



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa  
MAHKAMAH AGUNG

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

**ZAINUDDIN THOHIR, S.H. (Notaris)**, beralamat di Jalan Letjen Suprpto Nomor 77 Senen Galur Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdullah Syarief, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Law Firm Abdullah Syarief Partners, berkantor di Kompleks Nuasa Betawie Jalan Raya Gandul Blok E.3, Kelurahan Gandul, Kecamatan Limo, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2015; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

**PARLAN**, bertempat tinggal di Jalan Kampung Kramat RT 003, RW 016, Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marusaha Sitorus S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat Sitorus, Novarita & Rekan, berkantor di Jalan Palmerah Selatan Nomor 20-21 A Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2015; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **ANDRI SETIADI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pulo Mas I G, Nomor 2 RT 003/RW 012, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, sekarang beralamat CV. Sinar Makmur Pisangan Lama II, Nomor 78 RT 003/RW 008, Pisangan Timur, Jakarta Timur;
2. **IRMAWATI HABIE, SH** (Pejabat Pembuat Akta Tanah), bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika, Nomor 1-2, Cawang, Kramat Jati, Jakarta Timur;
3. **NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulo Gebang, Jakarta Timur; Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, IV/Para Turut Terbanding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Memangkas surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada awalnya Penggugat bermaksud menjual tanah hak miliknya dengan Sertifikat Nomor 114 atas nama Umulchlisun (istri Penggugat almarhum) seluas 463 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cililitan, Jalan Buku RT 003/RW 016 (dahulu RT 006/RW 006 Nomor 21,) Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
2. Bahwa pertengahan Februari 2011 keponakan Penggugat yang bernama Triyanto mendatangi Penggugat ke rumahnya dan menanyakan kepada Penggugat apakah rumah Penggugat yang terletak di Jalan Buku, RT 003 RW 016 benar mau dijual? Penggugat menjawab ya, benar mau dijual dan saudara Triyanto menanyakan berapa harganya? Berapa mau dijual, Penggugat menjawab harganya Rp1.800.000.000, 00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah), kemudian saudara Triyanto mengatakan kepada Penggugat, saya bisa tawarkan kepada yang bernama Muchamad Yuda Sodhiq dengan harga Rp2.000.000.000, 00 (dua miliar rupiah), kemudian Penggugat bersama -sama dengan saudara Triyanto pergi ke rumah Muchamad Yuda Sodhiq di daerah Kelapa Gading dan bertemu dengan saudara Muchamad Yuda Sodhiq;
3. Bahwa dalam pertemuan Penggugat dengan saudara Triyanto bersama-sama dengan saudara Muchamad Yuda Sodhiq, saudara Muchamad Yuda Sodhiq benar mau membeli rumah Penggugat, sehingga Penggugat menyerahkan foto copy sertifikat rumah dengan Nomor SHM 114 atas nama Umulchlisun;
4. Bahwa setelah Penggugat menunggu kurang lebih satu minggu ternyata saudara Muchamad Yuda Sodhiq tidak jadi membeli rumah dari Penggugat, namun saudara Muchamad Yuda Sodhiq menawarkan kepada Penggugat untuk dipinjamkan saja oleh karena menurut pengakuan saudara Muchamad Yuda Sodhiq punya kenalan yang bisa meminjamkan uang dengan jaminan sertifikat tanah sehingga Muchamad Yuda Sodhiq memperkenalkan saudara Penggugat dengan saudara Yusli Pegawai Notaris di Kantor Notaris Zainudin Thoris, S.H. dalam hal ini Tergugat II;
5. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2011 Penggugat dikenalkan oleh saudara Yusli kepada Tergugat I yang bernama Andri Setiadi yang akan memberikan pinjaman dengan jaminan sertifikat hak milik dari Penggugat;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 154 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Kantor Notaris Tergugat II di Jalan Letjen Suprpto, Nomor 77, dalam

- pertemuan tersebut Tergugat I bersedia memberikan pinjaman kepada Penggugat dan pada hari itu juga pada tanggal 20 Mei 2011 di Kantor Notaris Tergugat II Andri Setiadi, didalam hal ini Tergugat I memberikan cek sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
7. Bahwa pada hari itu juga, setelah Tergugat I memberikan cek sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, Tergugat I menyodorkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 42 dengan bertindak selaku Notaris adalah Tergugat II dan Tergugat I di hadapan Tergugat II menyuruh Penggugat untuk menandatangani Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tersebut yang dibuatkan oleh Tergugat II tanpa dibacakan dan dijelaskan maksud dan tujuan akta pengikatan jual beli tersebut oleh Tergugat I maupun Tergugat II kepada Penggugat;
  8. Bahwa atas desakan Tergugat I dan diyakini oleh Tergugat II agar Akta Pengikatan Nomor 42 tersebut ditandatangani oleh Penggugat dengan rayuan dari Tergugat I yang diyakinkan oleh Tergugat II bahwa akta pengikatan jual beli tersebut hanyalah sekedar perjanjian saja untuk mendapatkan pinjaman uang, dan karena Penggugat percaya kepada Tergugat II selaku Notaris tidak akan menyalahgunakan akta pengikatan jual beli tersebut, sehingga Penggugat menandatangani tanpa memperhatikan isi pengikatan jual beli tersebut Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 yang dibuatkan oleh Tergugat II;
  9. Bahwa setelah Penggugat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 42 yang dibuatkan oleh Tergugat II, Penggugat pergi dari Kantor Notaris Tergugat II dan langsung menuju ke Bank untuk mencairkan cek dengan nilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang diberikan oleh Tergugat I;
  10. Bahwa dalam penukaran cek dengan nilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ke Bank, Penggugat bersama-sama dengan saudara Yusli Karyawan di Kantor Notaris Tergugat II, saudara Triyanto dan Indra, kemudian setelah Penggugat mencairkan cek tersebut dengan nilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), Penggugat bersama-sama dengan Yusli Karyawan Notaris dari Kantor Notaris Tergugat II dan saudara Triyanto, Indra pergi menuju ke rumah saudara Mohamad Adji Pamungkas di Kawasan Cibubur dan pada saat itu Penggugat disuruh saudara Yusli Karyawan Notaris di Kantor Tergugat II untuk menyerahkan uang tersebut kepada Mohamad Adji Pamungkas;
  11. Bahwa adapun besar dana pinjaman yang disepakati oleh Tergugat I untuk dipinjamkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp500.000.000, 00 (lima

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 154 K/Pdt/2016



- Tahap pertama sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Tahap kedua sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Tahap ketiga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Tahap keempat Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Tahap kelima sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

Total seluruhnya Rp465.000.000,00 (empat ratus enam puluh lima juta rupiah), sisanya Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) adalah urusan saudara Yusli Karyawan Notaris di Kantor Tergugat I;

12. Bahwa seluruh uang pinjaman yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I diterima oleh saudara Yusli diserahkan kepada Mohamad Adji Pamungkas dan setelah uang tersebut diserahkan oleh Penggugat kepada Mohamad Adji Pamungkas kemudian Mohamad Adji Pamungkas memberikan tanda terima uang kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000, 00 (lima ratus juta rupiah) padahal sebenarnya uang pinjaman yang dipinjam oleh Penggugat dari Tergugat I tidak ada sama sekali kepada Penggugat, namun semua diserahkan kepada saudara Mohamad Adji Pamungkas atas suruhan dari Yusli Karyawan Notaris di Kantor Tergugat II;
13. Bahwa setelah Penggugat mulai curiga dengan saudara Yusli Karyawan Notaris di Kantor Tergugat II, Tergugat I maupun Tergugat II mengenai cara-cara dari rangkaian kebohongan dari saudara Yusli dan Tergugat I serta Tergugat II, sehingga Penggugat mendatangi Tergugat I dan Tergugat II dan mempertanyakan surat tanah hak miliknya, berupa Sertifikat Nomor 114 atas nama istri Penggugat Umulchlisun (almarhum) yang dititipkan di Kantor Notaris Tergugat II dan Penggugat mempertanyakan maksud dan tujuan Pengikatan Jual Beli Nomor 42 yang dibuatkan oleh Tergugat II dan disuruh ditanda tangani oleh Penggugat, maka setelah ditunjukkan oleh Tergugat II Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tersebut kepada Penggugat, seketika itu juga Penggugat kaget melihat dan membaca Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tersebut, yang dibuat oleh Tergugat II pada tanggal 20 Mei 2011, karena di dalam pengikatan Akta Jual Beli Nomor 42 yang dibuat Tergugat II pada tanggal 20 Mei 2011 didalam Akta Pengikatan tersebut tertulis bahwa Tergugat II selaku Notaris berhadapan atau nyonya Umulchlisun menghadap Tergugat II pada hari Jumat tanggal dua puluh bulan Mei tahun dua ribu sebelas pukul 10.30 WIB, hal ini sama sekali tidak benar dan merupakan rekayasa atau bohong dari Tergugat II selaku Notaris Pembuat Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 tersebut;
14. Bahwa Ny. Umulchlisun (istri Penggugat) telah meninggal dunia pada tanggal 13 Desember 2006 sesuai dengan surat keterangan kematian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli Nomor 42

tanggal 20 Mei 2011 yang dibuat oleh Tergugat II adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 adalah cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum;

15. Bahwa pada tanggal 18 Juli tahun 2011 dan berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 yang dibuat oleh Tergugat II Notaris Zainuddin Thohir, S .H., Tergugat I di hadapan Tergugat III sebagai pejabat pembuat akta tanah membuat Akta Jual Beli Nomor 34/2011;
16. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 34/2011 yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan Tergugat II selaku pejabat pembuat akta tanah adalah jelas-jelas dan nyata-nyata merupakan perbuatan yang melawan hukum dan melanggar hukum oleh karena sudah jelas dan nyata bahwa dasar dari pembuatan Akta Jual Beli Nomor 34/2011 tanggal 18 Juli 2011 adalah Pengikatan Jual Beli Nomor 42 pada tanggal 20 Mei 2011 yang dibuat oleh nyonya Umulchlisun selaku penjual (pihak pertama) dan Tergugat I Andri Setiadi sebagai pembeli (pihak kedua), bahwa seperti yang sudah kami jelaskan dalam poin 14, bahwa Ny. Umulchlisun (istri Penggugat) telah meninggal dunia pada tanggal 13 Desember 2006 sesuai dengan Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor 150/JT/17553/12/06 tanggal 13 Desember 2006. Bagaimana mungkin nyonya Umulchlisun bisa melakukan Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 di hadapan Tergugat II selaku Notaris, padahal tanggal 13 Desember 2006 nyonya Umulchlisun sudah meninggal dunia, maka sudah jelas-jelas dan nyata Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
17. Bahwa dengan dinyatakan perbuatan melawan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan Tergugat II di atas dan beralasan pula menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 34/2011 tanggal 18 Mei 2011 yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan Tergugat III adalah cacat hukum dan batal demi hukum, oleh karena jelas dasar dari pembuatan Akta Jual Beli Nomor 34/2011 tanggal 18 Juli 2011 yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan Tergugat III adalah berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 yang telah dinyatakan di atas cacat hukum dan batal demi hukum;
18. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2011 tanggal 18 Mei 2011, Tergugat I memohonkan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas nama istri Penggugat dalam hal ini nyonya Umulchlisun kepada Tergugat IV (Badan Pertanahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Timur sehingga pada tanggal 20 Desember 2011, Sertifikat Hak Milik Nomor 114

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 154 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 atas nama Tergugat I dalam hal ini Andri Setiadi;

19. Bahwa perbuatan dari Tergugat I dengan Tergugat IV ini menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas nama Tergugat I (Andri Setiadi) pada tanggal 22 Desember 2011 adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan, oleh karena dasar dari pembuatan sertifikat tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 34/2011 tanggal 18 Juli 2011 yang sudah dinyatakan di atas cacat hukum dan batal demi hukum, oleh karena itu jelas beralasan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 114 yang diterbitkan oleh Tergugat IV atas nama pemegang hak Tergugat I (Andri Setiadi) pada tanggal 22 Desember 2011 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;--
20. Bahwa dengan dinyatakannya perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka berdasarlah Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas nama pemegang hak Tergugat I yaitu Andri Setiadi yang diterbitkan oleh Tergugat IV pada tanggal 22 Desember 2011, yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2011 tanggal 18 Juli 2011 oleh Tergugat III, dan pengikatan Akta Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011, yang dibuat oleh Tergugat II untuk dinyatakan adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

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

Primair.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas nama Umulchlisun, seluas 463 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cililitan, Jalan Buluh RT 003/RW 16 (dahulu RT, 006) Nomor 21, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yaitu Andri Setiadi dan Tergugat II yaitu Notaris Zainuddin Thohir, S .H. yang membuat Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 atas tanah milik Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 114 Umulchlisun, seluas 463 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cililitan, Jalan Bulu RT 003/RW 016 (dahulu RT 006/ RW 06), Nomor 21, Kecamatan Kramat Jati adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onreht matigdaad heid*);
4. Menyatakan pengikatan Akta Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 154 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 44/2011 tanggal 18 Juli 2011 adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 34/2011 tanggal 18 Juli 2011 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
  7. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas nama pemegang hak Andri Setiadi (Tergugat I) tanggal 22 Desember 2011, yang diterbitkan oleh Tergugat IV yaitu Badan Pertanahan Nasional Daerah Ibu Kota Jakarta Timur, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum;
  8. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan Nomor 114 atas nama Umulchlisun, seluas 463 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cililitan, Jalan Buluh RT 003/RW 16 (dahulu RT 006), Nomor 21, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, kepada Penggugat tanpa syarat;
  9. Memerintahkan Tergugat IV yaitu Kantor Pertanahan Nasional Kota Jakarta Timur untuk mencatatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas nama pemegang hak, Andri Setiadi adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
  10. Menyatakan putusan ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu secara *uit voerbaar bij vo orraad* walau ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
  11. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Subsidiar:

Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Gugatan kabur (*Obscure Libel*).

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sangatlah tidak jelas, Penggugat tidak dengan terperinci menjelaskan perbuatan yang bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat II yang melawan hukum, karena Penggugat dalam posita tidak mampu menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat II, namaun secara langsung mendalilkan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, gugatan Penggugat *a quo* adalah kabur dan tidak jelas (*obscure libel*);
2. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sangat tidak jelas, dalam dalil-dalil terlihat dengan jelas Penggugat dengan tidak secara sistimatis menjelaskan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Apakah perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ataukah Tergugat IV;

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 154 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ist... Menunjukkan Penggugat jelas-jelas tidak dapat menunjukkan dimana letak perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat, hal tersebut hanyalah rangkaian cerita ( *testimoni* Penggugat) belaka. Dan juga siapa sebenarnya yang melakukan perbuatan melawan hukum, karena begitu banyak orang yang disebutkan tanpa jelas dan maksudnya Penggugat menarik mereka dalam perkara ini, oleh karenanya jelas dan nyata gugatan Penggugat ini kabur;

Gugatan *error in persona*.

1. Bahwa gugatan Penggugat yang memasukan Tergugat II sebagai para pihak dalam perkara ini adalah *error in persona* , karena Tergugat II hanyalah pejabat pembuat akta yang membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak dalam hal ini Penggugat, Istri Penggugat, Andrea Setiadi (Tergugat I), jika ada perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang menurut Penggugat merugikan Penggugat itu adalah permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I bukan dengan Tergugat II. Oleh karenanya sangat tidak beralasan jika Tergugat II dijadikan para pihak yang harus bertanggungjawab atas permasalahan antara Tergugat I dengan Penggugat;
2. Bahwa seharusnya dalam permasalahan ini Tergugat II selaku Notaris cukup dijadikan Turut Tergugat bukan sebagai Tergugat II. Oleh karenanya cukup beralasan jika gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan kurang pihak

1. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat begitu banyak menyebutkan pihak-pihak yang terlibat, akan tetapi pihak-pihak tersebut tidak dimasukkan sebagai para pihak dalam perkara ini;
2. Bahwa Penggugat dengan terang dan jelas menyebutkan peran saudara Yusli, dan ada Mohammad Adji Pamungkas, akan tetapi Yusli dan Mohammad Adji Pamungkas tidak dimasukkan sebagai para pihak, jika memperhatikan dalil-dalil Penggugat saudara Yusli, Andre Setiadi (Tergugat I) dan Mohammad Adji Pamungkas merupakan pihak-pihak yang terlibat secara langsung, dengan demikian dengan tidak dimasukkannya mereka maka jelas dan nyata gugatan ini kurang pihak dan sudah sewajarnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 337/Pdt.G/2012/PN.JKT.TIM. tanggal 29 Agustus 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 154 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.dan.putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat bersama ahli waris lainnya berhak terhadap harta peninggalan almarhumah Istrinya Umuchlisun berupa Tanah seluas 463 m<sup>2</sup> beserta Bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 114 yang terletak di Kelurahan Cililitan, Jalan Buluh RT 03/RW 016 (dahulu RT 006/RW 006 Nomor 21), Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
3. Menyatakan Tergugat I. Andri Setiadi, Tergugat II Notaris Zainuddin Thohir, S.H. dan Tergugat III, PPAT Irmawati Habie, S.H., telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 20 Mei 2011 dan Akta Jual Beli Nomor 34/2011 tanggal 18 Juli 2011 adalah batal demi hukum;
5. Memerintahkan Tergugat IV Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Timur untuk membalik namakan kembali dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 114 dengan G.8 Nomor 8060/1982 dari yang bernama Andri Setiadi menjadi Umuchlisun;
6. Menghukum Tergugat I. Andri Setiadi tanpa syarat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 114 dengan G.S (Gambar Situasi) Nomor 8060/1982 dikembalikan kepada Penggugat sebagai ahli waris dari Umuchlisun;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ongkos perkara dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp8.022.000,00 (delapan juta dua puluh dua ribu rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 574/PDT/2014/PT.DKI. tanggal 11 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 20 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 574/PDT/2014/PT.DKI. jo. Nomor 337/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 154 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 11 Agustus 2015;

3. Tergugat III pada tanggal 7 Agustus 2015;
4. Tergugat IV pada tanggal 10 Agustus 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat /Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 1 Oktober 2015;

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 II /Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa baik Pengadilan Negeri Jakarta Timur maupun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memutuskan perkara ini, keliru dalam menerapkan hukum pembuktian, dimana dari pertimbangan hukumnya dalam menilai bukti-bukti yang diajukan, *Judex Facti* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Tergugat II/Pembanding;
2. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama dalam memberikan telah keliru dalam pertimbangan hukumnya, pada halaman 21 Putusan, dalam pertimbangannya menyebutkan bahwa berdasarkan bukti P-4 yaitu Surat Keterangan Kematian Nomor 150/JT/1.755.3/12/06 yang dikeluarkan Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur dan P-5 tentang Pemeriksaan Mayat, serta Bukti P-6 berupa Penyerahan Jenazah kepada keluarga yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Tugu Ibu Cimanggis Depok, menunjukkan bahwa Hj. Umuchlisun telah meninggal dunia karena sakit sehinggah hal ini memberikan ketidaksinkronan dengan akta-akta peralihan hak yang dibuatkan oleh Kantor Notaris dan PPAT yaitu Notaris Zainuddin Thohir pada tanggal 20 Mei 2011 dan Akta Jual Beli Nomor 34/2011 yang dibuat di hadapan Tergugat III Irmawati Habie, S .H. selaku PPAT pada tanggal 18 Juli 2011, karena Hj. Umuchlisun telah meninggal dunia yaitu pada tanggal 13 Desember 2006, sehinggah mustahil orang yang meninggal dunia bisa menghadap kembali kepada Notaris atau PPAT membuat suatu Akta. Dalam memberikan pertimbangan hukumnya jelas *Judex Facti* hanya memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Termohon

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 154 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 bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula

Pembanding/Tergugat II T.II -3 Pembanding/Tergugat II berupa copy surat Nikah antara Parlan dan Umuchlisun, tanggal 20 April 1965, T.II-4 Pembanding/Tergugat II berupa KK Nomor 5503.0061166 atas nama Kepala Keluarga Parlan dan Bukti T.II.-5 berupa copy KTP Nomor 09.5405.680640.0228 atas nama Umuchlisun dan KTP. Nomor 09.5405.040637.00 atas nama Parlan.

3. Bahwa *Judex Facti* pada Tingkat Banding yang seharusnya memeriksa secara saksama apakah pada waktu persidangan di Pengadilan Negeri Hakim dalam memberikan pertimbangan telah memperhatikan atau telah sesuai dengan bukti-bukti para pihak, akan tetapi sangat disayangkan *Judex Facti* Tingkat Banding justru tidak mempertimbangkan hal ini, pertimbangan hukum yang diberikan sangat sederhana hal ini terlihat dalam pertimbangan putusan pada halaman 4 alinea ke 3 yang menyatakan bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara saksama berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan persidangan Tingkat Pertama, surat-surat, bukti dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Tanggal 29 Agustus 2013, Nomor 337/Pdt.G/2012/PN.JKT.TIM, memori banding dari Pembanding semula Tergugat II, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya.
4. Bahwa seharusnya jika *Judex Facti* Tingkat Banding benar-benar memeriksa perkara ini justru akan menemukan kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama. Karena dari mana Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II memperoleh bukti-bukti tersebut jelas bukti-bukti tersebut dibawa oleh Para Penghadap pada waktu membuat Akta di hadapan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II sangat mustahil bukti-bukti tersebut direkayasa oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II. Hal ini memperlihatkan *Judex Facti* Tingkat Banding dalam memberikan pertimbangan hukum tidak menerapkan hukum secara benar yang memperhatikan kesetaraan antara para pihak, seharusnya *Judex Facti* tingkat Banding mempertimbangkan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II adalah Pejabat Negara (Notaris) dimana dalam

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 154 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id oleh para penghadap jadi sangat mengada-ada jika

menyatakan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan tidak ada hal baru yang diungkapkan sangatlah tidak beralasan, karena pemeriksaan tingkat banding bukan mengungkapkan hal-hal baru karena yang diperiksa di tingkat banding adalah apakah persidangan tingkat pertama telah sesuai dengan bukti-bukti atau fakta-fakta yang terungkap dipersidangan atau tidak bukan menemukan hal-hal baru. Dalam perkara *a quo* kenapa Pemohon Kasasi mengajukan banding karena Pemohon Kasasi berpendapat Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak memperhatikan bukti-bukti secara berimbang hanya memperhatikan bukti-bukti dari Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat.
6. Bahwa *Judex Facti* baik Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding selain keliru dalam penerapan hukum pembuktian juga keliru dalam melakukan penerapan hukum, karena tidak memperhatikan peraturan-peraturan hukum lain tentang Akta yang dibuat oleh Notaris, seharusnya *Judex Facti* juga memperhatikan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Karena Dalam Undang Undang tersebut dengan tegas dijelaskan jika Notaris berkewajiban membuat akta bagi orang yang datang menghadap kemudian menuangkan keinginan para pihak dan sesuai dengan identitas yang dibawah oleh para pihak. Notaris tidak berkewajiban untuk membuktikan kebenaran terhadap idenatitas para pihak tersebut, dalam hal ini Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II telah melaksanakan kewajiban sesuai undang-undang. Oleh karenanya sangat tidak beralasan jika Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa apabila dalam perkara *a quo* *Judex Facti* berpendapat bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dapat diterima seharusnya Tergugat I lah yang seharusnya dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena memberikan data-data yang tidak benar kepada Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II. Bukan perbuatan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II yang menerbitkan akta perikatan jual beli yang dinyatakan melawan hukum.
8. Bahwa jika kemudian Akta yang dibuatkan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II ternyata berdasarkan data-data yang keliru kemudian akta tersebut dipergunakan oleh para pihak didalam akta melakukan perbuatan hukum lain bukan berarti Pemohon Kasasi semula

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 154 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-putusan yang mengabdikan

data-data yang keliru dan mempergunakannya yang lebih tepat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum bukan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II juga dinyatakan secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum, pemahaman inilah yang tidak terlihat dalam pertimbangan hukum baik *Judex Fa cti* tingkat pertama maupun *Judex Facti* tingkat Banding. Oleh karenanya sangat jelas *Judex Facti* dalam memeriksa perkara ini tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya.

9. Bahwa memperhatikan hukum baik *Judex Facti* Tingkat Pertama maupun tingkat Banding maka sangat jelas *Judex Facti* tidak menerapkan hukum pembuktian secara sempurna, *Judex Facti* hanya memperhatikan pembuktian dari salah satu pihak saja, *Judex Facti* mengabaikan asas *audi et alteram partem* dan juga keliru dalam menerapkan hukum dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 27 Mei 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 1 Oktober 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa benar peralihan hak atas tanah didasarkan pada transaksi dengan tanda tangan palsu adalah peralihan hak yang cacat secara hukum, hal mana terbukti dalam perkara *a quo* yaitu bahwa balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 114 dari semula atas nama Umuchlisun (isteri Penggugat) menjadi atas nama Tergugat I didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli dengan tanda tangan penjual *in casu* Umuchlisun yang dipalsukan karena terbukti Umuchlisun telah meninggal dunia jauh hari sebelum Akta Pengikatan Jual Beli dibuat di hadapan Tergugat, sehingga balik nama tersebut adalah cacat secara hukum;

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 154 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan bersangkut paut dengan Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas

wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 **ZAINUDDIN THOHIR, S.H. (Notaris)** 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: **ZAINUDDIN THOHIR, S.H. (Notaris)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi /Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 17 November 2016 oleh Dr. H. Abdu rrahman, S.H., M.H. , Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., 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 Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

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

Ketua Majelis,

Ttd

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

## Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001