



P U T U S A N

No. 1759 K/Pdt/ 2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DR. HERMAN JUDI WIDJAYA, bertempat tinggal di Jalan Pluit Sakti VII, No. 18 RT 002/RW.07, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **NY. BAY ASTRIYATI binti H. APANG ALI ABAS**, bertempat tinggal di Jatiwaringin RT 01/024, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi;
2. **Ny. YULIATI binti H. APANG ALI ABAS**, bertempat tinggal di Kalibata Pulo RT 009/RW 005 No. 58 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
3. **Ny. YATI HAYATI binti H. APANG ALI ABAS**, bertempat tinggal di Pesona Indah Blok TA 11/6 RT.006/RW 04, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Legok Tangerang;

Para Termohon Kasasi dahulu para Terlawan/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa perkara No. 306/Pdt.Plw/2005/PN.Jkt. Ut, telah diputus dengan verstek oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 23 Januari 2006, dengan amrnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 271/Kebon Bawang, Surat Ukur No. 06639/2003 tanggal 16 Juli 2003;
- Menyatakan Akta Pembatalan No. 04 tanggal 10 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Hj. Windrati Asmoro, SH, Notaris di Jakarta adalah sah dan berharga;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 40/2004 yang dibuat oleh Notaris I Nyoman Raka, SH, MH tanggal 7 April 2004 terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2715/Kebon Bawang atas nama Haji Ali Apang Abas batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga sekarang diperhitungkan sebesar Rp 284.000,- (dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Bahwa Pelawan di dalam pemeriksaan perkara No 306/Pdt.Plw/2005/PN.Jkt.Ut tidak pernah merasa dipanggil dan tidak pernah merasa diberitahu tentang isi putusannya, oleh karenanya Pelawan tidak pernah menandatangani surat-surat panggilan sidang maupun surat pemberitahuan isi putusannya;

Bahwa Pelawan baru mengetahui adanya perkara No. 306/ Pdt.Plw /2005/PN.Jkt.Ut yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 23 Januari 2006 dari PT. Bank Artha Graha Tbk. Cabang Pangeran Jayakarta, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2715/Kebon Bawang, Pelawan jaminkan untuk memperoleh bantuan kredit dari PT. Bank Artha Graha Tbk. Cabang Pangeran Jayakarta tersebut;

Bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan perkara No. 306/ Pdt.Plw /2005/PN.Jkt Ut tersebut adalah adanya Akta Pembatalan No. 04 tanggal 10 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Hj. Windrati Asmoro, SH Notaris di Jakarta;

Bahwa Akta Pembatalan No. 04 tanggal 10 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Hj. Windrati Asmoro, SH tersebut yang intinya untuk membatalkan Akta Jual Beli No. 04/2004 tanggal 07 April 2004, yang dibuat di hadapan I Nyoman Raka, SH, MH adalah cacat hukum, karena:

- Bahwa Pelawan tidak pernah membuat dan mendandatangani Akta Pembatalan No. 04 tanggal 10 Januari 2005 maupun akta-akta lainnya di hadapan Hj. Windrati Asmoro, SH Notaris di Jakarta, karena sejak tanggal 27 April 2004 sampai dengan diputusnya perkara a quo, Pelawan tidak pernah dan berbicara dengan Hj. Windrati Asmoro, SH apalagi Pelawan menghadap di hadapan Notaris tersebut;

Hal 2 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Akta Jual Beli yang merupakan suatu akta autentik, tidak dapat dibatalkan oleh suatu pernyataan yang dibuat di hadapan Notaris, akan tetapi pembatalannya harus dilakukan melalui gugatan pembatalan di Pengadilan Negeri;
- Bahwa Akta Jual Beli No. 40/2004 tanggal 07 April 2004 dibuat dan ditandatangani di hadapan I Nyoman Raka, SH.,MH Notaris/PPAT yang berkedudukan di wilayah Jakarta Utara, sedangkan Akta Pembatalan No. 04 tanggal 10 Januari 2005, dibuat dan ditandatangani di hadapan Hj. Windrati Asmoro, SH Notaris yang berkedudukan di wilayah Jakarta Timur;
- Bahwa Hj. Windrati Asmoro, SH selaku notaris yang berkedudukan di Jakarta Timur, mempunyai kepentingan terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2715/Kebon Bawang, karena ketika terjadi transaksi jual beli antara Pelawan selaku Pembeli dengan para Terlawan selaku Penjual, Hj. Windrati Asmoro, SH mengaku telah mendapat mandat penuh dari Terlawan H. Apang Ali Abas dan Notaris tersebut telah menerima pembayaran harga tanah dari Pelawan;

Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23 Januari 2006, No. 306/ Pdt.Plw /2005/PN.Jkt.Ut berdasar pada bukti akta yang cacat hukum, maka putusan perkara tersebut juga cacat hukum, oleh karenanya harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa di samping alasan di atas tersebut, putusan perkara tanggal 23 Januari 2006, No. 306/ Pdt.Plw /2005/PN.Jkt.Ut juga cacat hukum dan harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena:

- Akta Pembatalan No. 4 tanggal 10 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Hj. Windarti Asmoro, SH Notaris di Jakarta, diajukan sebagai alat bukti oleh para Terlawan selaku Penggugat, hanya berupa foto copy yang diberi tanda P.2 tidak ada aslinya;
- Bahwa putusan perkara tanggal 23 Januari 2006 No. 306/ Pdt.Plw /2005/ PN.Jkt.Ut pada halaman 7 alinea 1 berbunyi "Menimbang, bahwa surat bukti P.1, P.3, P.4, P.5, P.6 dan P.7 oleh karena telah dibubuhi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum, kecuali bukti P.2 dan P.8 berupa foto copy, kemudian bukti-bukti tersebut tetap dilampirkan di dalam berkas perkara";
- Bahwa sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut, alat bukti yang dapat diterima sebagai alat bukti

Hal 3 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009

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

yang sah menurut hukum adalah alat bukti P.1, P.3, P.4, P.5, P.6, dan P.7 sedangkan alat bukti P.2 berupa foto copy Akta Pembatalan No. 4 tanggal 10 Januari 2005 tidak diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Bahwa oleh karena telah terbukti dengan jelas bahwa perkara No. 306/Pdt.Plw /2005/PN.Ut yang diputus pada tanggal 23 Januari 2006 cacat hukum dan dibatalkan, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Akta Jual Beli No. 40/2004 tertanggal 7 April 2004 terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2715/Kebon Bawang dengan Surat Ukur No. 06639/2003 tanggal 16 Juli 2003 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan I Nyoman Raka, SH.,MH Notaris/PPAT di Jakarta, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 40/2004 tanggal 7 April 2004, terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2715/Kebon Bawang yang dibuat dan ditandatangani di hadapan I Nyoman Raka, SH.,MH Notaris/PPAT di Jakarta, tetap mempunyai kekuatan hukum dan mengikat para pihak, maka kepada para Terlawan harus dihukum untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2715/Kebon Bawang tersebut kepada Pelawan tanpa syarat;

Bahwa oleh karena perlawanan ini diajukan berdasarkan pada alat bukti yang otentik, maka terhadap putusan dalam perkara ini mohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa para Terlawan juga harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila mereka lalai melaksanakan bunyi putusan ini yang telah berkekuatan hukum yang tetap;

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

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah sebagai Pelawan yang baik dan benar, sehingga harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan putusan perkara No. 306/ Pdt.Plw /2005/PN.Jkt.Ut tanggal 23 Januari 2006 cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 40/2004 tanggal 7 April 2004 terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2715/Kebon Bawang, dengan Surat Ukur No. 06639/2003 tanggal 16 Juli 2003, yang dibuat dan

Hal 4 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009

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

ditandatangani di hadapan I Nyoman Raka, SH.,MH Notaris/PPAT di Jakarta adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menghukum para Terlawan atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2715/Kebon bawang, dengan Surat ukur No. 06639/2003 tanggal 16 Juli 2003, kepada Pelawan tanpa syarat;
6. Menghukum para Terlawan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila lalai melaksanakan bunyi putusan ini yang telah berkekuatan hukum yang tetap;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun adanya upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
Atau: apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya;

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

Perlawanan Pelawan Kurang pihak.

- Bahwa perlawanan Pelawan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23 Januari 2006 Nomor 306/ Pdt.Plw /2005/PN.Jkt.Ut yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Juni 2007 di bawah perkara No. 306/Pdt.Plw/2005/PN.Jkt.Ut secara formil kurang pihak;
- Bahwa Pelawan mengajukan perlawanan terhadap ahli waris dari almarhum H. Apang Ali Abas, masing-masing kepada:
 1. Ny. Bay Astriyati binti H. Ipang Ali Abas, Terlawan I;
 2. Ny. Yuliasnti binti H. Apang Ali Abas, Terlawan II;
 3. Ny. Yati Hayati binti H. Apang Ali Abas, Terlawan III;
- Bahwa kenyataannya ahli waris dalam almarhum haji Apang Ali Abas ada 10 orang dan sekarang tinggal 6 orang (bukti ahli waris dari H.Apang Ali Abas akan Terlawan I, II, dan III buktikan di persidangan);
- Bahwa dalam posita perlawanan Pelawan, tidak menyebutkan kapan H. Apang Ali Abas meninggal dan meninggalkan ahli waris berapa orang, hal tersebut sangat menentukan mengenai dikabulkannya petitum perlawanan Pelawan;

Hal 5 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 306/Pdt.Plw/2005/PN.Jkt.Ut tanggal 22 Januari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Terlawan;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 629.000,- (enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan No. 287/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 31 Oktober 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 9 Februari 2009 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Februari 2009 sebagaimana ternyata dari Akta permohonan kasasi No. 306/Pdt.Plw/2005/PN.Jkt.Ut yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Maret 2009;

Bahwa setelah itu oleh para Terlawan/para Terbanding, yang pada tanggal 24 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pelawan/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 April 2009;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

- Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memutus perkara No. 287/PDT/2008/PT.DKI tanggal 12 Agustus 2008 dalam pertimbangannya menyatakan:
- Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah mempelajari berkas beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 306/Pdt.Plw/2005/PN.Jkt.Ut tanggal 22 Januari 2008, maka Majelis Hakim

Hal 6 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jakarta dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama a quo, karena dalam pertimbangan-pertimbangannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

- Bahwa dengan demikian maka jelaslah bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak memperhatikan hal-hal yang dijadikan alasan-alasan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pelawan di dalam memori bandingnya;
- Bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jakarta Utara dalam perkara No. 306/Pdt.Plw/2005/PN.Jkt.Ut adalah putusan verstek yang dalam tingkat banding Pemohon Kasasi telah kemukakan dalam memori banding;
- Pemohon Kasasi tidak pernah merasa dipanggil dan tidak pernah merasa diberitahu tentang isi putusan, oleh karenanya Pemohon Kasasi tidak pernah menandatangani surat-surat panggilan sidang maupun surat pemberitahuan isi putusan;
- Pemohon Kasasi baru mengetahui adanya perkara 306/ Pdt.Plw /2005/PN.Jkt.Ut yang telah diputus pada tanggal 23 Januari 2006 dari PT. Bank Artha Graha Tbk, Cabang Pangeran Jayakarta karena sertifikat tanah H. Apang Hak Guna Bangunan No. 2715/Kebon Bawang, Pemohon Kasasi jaminkan ke Bank Artha Graha yang telah dibeli Pemohon Kasasi dan setelah transaksi jual beli untuk memperoleh kredit dari bank Artha Graha untuk pengembangan usahanya;
- Pada saat proses pinjaman kredit Pemohon Kasasi di Bank Artha Graha sudah tidak ada lagi keterkaitannya dengan H.Apang karena sudah transaksi jual beli dan sudah dibuatkan Akta Jual Beli No. 40 tahun 2004 di Notaris sehingga pinjaman kredit tersebut untuk pengembangan usaha Pemohon Kasasi;
- Namun sertifikat tanah H. Apang yang telah dibeli Pemohon Kasasi diambil oleh Penggugat/H.Apang alm. Dari Bank Artha Graha dengan alasan ada akta pembatalan dari Pemohon Kasasi;

Dasar Akta Pembatalan dikarenakan:

1. Adanya kuasa Pemohon Kasasi ke Pasaribu, SH padahal Pemohon Kasasi tidak mengenal Pasaribu, SH;
2. Adanya pernyataan Pemohon Kasasi tentang cek-cek BCA jika tidak bisa dicairkan, padahal ternyata cek-cek BCA tersebut bukan atas nama Pemohon Kasasi dan tidak ada kaitannya dengan Pemohon Kasasi

Hal 7 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena cek-cek BCA tersebut atas nama Antonius Tarigan sebagaimana dalam pembuktian Terlawan/Termohon Kasasi sendiri dalam putusan banding halaman 17 bukti T.6 ini ternyata membuktikan ketidakwajaran terhadap akta pembatalan;

Bahwa sangat tidak masuk akal jika:

- Pemohon Kasasi telah melakukan transaksi jual beli dan dibuatkan akta jual beli di notaris;
- Telah cair kredit pinjaman untuk usaha Pemohon Kasasi dari bank Artha Graha;
- Dana dari bank Arha Graha yang sudah cair telah diterima oleh Pemohon Kasasi;
- Kemudian Pemohon Kasasi membatalkan begitu saja tanah yang sudah dibeli, hal ini mustahil dilakukan oleh Pemohon Kasasi karena Pemohon Kasasi akan mengalami kerugian;

Pertimbangan Majelis Hakim Judex facti terhadap dalil gugatan Penggugat/Hj. Apang alm/Termohon Kasasi (ahli warisnya) tidak mempertimbangkan dalil Penggugat tidak dapat dibuktikan dalam persidangan antara lain:

- Akta Pembatalan No. 4 tanggal 10 Januari 2005 yang intinya membatalkan akta jual beli No. 40 tahun 2004 antara Pemohon Kasasi dengan H. Apang alm., yang dikatakan akta jual beli tersebut cacat hukum;
- Bahwa pembuatan akta pembatalan No. 4 tanggal 10 Januari 2005 yang dijadikan dasar dalil gugatan haji Apang tidak terbukti dimuka persidangan, akta pembatalan hanya berupa foto copy tidak ada aslinya namun dipertimbangkan oleh Majelis Hakim untuk memutus perkara aquo tersebut (vide bukti Penggugat);
- Bahwa tentang surat kuasa Pemohon Kasasi kepada Pasaribu SH untuk pembatalan akta jual beli juga tidak dapat dibuktikan aslinya dimuka persidangan, hanya foto copy saja (vide bukti Penggugat);

Bahwa putusan Pengadilan Tingkat Tinggi DKI Jakarta dalam perkara No. 306/Pdt.Plw /2005/PN.Jkt.UT Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tentang Akta Jual Beli No. 4/2004 tidak dijadikan alat bukti dipersidangan dan Akta Pembatalan No 4 Tahun 2005 juga tidak ada bukti asalnya pada Penggugat/Terlawan/Termohon Kasasi namun dipertimbangkan bukti yang ada pada Pelawan/Pemohon Kasasi adalah salah/keliru seharusnya Penggugat/Terlawan/Termohon Kasasi harus dapat membuktikan dalil gugatannya bukan gugatan Penggugat berdasarkan bukti Tergugat, karena yang ada sama Tergugat/Pelawan/Pemohon Kasasi adalah bukti foto copy juga tidak ada

Hal 8 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya, pada waktu dipersidangan judex facti, Pemohon Kasasi memperlihatkan bukti foto copy yang diberi dari Bank Artha Graha;

Bahwa eksepsi dalam pokok perkara Terlawan dalam tingkat banding/Termohon Kasasi mengatakan: "Pelawan/Pemohon Kasasi telah memberikan kuasa kepada Pasaribu, SH untuk membuat dan menandatangani akta-akta terutama Akta Pembatalan No. 4 tanggal 10 Januari 2005;

Namun Surat Kuasa Pemohon Kasasi kepada Pasaribu, SH tidak dapat dibuktikan aslinya di muka persidangan;

Seharusnya Termohon Kasasi/Penggugat harus dapat membuktikan keaslian dari akta pembatalan No. 4 tahun 2005 dan Akta Jual Beli No. 40 tahun 2004 sebagai ini dalam dalil gugatannya untuk membatalkan akta jual beli antara Pemohon Kasasi dengan H. Apang;

Namun Majelis Hakim Judex facti terhadap alat bukti yang tidak ada tersebut justru dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim untuk dimasukkan dalam putusan hukum dengan mengabulkan gugatan Penggugat/Pelawan/Termohon Kasasi membatalkan Akta Jual Beli No. 40 tahun 2004 antar Pemohon Kasasi/Tergugat/Pelawan dengan H. Apang almarhum selaku Penggugat/Terlawan/Termohon Kasasi;

Bahwa alat bukti Penggugat/Terlawan/Termohon Kasasi dalam tingkat banding yaitu cek-cek BCA yang didalilkan sebagai cek-cek yang tidak dapat dicairkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terlawan tidak ada hubungannya dengan Pemohon Kasasi terbukti alat bukti berupa cek-cek yang tidak dapat dicairkan bukan atas nama Pemohon Kasasi melainkan atas nama Antonius Tarigan senilai Rp 10.500.000 dan mungkin saja antara Penggugat/H. Apang almarhum punya kesepakatan lain di luar Pemohon Kasasi sehingga Antonius memberikan cek kepada Penggugat/H. Apang alm;

Bahwa setelah Pemohon Kasasi/Tergugat/Pelawan melakukan transaksi pembelian tanah Penggugat/H. Apang, Pemohon Kasasi berniat mengembangkan usaha yaitu Pemohon Kasasi mengajukan pinjaman/kredit ke Bank Artha Graha cabang Pangeran Jayakarta dengan menjaminkan sertifikat atas tanah yang telah dibeli dari H. Apang;

- Bahwa seperti telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat di dalam memori bandingnya, bahwa Pembanding/Pelawan sangat berkeberatan dengan diterbitkannya Akta Pembatalan No. 4 tanggal 10 Januari 2005, yang dibuat dan ditandatangani oleh Hj. Roro Windrati Nur Asmoro Edy, SH, Notaris di Jakarta, yang

Hal 9 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa foto copy, akan tetapi tidak pernah diperlihatkan aslinya dipersidangan;

- Bahwa Akta Pembatalan No. 4 tanggal 10 Januari 2005 yang hanya berupa foto copy tetapi tidak pernah diperlihatkan aslinya di persidangan tersebut, adalah untuk membatalkan Akta Jual Beli No. 40/2004 tanggal 7 April 2004 yang dibuat dan ditandatangani oleh I Nyoman Raka, SH Notaris di Jakarta;
- Bahwa seandainya Akta Pembatalan No. 04 tanggal 10 Januari 2005 yang membatalkan Akta Jual Beli No. 40/2004 tanggal 7 April 2004 tersebut benar adanya, timbul suatu pertanyaan mengapa Akta Pembatalan tersebut tidak benar dan ditandatangani oleh Notaris yang sama, yaitu I Nyoman Raka, SH akan tetapi justru dibuat dan ditandatangani oleh Notaris yang berbeda, yaitu Hj. Roro Windrati Nur Asmoro Edy, SH;
- Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pelawan juga tidak pernah mengenal orang yang bernama Masriadi Pasaribu, SH. apalagi telah memberikan kuasa kepadanya untuk membuat Akta Pembatalan atas jual beli tanah, kenal saja tidak;
- Bahwa Notaris Hj. Roro Windrati Nur Asmoro Edy, SH merekayasa akta Pembatalan No. 4 tahun 2005 untuk membatalkan akta jual beli Pemohon Kasasi dengan Penggugat/H.Apang alm padahal tanah H. Apang telah dibeli lunas oleh Pemohon Kasasi berdasarkan akta jual beli yang dibuat di Notaris I Nyoman Raka SH.
- Bahwa Pemohon Kasasi telah membeli lunas tanah H. Apang sebagaimana tercantum dalam isi Akta Jual Beli No. 40/2004 Notaris I Nyoman Raka, SH sehingga tidak mungkin tanah yang telah dibeli dan telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi sebagaimana tercantum dalam akta jual beli sebagai kwitansi pembayaran dibatalkan begitu saja oleh Pemohon Kasasi dan Pemohon Kasasi tidak mungkin mengeluarkan uang miiyaran hilang begitu saja untuk membatalkan tanah yang sudah dibeli/dibayar lunas;
- Bahwa sesuai dengan keterangan yang diberikan di bawah sumpah oleh saksi Ir. Bambang Suhermanto, bahwa: Notaris Hj. Roro Windrati Nur Asmoro Edy, SH adalah kuasa dari H. Apang alias Abbas, pemilik tanah/penjual namun dapat melakukan pembatalan akta jual beli tanah H. Apang alm. Antara Pemohon Kasasi dengan H. Apang alm;
- Bahwa dengan demikian jelas dan terungkaplah bahwa antara Notaris Hj. Roro Windrati Nur Asmoro Edy, SH bersama-sama Termohon Kasasi semula Terbanding/Terlawan telah melakukan suatu konspirasi/kerja sama

Hal 10 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak baik yang sangat merugikan Pemohon Kasasi semula
Pembanding/Pelawan;

- Bahwa Notaris Termohon Kasasi semula Terbanding/Terlawan mengetahui betul alamat dan tempat tinggal Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pelawan akan tetapi kenapa justru alamat gugatan perkara No. 306/ Pdt.Plw /2005/PN.Jkt Ut di alamatkan ditempat yang kosong yang tidak ada penghuninya, oleh karenanya patut diduga dengan keras kalau pihak Termohon Kasasi semula Terbanding/Terlawan sangat menginginkan agar gugatan perkara No. 306/ Pdt.Plw /2005/PN.Jkt.Ut dapat diputus dengan tanpa hadirnya Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pelawan (*verstek*);
- Bahwa pihak pengadilan telah mengetahui jelas alamat Pemohon Kasasi baik alamat rumah maupun alamat kantor karena sebelumnya pihak pengadilan pernah memberitahukan relas putusan alamat Pemohon Kasasi dalam perkara yang lain, seharusnya pihak pengadilan tidak mengirim ke alamat yang salah;

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

mengenai alasan-asalan kasasi:

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula hal ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam 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 peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **DR. HERMAN JUDI WIDJAYA** tersebut harus ditolak ;

Hal 11 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DR. HERMAN JUDI WIDJAYA** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **28 April 2010** oleh **DR. H. AHMAD KAMIL, SH. M. Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.**, dan **WIDAYATNO SASTROHARDJONO, S.H.,M.Sc**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu** juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **BAMBANG HERY MULYONO, S.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd
Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H
Ttd
WIDAYATNO SASTROHARDJONO, S.H.,M.Sc

Ketua

ttd
Drs.H. AHMAD KAMIL,SH.,M.,Hum

Biaya-biaya:

1. Meterai..... Rp 6.000.-
 2. Redaksi.....Rp 5.000.-
 3. Administrasi kasasi.. Rp 489.000.-
- Jumlah..... Rp 500.000.-

Panitera Pengganti

ttd
BAMBANG HERY MULYONO, S.H

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG-RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO,SH.,MH

NIP. 040 044 809

Hal 12 dari 12 hal. Put. No 1759 K/Pdt/2009