemohon Kasasi (Muhammad Azlz Wellana) dengan isterinya Shifa Aziz tidak pernah hadir dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 62/2010 tertanggal 18 Agustus 2010. sedangkan yang menandatangani akta Jual Beli tersebut adalah Termohon Kasasi/ Herman Djaya, yang dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli dan sekaligus bertindak selaku Penjual;

- f. Bukti T-20 (Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 1310/Pid.B/2012/PN JKT.PST tanggal 27 Februari 2013);

Bahwa, bukti ini telah membuktikan dengan jelas dan tegas bahwasanya berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, akta-akta Nomor 15, 16 dan 17 tertanggal 11 Januari 2010 merupakan akta/dokumen palsu yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi (RD Arlef B. Perlambang, S.H. selaku Terpidana);

- g. Bukti T-21 (Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistis);

Bahwa, bukti ini telah membuktikan dengan jelas dan tegas bahwasanya tanda tangan dalam minuta akta-akta no. 15, 16 dan 17 bukan merupakan tanda tangan Pemohon Kasasi (Muhammad Azlz Wellana) dan isterinya Shita Azlz;

Berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas, dalam hal ini terkait Kutipan akta nikah, KTP suami isteri, dan KK yang dipergunakan oleh Turut Termohon Kasasi/Terpidana Arief B. Perlambang, SK, dengan Termohon Kasasi/ Herman Djaya dalam pembuatan akta-akta Nomor 15, 16, dan 17 tertanggal 11 Januari 2010 dihadapan Notaris H. Harjono Moekiran, S.H. adalah merupakan dokumen-dokumen palsu, sehingga dengan demikian terhadap Akta-akta tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum. Adapun kemudian Akta-akta yang cacat hukum tersebut dipergunakan kembali oleh Termohon Kasasi/Herman Djaya yang bertindak selaku Penjual dan sekaligus pula bertindak sebagai Pembeli dengan menandatangani sendiri Akta Jual Beli Nomor 62 tertanggal 18 Agustus 2010 dihadapan Notaris Refizal, S.H. (Bukti P-6);



14. Bahwa, selain itu pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut tidaklah memiliki hubungan kausalitas bahkan sangat bertentangan/kontradiktif antara satu pertimbangan dengan pertimbangan lainnya, dimana pada satu sisi *Judex Facti* menyatakan bahwa Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 17, Kuasa Menjual Nomor 16 dan Akte Pengakuan Hutang Nomor 15, yang merupakan dasar terjadinya peralihan hak atas obyek sengketa dalam Akte Jual Beli telah dinyatakan sebagai akte-akte palsu, sebagaimana Putusan Pidana dalam perkara Nomor 1310/PI.d.B/2012/PNJKT,PST tanggal 27 Februari 2013 f Bukti T-201 dengan Terdakwa/Terpilana atas nama RD Ariet B. Perlambang, SH. (Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding dalam perkara *a quo*), namun secara kontradiktif/bertolak belakang. *Judex Facti* menyatakan bahwa peralihan hak atas obyek sengketa adalah sah, sehingga menyatakan Penggugat berhak atas obyek sengketa dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa, apabila Majelis Hakim *Judex Facti* memperhatikan dan menerapkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata *juncto* Pasal KUHPerdata dengan saksama, maka seharusnya suatu perjanjian yang tidak didasarkan kepada suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum dan sudah seharusnya batal demi hukum. Oleh karenanya, akibat hukum dari dinyatakan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengakuan Hutang tersebut sebagai akta-akta yang palsu, maka segala perbuatan hukum yang didasarkan dan/atau menggunakan akta-akta tersebut adalah merupakan perbuatan hukum yang tidak sah dan/atau batal demi hukum, sebagaimana yang telah dijabarkan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi ini;
16. Bahwa, sehubungan dengan hal tersebut, maka perbuatan hukum yang tidak sah/batal demi hukum akan mengakibatkan seluruh produk hukum yang dihasilkan dari perbuatan hukum tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya. Dalam hal suatu produk hukum tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka secara hukum haruslah dianggap sebagai perbuatan hukum yang tidak pernah terjadi/tidak pernah ada sama sekali. Sehingga dalam hal ini, sesungguhnya dengan tidak terpenuhinya syarat obyektif tersebut dapat diartikan sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal (*null and void*). Dengan demikian,



maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim, f sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa, 1990. halaman 20);

17. Bahwa, pendapat *Judex Facti* berikutnya dalam hal penerapan Pasal 1338 KUHPerdara merupakan pendapat yang mencerminkan rasa ketidakadilan, dimana fakta-fakta serta bukti-bukti dan kesaksian para saksi dari Pemohon Kasasi terlihat jelas telah dikesampingkan oleh *Judex Facti* dalam pendapatnya tersebut. Adapun berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah diungkapkan bahwasanya tidak pernah terjadi hubungan hukum apapun, termasuk jual beli diantara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sehingga sangat tidak tepat apabila Termohon Kasasi dianggap sebagai seorang pembeli, terlebih lagi apabila Termohon Kasasi dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Hal mana sangat mengganggu perasaan serta merugikan Pemohon Kasasi, mengingat Pemohon Kasasi merupakan pihak yang sah dan berhak atas obyek sengketa, dimana terkait hal tersebut tidak pernah ada perikatan hukum apapun antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;

18. Bahwa, selain itu patut dipertanyakan itikad yang sebenarnya dari Termohon Kasasi, dikarenakan sesungguhnya Termohon Kasasi telah sangat mengetahui perihal permasalahan ini khususnya adanya penggunaan dokumen-dokumen palsu/fiktif yang dilakukan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat. Hal mana dapat dibuktikan berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Pemohon Kasasi ungkapkan dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai berikut:

18.1. Bahwa, Termohon Kasasi telah mengetahui dengan pasti duduk perkara serta permasalahan yang ada karena yang bersangkutan telah mengetahui bunyi dan perintah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) Nomor 1310/Pid.B/2012/PN.Jkt.Pst tanggal 27/02/2013. Bahkan dalam pertimbangan hakim berdasarkan keterangan Termohon Kasasi sendiri, menerangkan bahwa Pemohon Kasasi bukanlah orang yang melakukan hutang piutang/meminjam uang dari Termohon Kasasi;

18.2. Bahwa, Termohon Kasasi telah mengetahui dengan pasti duduk perkara serta permasalahan yang ada karena Termohon Kasasi hadir pada saat konfrontir di Kantor Polsek Metro Tanah Abang:



- Pada tanggal 6 Januari 2012 dihadiri oleh Kapolsek dan jajarannya, pihak Kapolres Jakarta Pusat, Camat Tanah Abang, Koramil, dan Pemohon Kasasi serta rekan (H. Bram Bani, S.H., dkk) selaku kuasa hukum dari Termohon Kasasi, dkk di mana pada saat itu Termohon Kasasi mengakui tidak kenal dan tidak pernah bertemu serta tidak pernah bertransaksi dengan Pemohon Kasasi (Muhammad Aziz Wellang), selaku pemilik yang sah dan yang sebenarnya atas obyek sengketa;
- Pada tanggal 9 Januari 2012 dihadapan penyidik Aiptu Suparmo, S.H, Termohon Kasasi mengakui tidak kenal dan tidak pernah bertemu serta tidak pernah bertransaksi dengan Pemohon Kasasi (Muhammad Aziz Wellang), selaku pemilik tanah yang sah atas obyek sengketa tersebut;

18.3. Bahwa, pada saat gelar perkara di Polda Metro Jaya, pada hari Kamis tanggal 2 Februari 2012. yang dihadiri oleh Termohon Kasasi (Herman Djaya) dan Kuasa Hukumnya (H. Bram Bani, S.H., dkk., serta dihadiri pula oleh Pemohon Kasasi (Muhammad Aziz Wellang) didampingi oleh tim kuasa hukum dari Kantor Hukum Eggi Sudjana & Partners, serta penyidik dan kanit II, Kasubdit Harda, Pengawas Penyidik, Wadir Kriminal Umum dan pejabat Polda Metro Jaya terkait lainnya. Dimana saat gelar perkara tersebut Termohon Kasasi mengakui/tidak pernah membantah semua pernyataan-pernyataan yang di sampaikan oleh Pemohon Kasasi, di antaranya: pernyataan Pemohon Kasasi (Muhammad Aziz Wellang) selaku pemilik tanah yang sah atas obyek sengketa tersebut, tidak adanya hubungan hukum apapun antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, Tidak kenal dan tidak pernah bertemu serta tidak pernah membuat perjanjian apapun baik dalam akta notaris maupun di bawah tangan;

19. Bahwa, dalam hal Majelis Hakim *Judex Facti* berpegangan pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dan berpandangan bahwa kepentingan hukum Penggugat sebagai pembeli dengan itikad baik harus dilindungi, maka dalam hal ini pihak yang seharusnya dihukum oleh *Judex Facti* adalah Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding Sdr. RP Arief B. Perlambang, SH., dengan menghukum yang bersangkutan untuk memberikan/membayar ganti rugi dan/atau mengembalikan uang yang pernah dikeluarkan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi Sdr. Herman Djaya, yang diterima dan digunakan sendiri oleh Turut Termohon Kasasi/



Turut Tergugat/Turut Terbanding, yang telah dibuktikan berdasarkan Putusan Pidana dalam perkara Nomor 1310/Pid.B/2012/PNJKT.PST tanggal 27 Februari 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Dimana Pemohon Kasasi merupakan korban dari tindak pidana tersebut. Oleh karenanya, adalah suatu ketidakadilan apabila *Judex Facti* bermaksud melindungi Termohon Kasasi/Penggugat dengan menerapkan Pasal 1338 KUHPerdata, namun mengesampingkan hak-hak Pemohon Kasasi selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa, padahal secara nyata dan terang benderang bahwasanya Termohon Kasasi/Penggugat telah mengetahui dan mempergunakan dokumen/akta palsu antara lain Akta Nomor 15, 16 dan 17 (Bukti P-3, P-4 dan P-5) dalam perkara *a quo*;

20. Bahwa, dengan membebankan kesalahan orang lain, dalam hal ini yang dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding, maka sesungguhnya *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang salah dan keliru serta cacat secara yuridis. Oleh karenanya, dengan memberikan pertimbangan hukum yang demikian tersebut, *Judex Facti* telah menerapkan hukum yang tidak semestinya, dimana penerapan hukum seharusnya adalah logis dan mempunyai hubungan sebab akibat (kausalitas) yang tidak saling bertentangan. Dengan fakta yang demikian, maka sudah seharusnya pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut harus dibatalkan dan/atau setidaknya tidak dikesampingkan;

Pemohon Kasasi keberatan terhadap *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama yang lalai dan tidak mempertimbangkan alat bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat.

21. Bahwa, terkait Bukti P-2 (Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang a/n. Herman Djaya) yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat, patut pula dipertanyakan keabsahannya mengingat terhadap bukti tersebut sesungguhnya telah disita oleh Pengadilan dan dinyatakan palsu berdasarkan Putusan Pidana Perkara Nomor 1310/Pid.B/2012/PN.Jkt.Pst, yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, *Judex Facti* secara nyata telah lalai dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat, adapun bukti-bukti yang dimaksud:

a. Bukti T-18 (Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 045/PEN.PID/2011/PN.Jkt.Tim tanggal 24 Januari 2012);

Bahwa, berdasarkan bukti ini Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan ijin Khusus Penggeledahan kepada Penyidik untuk



melakukan tindakan hukum berupa penggeledahan di Jalan Pulo Mas VI C/10 RT. 08/011 Kayu Putih Pulogadung, Jakarta Timur (kediaman Termohon Kasasi, yaitu Sdr. Herman Djaya);

- b. Bukti T-19 (Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 052/PEN.PID/2012/PN.Jkt.Tim tanggal 24 Januari 2012);

Bahwa, berdasarkan bukti Ini Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan ijin Khusus kepada Penyidik untuk melakukan tindakan hukum berupa penyitaan terhadap surat-surat berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang a/n Herman Djaya (Bukti P-2) yang saat Itu disimpan atau dikuasai oleh Termohon Kasasi;

- c. Bukti T-20 (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 1310/Pid/B/2012/PN.Jkt.Pst tanggal 27 Februari 2013);

Bahwa, berdasarkan bukti Ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara pidana telah menyatakan/memutuskan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang a/n Herman Djaya merupakan hasil dari tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi;

22. Bahwa, *Judex Facti* telah mengesampingkan atau salah memahami bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi, khususnya terkait fakta hukum bahwa Bukti P-2 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi merupakan bukti yang tidak sah/illegal. Dalam hal ini dibuktikan berdasarkan bukti-bukti berikut:

- a. Bukti M (Surat Nomor 3461/600.18-31/XI/2013 tanggal 29 November 2013, perihal: Pembatalan peralihan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebun Kacang a/n Herman Djaya, yang dikeluarkan oleh Kanwil BPN Prov. DKI Jakarta dan ditujukan kepada Sdr, Herman Jaya);

- b. Bukti T-2 (Surat Nomor 242/7-31.71-300/11/2014 tanggal 6 Februari 2014 perihal: Penarikan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebun Kacang a/n Herman Djaya, yang dikeluarkan oleh BPN RI dan ditujukan kepada Sdr. Herman Djaya);

- c. Bukti P-21 dan Bukti M7 (Surat Nomor 494/600.18-31/11/2014 tanggal 17 Februari 2014, perihal: Pelaksanaan Pembatalan Peralihan Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebun Kacang a/n Herman Djaya yang dikeluarkan oleh Kanwil BPN Prov. DKI Jakarta dan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat);

Bukti-bukti tersebut di atas telah membuktikan bahwasanya Bukti P-2 (Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebun Kacang a/n Herman Djaya) yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat merupakan dokumen yang tidak



sah atau illegal, dikarenakan BPN RI selaku institusi Negara yang berwenang telah membatalkan dan menarik dokumen/sertifikat tersebut. Disisi lain, pihak BPN RI pada tanggal 10 Maret 2014 telah mengeluarkan atau menerbitkan asli Sertifikat Pengganti karena Pembatalan Peralihan Hak berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebun Kacang a/n Muhammad Azis Wellang (Pemohon Kasasi);

23. Bahwa, terkait Bukti P-6 (Akta Jual Beli Nomor 62 tertanggal 18 Agustus 2010 dihadapan Notaris Refizal, SH.), sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi jabarkan pada angka 13 dalam Memori Kasasi ini, bahwasanya sesungguhnya bukti/Akta tersebut merupakan akta yang cacat hukum dikarenakan dibuat dan ditandatangani tanpa kehadiran Pemohon Kasasi selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa), bahkan berdasarkan Bukti T-7 telah terbukti hanya Termohon Kasasi/Herman Dlava yang hadir serta mendandatangani akta tersebut dengan bertindak selaku Penjual dan sekaligus pula bertindak sebagai Pembeli. Selain itu, berdasarkan bukti-bukti T-4, T-5, T-6. T-20 dan T-21 telah nampak dengan jelas bahwasanya dasar pembuatan akta tersebut merupakan dokumen-dokumen/akta-akta yang tidak sah dan batal demi hukum (Akta Nomor 15, 16 dan 17) dikarenakan pembuatannya diperoleh dari suatu sebab yang tidak halal yaitu dari hasil tindak pidana pemalsuan dokumen/identitas (KTP suami dan isteri, KK dan kutipan Akta Nikah) serta tandatangan milik Pemohon Kasasi. Berdasarkan hal-hal di atas, terkait pertimbangan *Judex Facti* sehubungan dengan penggunaan Bukti P-2 dan P-6, nampak secara jelas dan terang benderang bahwasanya *Judex Facti* telah lalai dan keliru dalam memahami, bahkan telah mengesampingkan/tidak mempertimbangkan keseluruhan bukti-bukti yang disampaikan dalam persidangan oleh Termohon Kasasi:

24. Bahwa, selain itu terhadap bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat patut pula dipertanyakan keabsahannya, khususnya terkait bukti-bukti yang menyangkut dengan Turut Tergugat. Hal ini berdasarkan Akta Pembatalan Akta/Kuasa Nomor 38 tanggal 23 Juni 2014 oleh Notaris Diastuti. S.H., yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat setelah adanya Putusan Pengadilan Nomor 247/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pusat menyatakan hal berikut:

- Bahwa, Penghadap pernah membuat Surat Kuasa yang ditandatangani pada bulan Desember 2013 kepada Tuan Dr. Jasmin Damanik, S.H., MA, untuk mewakili atas gugatan perdata Nomor 247/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pusat;
- Bahwa, ketentuan dari Surat Kuasa tersebut adalah:

Halaman 29 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016



- a. Penerima Kuasa agar memberikan laporan setiap perkembangan sidang di PN Jakarta Pusat;
 - b. Penerima Kuasa harus memberikan dan atau memperlihatkan setiap jawaban-jawaban (replik, duplik) atau eksepsi (tangkisan) yang menguntungkan Pemberi Kuasa tersebut sebelum jadwal persidangan;
 - c. Memberitahukan kepada Pemberi Kuasa setiap perkembangan sidang tersebut;
- Bahwa, Penerima Kuasa tidak pernah memenuhi ketentuan-ketentuan dari surat kuasa tersebut di atas kepada Pemberi Kuasa, sehingga dikhawatirkan dan diragukan serta akan mengundang unsur-unsur pidana kepada diri Pemberi Kuasa, sehingga akan merugikan Pemberi Kuasa;
 - Maka Para Penghadap dengan tidak mengurangi izin dari yang berwajib segera:
 - Membatalkan Surat Kuasa yang ditandatangani pada bulan Desember 2013 kepada Tuan DR. Jasmin Damanik, S.H.,MA untuk mewakili atas gugatan perkara perdata Nomor 247/Pdt.G/2013/PN.Jkt Pusat, tersebut di atas pada tanggal 8 Mei 2014;
 - Membatalkan seluruh ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam surat kuasa tersebut di atas sehingga dianggap tidak pernah ada dan dengan ditandatanganinya akta ini maka segala apa yang telah diperbuat, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - Para pihak mulai sekarang tidak akan saling menuntut baik pidana maupun perdata;

25. Bahwa. Akta Pembatalan Akta/Kuasa Nomor 38 tersebut, Pemohon Kasasi temukan pada saat melakukan pemeriksaan bukti-bukti untuk keperluan Kasasi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehubungan dengan hal ini diharapkan kepada Majelis Hakim Agung Yang Mulia pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat dengan seksama memeriksa seluruh dokumen-dokumen yang ada, baik itu bukti-bukti yang disampaikan pada saat persidangan maupun dokumen-dokumen terkait lainnya seperti halnya Akta Nomor 38 tersebut. Adapun keberadaan Akta tersebut membuktikan adanya itikad buruk dari Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dimana dalam hal ini Pemohon Kasasi sebelumnya telah membantah dengan tegas keabsahan bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Termohon Kasasi dan Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi khususnya terhadap bukti-bukti berikut:

Halaman 30 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016



- a. P-10 dan TT-1 (berupa Surat Kuasa dari Tergugat kepada Turut Tergugat untuk meminjam uang);
- b. P-11 dan TT-2 (berupa Kwitansi penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp500.000.000,00);
- c. P-12 dan TT-3 (berupa Surat Pengakuan hutang sebesar Rp500.000.000,00);
- d. P-13 dan TT-4 (berupa Surat Pernyataan dari Turut Tergugat pada tanggal 13 Maret 2012);
- e. P-14 dan TT-5 (berupa Surat Pernyataan dari Turut Tergugat pada tanggal 9 April 2012);
- f. P-15 dan TT-6 (berupa *print out* pesan singkat (sms) antara Turut Tergugat dengan Tergugat/Kuasa Hukumnya);
- g. P-16 (berupa Surat Somasi tanggal 1 Mei 2013);
- h. P-17 (berupa Tanda Terima Surat perihal Surat Somasi tanggal 1 Mei 2013);

26. Bahwa, terhadap bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat/Termohon Kasasi maupun oleh Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi tersebut di atas, telah dengan tegas Pemohon Kasasi tolak kebenarannya sejak awal, dikarenakan hal tersebut tidak pernah diketahui dan tidak pernah dilakukan oleh Pemohon Kasasi, bukti-bukti tersebut merupakan rekayasa semata yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi, hal ini dibuktikan pula dengan keberadaan Akta Pembatalan Akta/Kuasa Nomor 38 tersebut, dimana Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat telah membatalkan seluruh tindakan hukum yang dilakukan oleh Kuasa Hukumnya pada saat di persidangan, sehingga terhadap bukti-bukti tersebut sudah semestinya dinyatakan tidak sah dan tidak dapat diterima atau setidaknya tidak dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*;

Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama terhadap alat bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat yang telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

27. Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdara, bahwa yang dapat dijadikan alat bukti dalam sidang perkara perdata salah satunya adalah bukti surat. Adapun bukti surat yang dimaksud dalam Pasal 164 HIR *juncto* Pasal 1866 KUHPerdara tersebut adalah berupa akta otentik dan akta dibawah tangan, yang sah secara hukum. Akta otentik dan akta dibawah tangan yang dapat dinyatakan sah secara hukum adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta-akta atau dokumen yang bukan merupakan akta I dokumen palsu dan/atau hasil dari pemalsuan. Dimana ketentuan tentang tindak pidana pemalsuan (dokumen palsu) telah diatur secara tegas dalam Pasal 263 dan Pasal 264 *juncto* Pasal 266 Kitab Undang Undang Hukum Pidana;

28. Bahwa, Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah melakukan kekeliruan yang nyata, dikarenakan *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah lalai dalam memeriksa alat bukti surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sehingga melanggar ketentuan Pasal 363 *juncto* Pasal 264 KUHP. Dimana hal ini terbukti dalam pertimbangan hukum pada halaman 38 alinea ke-2 dalam Putusan Perkara Nomor 247/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst sebagaimana dilampirkan dalam berkas perkara, bahwa bukti-bukti berupa Akta-akta, yaitu Akta Pengakuan Hutang Nomor 15 (Bukti P-3), Akta Kuasa Menjual Nomor 16 (Bukti P-4) dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 17 (Bukti P-5), tetap dianggap sebagai bukti yang sah dan dijadikan dasar pertimbangan putusan, meskipun diketahui bukti-bukti tersebut merupakan dokumen yang telah dinyatakan palsu, berdasarkan Putusan Pidana Perkara Nomor 1310/Pid.B/2012/PN.Jkt.Pst, yang telah berkekuatan hukum tetap;
29. Bahwa, Putusan *Judex Facti* yang tetap mempertimbangkan bukti-bukti surat yang secara nyata dan tegas telah dinyatakan dan diketahui sebagai dokumen palsu dan yang telah disita berdasarkan Putusan Pidana Perkara Nomor 1310/Pid.B/2012/PN.Jkt.Pst yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut merupakan suatu putusan yang dengan sangat jelas dan tegas telah melanggar atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHP, selain itu terhadap Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi sesungguhnya yang bersangkutan secara terang-terangan telah melanggar ketentuan Pasal 242 KUHP, Pasal 263 *juncto* Pasal 264 KUHP, yaitu memberikan kesaksian palsu dalam persidangan, memasukan keterangan palsu dalam akta otentik dan menggunakan akta palsu tersebut seolah-olah asli;
30. Bahwa dengan memberikan pertimbangan hukum atas dasar dokumen dan/atau menggunakan dokumen palsu tersebut, Majelis Hakim *Judex Facti* pada PN Jakarta Pusat dapat dikategorikan telah menggunakan dokumen palsu pula, atau setidaknya membantu/membenarkan/membiarkan Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) melakukan tindak pidana pemalsuan/menggunakan dokumen palsu, dalam hal ini *Judex Facti* dapat dikatakan telah melegalkan sesuatu yang ilegal.

Halaman 32 dari 35 hal. Put. Nomor 2870 K/Pdt/2016

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)



Oleh karenanya atas dasar dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya pertimbangan hukum dan Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut untuk dinyatakan tidak sah dan dibatalkan, atau setidaknya tidaknya dikesampingkan. Apabila Putusan *Judex Facti* tersebut tidak segera diperbaiki oleh Majelis Hakim Agung Yang Mulia pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, tentunya hal mana akan menjadi preseden buruk bagi institusi pengadilan, sehingga dalam hal ini harus kemana lagi Pemohon Kasasi dapat menemukan keadilan;

31. Bahwa, dengan dinyatakan tidak sah dan/atau dibatalkan dan/atau dikesampingkannya pertimbangan-pertimbangan hukum serta putusan Majelis Hakim *Judex Facti* pada Pengadilan tingkat pertama dan pengadilan tingkat banding, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung Yang Mulia pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengambil alih dan memeriksa serta mempertimbangkan segala dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi), baik dalam Gugatan Konvensi maupun dalam Gugatan Rekonvensi;

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

Bahwa alasan kasasi ke 1 sampai dengan alasan kasasi ke 31 tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut berisi mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena seseorang yang telah membeli sebidang tanah yang didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli maka orang tersebut adalah pembeli yang beritikad baik;

Bahwa sesuai fakta persidangan sebelum Penggugat membeli objek sengketa dari Tergugat ternyata Penggugat telah melakukan penelitian baik di lokasi maupun di Kantor Pertanahan setempat dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah Tergugat sehingga Penggugat adalah pembeli beritikad baik. Karena itu balik nama sertifikat hak pakai dalam perkara *a quo* dari Tergugat menjadi atas nama Penggugat adalah sah;

Bahwa benar dokumen yang dijadikan dasar terbitnya akta jual beli tanah objek sengketa yang ternyata palsu atau dipalsukan ternyata tidak



diketahui sama sekali oleh Penggugat sehingga dokumen-dokumen tersebut tidak berdampak pada sahnya balik nama sertifikat;

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

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

M E N G A D I L I :

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

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)