



PUTUSAN
Nomor 3090 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. SUGENG KUSHARYANTO, S.H, bertempat tinggal di Jalan Irigasi Danita Raya, Blok C Nomor : 01, Bekasi Timur;

2. SYAFINAR, bertempat tinggal di Batu Ampar III Nomor 50 RT.009 RW.003 Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur;

3. MOHAMAD RAHMADI, bertempat tinggal di Batu Ampar III Nomor 50, RT.009 RW.003, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;

4. SOFYAN ABDUL RACHMAN, bertempat tinggal di Batu Ampar III Nomor 50, RT.009 RW.003, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;

5. SEKOLAH TINGGI EKONOMI TUNAS NUSANTARA, berkedudukan di Jalan Budhi Nomor 19, Cawang, Jakarta Timur, diwakili oleh Iwan Darmawansyah, S.E., MM.AK selaku Dosen/Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tunas Nusantara, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Abdul Jabbar, S.H., Advokat pada Kantor Advokat & Legal Consultan Abdul Jabbar, Gator & Partners, berkantor di Jalan Pangerang Jayakarta 101 C-7 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2016;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II/Pembanding I, II, III, IV dan V;

6. IVONNE BARNETHA SINYAL, S.H, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Nomor 09, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sumihar LS Simamora, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Law Office Sumihar LS Simamora, S.H & Partners Advokat & Legal Consultants, berkantor di Jalan Raya Pondok Kelapa Kav. DKI Blok F 1 Nomor 4 Jakarta

Halaman 1 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



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

Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2016;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/ Pembanding VI;

L a w a n

R.A. SITI TOEBIAH, bertempat tinggal di Menteng Dalam, RT.002/003, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tofik Y. Chandra, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Law Office Tofik Y. Chandra & Associates, berkantor di Jalan Rawamangun Nomor 56-58 Cempaka Putih Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah istri sah dari Alm.R.Budiman Hardjowinoto, berdasarkan Akta Nikah Nomor: 1224/*) 2039, tanggal 3 April 1951, dimana dari pernikahan antara Penggugat dengan Alm. R. Budiman Hardjowinoto tidak dikaruniai anak; (P -1).
2. Bahwa Alm.R.Budiman Hardjowinoto meninggal di Jakarta pada tanggal 4 Mei 1994, berdasarkan surat keterangan kematian Nomor 14/1755.01A/94, tanggal 5 Mei 1994; (P-2).
3. Bahwa Suami Penggugat meninggalkan warisan antara lain berupa tanah seluas 8.249 M2 (delapan ribu dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur, berdasarkan bukti kepemilikan Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II tertanggal 2 Juni 1969 atas nama R.Budiman Hardjowinoto;
4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah Tidak Dalam Sengketa dan Tidak Dalam Jaminan Hutang bulan April 2002 yang dicatat oleh Kelurahan-Cawang tanggal 6 Mei 2002, menjelaskan bahwa tanah seluas 8.249 M2 (delapan ribu dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak

Halaman 2 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur, tersebut milik RA. Siti Toebiah Budiman selaku ahli waris dari Alm. R. Budiman Hardjowinoto; (P-3).

5. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Cawang Nomor: 15/1.711 tertanggal 6 Juni 2002 yang menyatakan bahwa tanah seluas 8.249 M2 (delapan ribu dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur, tersebut milik Alm. R. Budiman Hardjowinoto selanjutnya istri Alm. R. Budiman Hardjowinoto bernama R.A. Siti Toebiah Budiman menjadi ahli waris yang sah; (P - 4).

6. Bahwa selain Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. R. Budiman Hardjowinoto datang 2 (dua) orang bernama Budi Santoso dan Budi Purnomo yang beralamat di A ST. Aksan Nomor: 38, RT. 008/RW. 010, Taman Hijau, Sukahaji, Babakan Ciparay, Bandung selanjutnya mengaku sebagai anak Alm. R. Budiman Hardjowinoto dari istri lainnya;

7. Bahwa untuk menghindari perselisihan dikemudian hari, maka antara Penggugat dengan Budi Santoso dan Budi Purnomo yang mengaku sebagai anak Alm. R. Budiman Hardjowinoto dari istri lainnya telah sepakat untuk membuat suatu kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian tertanggal 21 Agustus 2001;

8. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 21 Agustus 2001 antara Penggugat dengan Budi Santoso dan Budi Purnomo telah sepakat membagi warisan berupa tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur, yang merupakan bagian dari tanah Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II atas nama Alm. R. Budiman Hardjowinoto seluas 8.249 M2 (delapan ribu dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) dimana Ny. R.A. Siti Toebiah (Penggugat) memperoleh bagian seluas 3.022 M2 (tiga ribu dua puluh dua meter persegi); sedangkan sisanya menjadi bagian Budi Purnomo dan Budi Santoso; (P - 5).

9. Bahwa Perkawinan antara Penggugat dengan Alm. R. Budiman Hardjowinoto tidak dikaruniai anak, oleh karenanya Penggugat dan Alm R. Budiman Hardjowinoto mengangkat beberapa orang anak. Adapun nama-nama anak angkat tersebut adalah sebagai berikut:

- Rr.Agustin Pudjiastuti;
- R.Joko Haryoso Wuryanto;
- R.Darman Wahyudi;

Halaman 3 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rr. Putri Permatasari;
- Rr.Diah Putri Wulandari;
- R.Rizki Putra Haryopranoto;
- R.Adi Putra Wicaksono.

10. Bahwa pada tanggal 29 April 2002, Penggugat membuat Surat Hibah Wasiat kepada semua anak angkatnya untuk menghibahkan sebagian harta yang dimilikinya, dengan ini bagian masing-masing penerima hibah wasiat sebagai berikut:

- a. Rumah Nomor: 6, RT.02/03, untuk Rr.Agustin Pudjiastuti dan R.Joko Haryoso Wuryanto
- b. Rumah Nomor 6A, RT.02/03, untuk R.Joko Haryoso Wuryanto
- c. Rumah Nomor 4, RT.04/.3, untuk Rr.Putri Permatasari dan Rr. Diah Putri Wulandari;
- d. Bengkel untuk R. Rizki Putra Haryopranoto dan R.Adi Putra Wicaksono;
- e. Rumah yang ditempati saudara R.Darman Wahyudi, biar ditempati selamanya sampai dengan anak cucunya, mengenai pemanfaatan tanah dan bangunan adalah tanggung jawab sendiri, termasuk biaya, PBB, Listrik, Telepon, tetapi saudara R. Darman Wahyudi beserta keturunannya tidak mempunyai hak untuk menjual. (P - 6).

11.Bahwa Penggugat telah mengenal baik Tergugat I yang berprofesi sebagai Pengacara. Oleh karena itu, Penggugat mempunyai pemikiran dimana Tergugat I adalah orang yang tepat untuk menjalankan dan mengawasi hibah wasiat tersebut diatas, dengan harapan hibah wasiat yang dibuat oleh Penggugat kepada semua anak angkatnya dapat dilaksanakan dengan baik;

12. Bahwa untuk itu pada tanggal 29 April 2002, Penggugat membuat Surat kuasa Khusus kepada Tergugat I, adapun Surat kuasa Khusus tersebut hanyalah untuk mengawasi dan menjalankan hibah wasiat serta untuk menjaga dan mengawasi saldo rekening Bank atas nama Rr. Agustin Pudjiastuti dan R.Joko Haryoso Wuryanto dari hasil penjualan tanah dan bangunan di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur; (P-7).

Catatan:

Penebalan sengaja dilakukan untuk memperkuat materi.

13. Bahwa atas dasar apa Tergugat I menawarkan kepada seorang temannya yang bernama Sofyan Abdul Rachman (Turut Tergugat I), untuk

Halaman 4 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 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

membeli tanah seluas 3.022 M2 (tiga ribu dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur;

14. Bahwa dalam Surat kuasa tersebut jelas dinyatakan bahwa Tergugat I diberi kuasa untuk mengawasi dan menjalankan hibah wasiat serta untuk menjaga dan mengawasi saldo rekening Bank atas nama Agustin Pudjiastuti dan R. Joko Haryoso Wuryanto dari hasil penjualan tanah dan bangunan di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur, dan dalam surat kuasa tersebut Tergugat I sama sekali tidak diberikan hak dan wewenang untuk menawarkan dan menjual tanah seluas 3.022 M2 (tiga ribu dua puluh dua meter persegi) yang terletak di jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur, apalagi untuk menerima uang atas hasil penjualan tanah tersebut. Namun, Tergugat I menyalahgunakan kuasa yang diberikan oleh Penggugat dengan menawarkan dan menjual tanah tersebut serta menggunakan uang hasil penjualan dari tanah tersebut;

15. Bahwa atas penyalahgunaan wewenang yang diberikan oleh Penggugat maka Tergugat I telah dinyatakan bersalah dan di Pidana oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan putusan Nomor: 2240/Pid.B/2006/PN.Jkt.Tim ; (P - 8).

16. Bahwa setelah dilakukan penjualan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I, selanjutnya Turut Tergugat I meminta Tergugat IV untuk membuat Akta Pemindahan Hak dan kuasa serta Akta Jual Beli;

17. Bahwa setelah meminta Tergugat IV untuk membuat Akta Pemindahan Hak dan kuasa serta Akta Jual Beli, selanjutnya Turut Tergugat I meminta Syafinar (Tergugat II) dan Mohamad Rahmadi (Tergugat III) yang tidak lain adalah Istri dan anaknya sendiri untuk menandatangani Akta Pemindahan Hak dan kuasa serta Akta Jual Beli yang dibuat dan atau diterbitkan oleh Tergugat IV;

18. Bahwa menurut kesaksian Sofyan Abdul Rahman (Turut Tergugat I), menyatakan bahwa penandatanganan Akta Pemindahan Hak dan kuasa serta Akta Jual beli bukan di kantor notaris Ivonne Barnetha Sinyal, S.H melainkan di rumah Turut Tergugat I dan dilakukan oleh pegawai notaris (bukan oleh Notaris yang sah) serta tanpa kehadiran Penggugat berdasarkan putusan Nomor: 2240/Pid.B/2006/PN.Jkt.Tim;

19. Bahwa pada tanggal 5 Mei 2003, Tergugat IV membuat dan atau menerbitkan Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 18 atas sebidang tanah seluas 1.522 m² (seribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) dari Penggugat sebagai pihak Pemberi Hak dan kuasa kepada Tergugat II

Halaman 5 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



sebagai penerima Hak dan kuasa. Akan tetapi, dalam pembuatan Akta Pemindahan Hak dan kuasa tersebut dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat. Namun, di dalam Akta Pemindahan Hak dan kuasa tersebut terdapat tanda tangan Penggugat, sedangkan Penggugat tidak pernah merasa menandatangani Akta Pemindahan Hak dan kuasa tersebut, apalagi memberikan Pemindahan Hak dan kuasa kepada orang yang tidak Penggugat kenal, yaitu Tergugat II; (P-9).

20. Bahwa setelah dibuat dan atau diterbitkannya Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 18, tanggal 5 Mei 2003, Tergugat IV Pada tanggal 8 Oktober 2003, membuat dan atau menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 457/2003, yang dibuat dan atau diterbitkan tanpa sepengetahuan Penggugat; (P-10).

21. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2003, Tergugat IV membuat dan atau menerbitkan Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 100 atas sebidang tanah seluas 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi) dari Penggugat sebagai pihak Pemberi Hak dan kuasa kepada Tergugat III sebagai penerima Hak dan kuasa. Akan tetapi, dalam pembuatan Akta Pemindahan Hak dan kuasa tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dari Penggugat. Namun, di dalam Akta Pemindahan Hak dan kuasa tersebut terdapat tanda tangan Penggugat, sedangkan Penggugat tidak pernah merasa menandatangani Akta Pemindahan Hak dan kuasa tersebut, apalagi memberikan Pemindahan Hak dan kuasa kepada orang yang tidak Penggugat kenal, yaitu Tergugat III; (P -11).

22. Bahwa setelah dibuat dan atau diterbitkannya Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 100, tanggal 23 Mei 2003, Tergugat IV Pada tanggal 8 Oktober 2003 membuat dan atau menerbitkan AJB Nomor: 455/2003, yang dibuat dan atau diterbitkan tanpa sepengetahuan Penggugat; (P -12).

23. Bahwa menurut kesaksian Ivonne Barnetha Sinyal, S.H (Tergugat IV), menyatakan Akta-akta tersebut dibuat tanpa kehadiran Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III, melainkan hanya Tergugat I yang menghadap. Ini tidak sesuai dengari Kutipan isi akta sebagai berikut:

A. Kutipan Isi Akta Hak dan kuasa Nomor:18

Pada hari ini, Senin tanggal lima Mei dua ribu dua tiga (05-05-2003), hadir dihadapan saya, Ivonne Barnetha Sinyal, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dengan nama-namanya akan disebut pada bagian akhir akta ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nyonya Raden Ayu Siti Toebiah Budiman dan seterusnya selanjutnya disebut Pihak Pertama.
- Nyonya Syafinar dan seterusnya selanjutnya disebut Pihak Kedua.

B. Kutipan Isi Akta Hak dan kuasa Nomor: 100

Pada hari ini, Jumat tanggal dua puluh tiga Mei dua ribu dua tiga (23-05-2003), hadir dihadapan saya, Ivonne Barnetha Sinyal, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi -saksi yang saya, Notaris kenal dengan nama-namanya akan disebut pada bagian akhir akta ini:

- Nyonya Raden Ayu Siti Toebiah Budiman dan seterusnya selanjutnya disebut Pihak Pertama.
- Tuan Mohamad Rahmadi dan seterusnya selanjutnya disebut Pihak Kedua.

Dari kutipan tersebut diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa Notaris Ivonne Barnetha Sinyal, Sarjana Hukum dengan sengaja menyalahi Profesi sebagai Notaris serta dengan mengeluarkan Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 18 dan Nomor: 100 tanpa dihadiri Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang secara langsung terlibat dalam Penandatanganan Akta tersebut;
- Bahwa Akta Pemindahan Hak dan kuasa yang dikeluarkan Notaris Ivonne Barnetha Sinyal, Sarjana Hukum adalah cacat hukum dan dapat dibatalkan.

24. Bahwa Tergugat IV tidak pernah mengenal dan bertemu dengan para pihak, yang kemudian dibenarkan oleh Tergugat IV, ketika Tergugat IV diperiksa sebagai saksi dalam perkara Pidana putusan Nomor: 2240/Pid.B/2006/PN.Jkt.Tim;

25. Bahwa setelah dibuat dan diterbitkannya AJB Nomor: 457/2003 dan AJB Nomor: 455/2003, tanah seluas 3.022 M2 (tiga ribu dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur, saat ini diduduki tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat II dan Tergugat III yang diperuntukan sebagai sarana Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tunas Nusantara;

26. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, karena telah melanggar hak dan kepentingan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 1365 KUH Perdata:

Halaman 7 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

27. Bahwa perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUH Perdata. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas diantaranya hak-hak pribadi (*persoonlijk heidsrechten*), (Munir Fuady, halaman 6);

28. Bahwa menurut Van Apeldoorn: “Hak Subyektif adalah suatu ketentuan yang dihubungkan dengan orang tertentu dan dengan cara demikian menjadi suatu kewenangan”, (Rosa Agustina, halaman 23). Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenaran menurut hukum (Rosa Agustina, halaman 39);

29. Bahwa karena adanya tindakan pemalsuan tanda tangan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 18 dan Akta Pemindahan Hak kuasa Nomor: 100 dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003 yang diterbitkan di hadapan PPAT Ivonne Barnetha Sinyal, S.H. (Tergugat IV) maka hal tersebut dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga dapat dikatakan cacat hukum dan batal demi hukum;

30. Bahwa secara otomatis pula Akta Pemindahan Hak dan kuasa dan AJB yang dibuat oleh PPAT Ivonne Barnetha Sinyal, S.H. (Tergugat IV) yaitu Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 100, AJB Nomor: 457/2003 dan AJB Nomor: 455/2003 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

31. Bahwa oleh karena Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor 18 dan Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 100 cacat hukum, maka sudah seharusnya menurut Hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyerahkan kembali Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II tertanggal 2 Juni 1969 atas nama Alm.R.Budiman Hardjowinoto kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai ahli waris yang sah dalam keadaan semula dan sempurna;

32. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Penggugat telah menderita kerugian, karena tanah dan bangunan yang seharusnya dapat digunakan dan atau disewakan tidak dapat dimanfaatkan, oleh karena sejak tahun 2003 tanah dan bangunan tersebut digunakan untuk sarana pendidikan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tunas Nusantara (Turut Tergugat II). Sehingga kerugian yang diderita Penggugat sekitar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), perhitungan tersebut didasarkan pada nilai sewa tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun sebelum diduduki oleh Turut Tergugat II;

33. Bahwa atas kerugian yang timbul pada diri Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur;

34. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang dikemukakan oleh Penggugat, sudah sepatutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini membatalkan Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor 18, Akta Pemindahan hak dan kuasa Nomor 100, Akta Jual beli Nomor 457/2003 dan Akta Jual beli Nomor: 455/2003, dan mengembalikannya kepada Penggugat selaku ahli waris dari Alm.R.Budiman Hardjowinoto;

35. Bahwa untuk menghindari kerugian yang akan timbul dikemudian hari pada diri Penggugat berupa hilangnya tanah Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua "Pengadilan Negeri Jakarta Timur Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan sebagai jaminan pengganti atas milik atau harta-harta Para Tergugat, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak kepada Penggugat;

36. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang nyata dan kuat serta tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 3 tahun 2000, tanggal 21 Juli 2000, gugatan *a quo* memenuhi syarat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya

Halaman 9 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



hukum banding, kasasi maupun *verzet*. Untuk lebih jelasnya dikutip, sebagai berikut:

"Selanjutnya Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut: gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti".

Dari dan oleh karenanya, Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* dapat mengabulkan tuntutan putusan Serta Merta dalam perkara ini meskipun ada perlawanan, bantahan dan banding, kasasi maupun *verzet*.

37. Bahwa oleh karena terbukti secara sah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka adalah beralasan secara hukum Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak beritikad baik terhadap Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
5. Membatalkan/menetapkan secara hukum Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003, yang dibuat dan atau diterbitkan oleh Tergugat IV (Notaris dan PPAT) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa tanah seluas 3.022 M2 (tiga ribu dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur adalah benar dan sah milik Penggugat;



7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyerahkan Asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II kepada Penggugat dalam keadaan semula dan sempurna sejak putusan ini ditetapkan;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan ini kepada Penggugat;
10. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mengkosongkan tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor. 19-21, Cawang, Jakarta Timur.
11. Menghukum dan meletakkan sita jaminan atas milik atau harta-harta Para Tergugat, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak sebagai jaminan pengganti kepada Penggugat;
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*);
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain dari apa yang dimohonkan oleh Penggugat, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Dalam Eksepsi (Tergugat I):

1. Gugatan Penggugat Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).
 - Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya point 3 dan point 4 mengenai objek gugatan berupa sebidang tanah warisan seluas 8.249.m2 yang terletak di Jalan Budhi Nomor 19-21 Cawang Jakarta Timur berdasarkan Girik Nomor 1559b Persil 1543 Blok D.II tanggal 2 Juni 1969 atas nama R. Budiman Hardjowinoto (Alm) tidak menjelaskan secara rinci batas-batas bidang tanah tersebut (Batas sebelah



Utara, selatan, Barat dan sebelah timur objek), sehingga menyebabkan kaburnya/tidak jelasnya objek gugatan dengan demikian kami berpendapat bahwa objek tanah warisan yang disampaikan pada posita gugatan adalah tidak jelas dan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) sebagaimana putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1559 K/Pdt/1983 dan putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1149 K/Sip/1975.

– Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman 8 point 32 menjadi tidak jelas atau kabur karena hanya memperhitungkan nilai kerugian dengan mengacu pada nilai sewa tanah dan bangunan objek perkara tersebut selama 9 tahun saja (2002 s/d 2012) atau sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) akan tetapi tidak memperhitungkan nilai kerugian pokok atas nilai harta benda yang diakui milik Penggugat berupa tanah bangunan objek perkara dengan acuan harga pasar saat ini. Sehingga oleh karenanya dalam hal ini Penggugat masih terdapat keragu-raguan mengenai berapa sebenarnya nilai taksiran kerugian keseluruhan yang diderita Penggugat, hal ini disebabkan Penggugat sendiri telah menyadari menerima hasil Penjualan tanah bangunan objek perkara dari Tergugat I akan tetapi Penggugat masih berharap gugatan dikabulkan secara “untung-untungan atau barangkali” dapat “hoki/mujur”. Oleh karena itu Tergugat I berpendapat dalil-dalil gugatan Penggugat yang dituangkan dalam posita maupun petitumnya terlalu mengada-ada, illusioner dan menjadi kabur atau tidak terang (*onduidelijk*).

2. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*

Bahwa Penggugat telah pernah mengajukan gugatan atas perkara yang sama dengan objek perkara dan para pihak yang sama pula ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor perkara: 15/Pdt.G/2007/PN.JKT.TIM sehingga oleh karenanya tidak dapat diperkarakan dua kali, hal ini dikarenakan dalam azas hukum positif yang berlaku di negara kita yaitu asas *Nebis In Idem* yang artinya adalah apabila suatu perkara telah diajukan kepada Pengadilan dan terhadapnya telah pernah dijatuhkan putusan dan putusan itu telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), maka terhadap perkara tersebut tidak dapat diajukan kembali dengan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali dan telah diputus oleh Majelis Hakim sesuai Nomor perkara: 15/Pdt.G/2007/PN.JKT.TIM dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara unsur *nebis in idem*

Halaman 12 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



diajukannya gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya sesuai dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1743K/Pdt/1983 tanggal 24 Nopember 1984 *juncto* Pengadilan Tinggi Medan Nomor 227/1981 tanggal 2 Oktober 1982, *juncto* Pengadilan Negeri Medan Nomor 187/1979 tanggal 10 Januari 1979, sehingga gugatannya tidak dapat diterima atau ditolak.

3. Gugatan Penggugat Prematur Karena Adanya Unsur Pidana.

– Bahwa didalam posita gugatannya halaman ke 7 point 29, Penggugat mendalilkan bahwa tanda tangan Penggugat tersebut dalam Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor Akta 18 dan Akta Nomor 100 tersebut adalah palsu atau dipalsukan, sedangkan sampai dengan saat diajukannya gugatan ini terhadap adanya dugaan pemalsuan tandatangan tersebut belum pernah ada pelaporan pidana di Kepolisian dan atau belum ada suatu putusan pengadilan yang menyatakan terbuktinya adanya tindak pidana pemalsuan tersebut. Bahwa dengan demikian terlihat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat prematur karena adanya unsur pidana yaitu tindak pidana pemalsuan seperti yang didalilkan Penggugat di dalam posita gugatannya, yang sampai dengan detik ini belum terbukti secara hukum pidana, padahal seharusnya ada bukti hukum terlebih dahulu tentang adanya pemalsuan tandatangan seperti yang didalilkan dalam surat gugatan Penggugat tersebut sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan.

– Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah prematur karena adanya unsur pidana yang belum terbukti menurut hukum, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat ini ditolak atau tidak dapat diterima.

– Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat I mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan untuk menerima eksepsi Tergugat I dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi (Tergugat II, III, Turut Tergugat I dan II):

a. Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas;

– Bahwa di dalam posita gugatan surat gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini, yaitu pada halaman 4 angka 18, halaman 5 dan b



angka 19 s/d 23B, didalilkan bahwa tanda-tangan Penggugat di dalam Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 18 dan Nomor 100 benar adanya namun tidak ditanda-tangani dihadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT-nya, sedangkan di dalam posita gugatan surat gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini, yaitu pada halaman 7 angka 29 didalilkan bahwa tanda-tangan Penggugat di dalam Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 18 dan Nomor 100 tersebut adalah palsu atau dipalsukan;

– Bahwa dengan demikian maka jelas terlihat dan terbukti bahwa antara posita gugatan yang satu dengan posita gugatan yang lainnya telah saling bertentangan dan tidak saling mendukung bahkan mencampur-adukan antara adanya unsur tindak pidana pemalsuan (yang nota bene belum pernah ada bukti putusan pidana yang menyatakan terbukti adanya tindak pidana pemalsuan tersebut) yang bercampur dengan adanya unsur perdata sebagai perbuatan melawan hukum dalam perkara gugatan ini, sehingga terlihat dan terbukti adanya keragu-raguan dan atau belum adanya kepastian hukum secara pidana atas benar atau tidaknya tanda tangan Penggugat tersebut yang menimbulkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas;

– Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak jelas, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima menurut hukum;

b. Gugatan Penggugat Premateur Karena Adanya Unsur Pidana:

– Bahwa di dalam posita gugatan surat gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini, yaitu halaman 7 angka 29 didalilkan bahwa tanda tangan Penggugat tersebut di dalam Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 18 dan Nomor 100 tersebut adalah palsu atau dipalsukan, sedangkan sampai dengan detik ini dugaan pemalsuan tanda tangan tersebut belum pernah dilaporkan di Kepolisian dan atau belum ada suatu putusan Pengadilan yang menyatakan terbukti adanya pemalsuan tersebut;

– Bahwa dengan demikian maka jelas terlihat dan terbukti bahwa gugatan Penggugat premateur karena adanya unsur pidana yaitu tindak pidana pemalsuan seperti yang didalilkan Penggugat di dalam posita gugatannya tersebut, yang hingga kini belum terbukti secara hukum (pidana), padahal seharusnya ada bukti hukum terlebih dahulu tentang



adanya pemalsuan tanda-tangan seperti yang didalilkan di dalam surat gugatan Penggugat tersebut, sebelum gugatan ini diajukan;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah premateur karena adanya unsur pidana yang belum terbukti menurut hukum, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima menurut hukum;

c. Gugatan Penggugat Kurang Pihak:

- Bahwa didalam surat gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini, yaitu halaman 1 angka 6 didalilkan bahwa Sekolah Tinggi Ekonomi Tunas Nusantara sebagai Turut Tergugat II dan pada halaman 6 angka 25 didalilkan bahwa "tanah/objek sengketa" diduduki secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II yang diperuntukkan sebagai sarana Turut Tergugat II;

- Bahwa antara Turut Tergugat II dengan Tergugat I dan Tergugat II secara yuridis formil mempunyai perikatan berupa perjanjian dalam penggunaan "tanah/objek sengketa" tersebut dan Turut Tergugat II adalah milik sebuah Yayasan yang nota bene merupakan badan hukum, bukan milik Tergugat I dan Tergugat II atau bukan milik perseorangan, sedangkan dalam perkara ini Penggugat sama-sekali tidak dapat mendalilkan dan menjelaskan surat dan atau akta bukti adanya perikatan berupa perjanjian tersebut dan juga sama-sekali tidak mengikutsertakan Yayasan sebagai badan hukum yang memiliki Sekolah Tinggi Ekonomi Tunas Nusantara tersebut sebagai Pihak atau Tergugat juga dalam perkara ini, karena sebuah Yayasan sebagai Badan Hukum mempunyai pertanggung-jawaban juga atau pertanggung-jawaban sendiri yang terlepas atau terpisah atau berbeda dari pertanggung-jawaban secara pribadi atau perseorangan;

- Bahwa dengan demikian maka jelas terlihat dan terbukti bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yaitu tidak dapat mendalilkan dan menjelaskan surat dan atau akta bukti adanya perikatan berupa perjanjian tersebut dan juga sama-sekali tidak mengikutsertakan Yayasan sebagai badan hukum yang memiliki Sekolah Tinggi Ekonomi Tunas Nusantara tersebut sebagai Pihak atau Tergugat juga dalam perkara ini, karena sebuah Yayasan sebagai Badan Hukum mempunyai pertanggung-jawaban juga atau pertanggung-jawaban sendiri yang terlepas atau terpisah atau berbeda dari pertanggung-jawaban secara pribadi atau perseorangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima menurut hukum;

Dalam Eksepsi (Tergugat IV):

- Gugatan Penggugat Tidak Jelas Kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa gugatan Penggugat kabur dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat di dalam posita gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek tanah warisan seluas 8.249 M2 (delapan ribu dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Budhi Nomor 19-21 Cawang, Jakarta berdasarkan Girik C Nomor 1559b Persil 1543 Blok D II tanggal 2 Juni 1969 atas nama R. Budiman Hardjowinoto sehingga tidak jelasnya objek tanah tersebut sehingga menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah yang antara lain batas-batasnya tidak jelas, letaknya tidak pasti, ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat, gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559K/Pdt/1983 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149K/Sip/1975.

- Gugatan Penggugat *Nebis In Idem* (*Exceptie Van Gewijsde Zaak*).

Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem* dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor: 15/PDT.G/2007/PN.JKT.TIM kasus yang sama dengan Nomor perkara: 15/PDT.G/2007/PN.JKT.TIM sehingga tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali, karena apabila suatu kasus perkara pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan dan putusan itu telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap maka terhadap perkara diatas tidak dapat diajukan kembali gugatan baru untuk memperkarakannya kembali dan telah diputus oleh Majelis Hakim sesuai dengan Nomor perkara 15/PDT.G/2007/PN.JKT.TIM karena sesuai dengan Pasal 1917 KUHPerdata unsur *nebis In idem* diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1743K/Pdt/1983 tanggal 24-11-1984 *juncto* Pengadilan Tinggi Medan Nomor 227/1981, tanggal 2-10-1982, *juncto* Pengadilan Negeri Medan Nomor 187/1979 tanggal 10-1-1979 sehingga gugatan tidak dapat diterima atau ditolak;

Halaman 16 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 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

– Gugatan Penggugat *Error In Persona*.

Bahwa gugatan Penggugat *error in persona* dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil atau kekeliruan mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat. Dalam hal ini Tergugat IV yang ditarik oleh Penggugat karena Tergugat IV apa rasio hukumnya sehingga timbul pihak-pihak sebagai Turut Tergugat hanya melaksanakan tugasnya sebagai Notaris yaitu membuat Akta Pemindahan Hak dan Kuasa serta Akta Jual Beli, pengidentifikasian para pihak dalam perkara *a quo* sangat membingungkan dan juga tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat IV;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 379/Pdt.G/2012/PN.JKT.TIM tanggal 9 Desember 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan, Turut Tergugat II seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyerahkan Asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II kepada Penggugat dalam keadaan semula dan sempurna sejak putusan ini ditetapkan;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan ini kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, atau siapapun yang menguasainya untuk menyerahkan tanpa alasan apapun atas tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

Halaman 17 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 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

7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.222.000,00 (Satu juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, IV, Turut Tergugat I dan II/ Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 306/PDT/2015/PT.DKI tanggal 29 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Para Pembanding;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur 379/Pdt.G/2012/PN.JKT.TIM tanggal 9 Desember 2013 sekedar dengan menambah amar hak kepemilikan Terbanding atas tanah objek sengketa, sehingga amar putusan yang selengkapya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan, Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyerahkan Asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II kepada Penggugat dalam keadaan semula dan sempurna sejak putusan ini ditetapkan;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan ini;
6. Menyatakan tanah seluas 3.022 M2 terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur adalah milik sah Penggugat;

Halaman 18 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, atau siapapun yang menguasainya untuk menyerahkan tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa alasan apapun kepada Penggugat;
 8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;
 9. Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;
 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.222.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding secara tanggung renteng, yang ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II/Pembanding I, II, III, IV dan V dan Tergugat IV/Pembanding VI pada tanggal 31 Desember 2015 dan tanggal 10 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II/Pembanding I, II, III, IV dan V dan Tergugat IV/ Pembanding VI dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2016 dan tanggal 22 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Januari 2016 dan tanggal 23 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 306/PDT/2015/PT.DKI *juncto* Nomor 379/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim dan Nomor 10/Tim/II/2016 Kas. *juncto* Nomor 306/PDT/2015/PT.DKI *juncto* Nomor 379/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Februari 2016 dan tanggal 7 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I/Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II/Pembanding I, II, III, IV dan V tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 Maret 2016;
2. Tergugat IV/Pembanding VI pada tanggal 30 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/ Pembanding VI mengajukan tanggapan memori kasasi

Halaman 19 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 24 Maret 2016 dan tanggal 12 April 2016;

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV menolak dan keberatan dan tidak dapat menerima pertimbangan hukum keputusan *a quo*, karena menurut Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV atas Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan dalam menetapkan hukum dan lalai dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dimana Permohonan Kasasi diajukan berdasarkan Pasal 30 Ayat 1 huruf a, b, c Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung:

Pasal 30 Ayat 1 berbunyi:

Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan Peradilan karena:

- a. Tidak berwewenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV merasa keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Nomor 306/PDT/2015/PT.DKI, tanggal 29 September 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur perkara Nomor 379/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim tanggal 9 Desember 2013, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya berdasarkan dasar-dasar dan alasan-alasan bahwa *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah salah dalam penerapan hukum dan atau melanggar hukum yang berlaku, lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan tidak cukup atau tidak jelas memberikan pertimbangan (*insufficient judgement*) serta *Judex Facti* tidak melihat fakta-fakta hukum di persidangan yang telah terungkap dan *Judex Facti* dan salah dalam menerapkan hukum;
 3. Bahwa setelah perkara *a quo* diputus dalam tingkat banding, telah ditemukan suatu kesalahan dan kelalaian *Judex Facti* yang bersifat menentukan sehingga menimbulkan dugaan kuat bahwa hal tersebut

Halaman 20 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan putusan berupa menolak gugatan Termohon Kasasi I/Terbanding/Penggugat dan sebaliknya menerima dan/mengabulkan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV atau setidaknya berbeda dengan putusan *a quo* dan *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan yang nyata dan salah menerapkan hukum dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Nomor 306/PDT/2015/PT.DKI, Tanggal 29 September 2015 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur perkara Nomor 379/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim tanggal 9 Desember 2013;

4. Bahwa adapun kesalahan dan kelalaian *Judex Facti* yang bersifat menentukan pada waktu perkara diperiksa dalam perkara ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

I. Bahwa dalam putusan dictum ke-2 yang berbunyi: Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV), Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;

II. Bahwa dalam putusan dictum ke-3 yang berbunyi: Menyatakan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003 Tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

III. Bahwa dalam putusan dictum ke-4 yang berbunyi: Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV), Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyerahkan Asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, BLOK D II Kepada Penggugat dalam keadaan semula dan sempurna sejak putusan ini ditetapkan;

IV. Bahwa dalam putusan dictum ke-5 yang berbunyi: Menghukum para Tergugat (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan ini kepada Penggugat;

V. Bahwa dalam putusan dictum ke-7 yang berbunyi: Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV), atau siapapun yang menguasasinya untuk menyerahkan tanpa alasan apapun atas tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

Halaman 21 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 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

Bahwa dari 5 (lima) dictum putusan *Judex Facti* tersebut diatas, Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV akan mengulas ke 5 (lima) Putusan *Judex Facti* tersebut diatas disertai fakta hukum dari Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV:

Ad.I. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Pemohon Kasasi/ Pembanding IV/Tergugat IV), Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum

Bahwa ada kesalahan dan kelalaian menerapkan hukum *Judex Facti* yang bersifat menentukan yang pada waktu diperiksa dalam perkara ini

1. Bahwa *Judex Facti* hanya mencari-cari celah hukum dan tidak mendalami perkara dengan sungguh sungguh dan tidak memeriksa perkara ini secara menyeluruh serta kurang mendalami kepentingan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV sebagai Jabatan Notaris dan PPAT dan *Judex Facti* tidak mengadili untuk tujuan mewujudkan keadilan, seolah olah Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum, padahal dalam proses pembuatan akta tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV dan proses pembuatan akta tersebut benar dihadapan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV dan masing-masing para pihak datang/menghadap ke Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV;

2. Bahwa menurut hukum Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV tidak melanggar hak kepentingan Para Termohon Kasasi sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdara karenanya melakukan tugas dan kewajibannya kewenangannya membuat Akta sebagai Notaris Pejabat Publik yang mempunyai kewenangan tertentu sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 Ayat 1 yang berbunyi:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Halaman 22 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Munir Fuady, S.H., M.H., LLM dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman 10 menyatakan: "Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur:

1. Ada satu perbuatan
2. Perbuatan itu melawan hukum
3. Ada kerugian dari pelaku
4. Ada kerugian korban
5. Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

4. Bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat dinyatakan suatu perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 Ayat 1 jelas menyatakan secara hukum, tidak ada peraturan hukum yang dilanggar oleh Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV, dan seadainyapun ada permasalahan hukum diantara Para Termohon Kasasi, tidak bisa dilibatkan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV;

6. Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* yang menyatakan Tergugat IV (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV), melakukan perbuatan melawan hukum, haruslah ditolak atau dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima;

Ad.II. Menyatakan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003. Tidak sah dan tidak berkekuatan hukum

1. Bahwa *Judex Facti* dengan tidak mempertimbangkan hukum mengenai Akta Notaris yang telah sesuai dengan prosedur yang diatur oleh undang-undang yang berisi keterangan, pernyataan para pihak dan dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak, dan Notaris membuatnya dalam bentuk yang sudah ditentukan menurut undang-undang, dan juga Notaris bukan pihak dalam akta tersebut, pencantuman nama Notaris dalam akta karena perintah undang-undang didasarkan kepada tata cara pembuatan akta Notaris, yaitu:

1. Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris;

Halaman 23 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 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

2. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya – jawab);
 3. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
 4. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
 5. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta;
 6. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris;
2. Bahwa Akta Notaris yang dibuat dihadapan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV merupakan akta otentik dan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV membuat, menerbitkan Akta Notaris sesuai kepentingan Termohon Kasasi I/Terbanding/Penggugat dengan Termohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat I, Termohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II, Termohon Kasasi IV/Pembanding III/Tergugat III yang datang menghadap Pemohon Kasasi/ Pembanding IV/Tergugat IV di Kantor Notaris & PPAT Yvonne Barnetha Sinyal, S.H., di Jalan Taman Cipinang Nomor 9 Jakarta Timur;
3. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV telah membacakan dengan benar apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing Para Pihak, dan sudah berdasar hukum dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta data data yang cukup dan sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16 Huruf (m) yang berbunyi: “membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris” dan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV sudah menerangkan dengan jelas bahwa yang dituangkan dalam dengan persyaratan antara lain adalah benar baik KTP, KK, akta Nikah, dan syarat-syarat lain yang berhubungan dengan Akta oleh akta tersebut berdasarkan:
1. Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 18 tanggal 23 Mei 2003 yang dibuat dihadapan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV Atas sebidang tanah berdasarkan bekas Partikelir Girik C Nomor 1559 b

Halaman 24 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persil 1543 Blok D. II seluas 1.522 M2 (seribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) dari Termohon Kasasi I/Terbanding/Penggugat kepada Termohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II;

2. Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 100 tanggal 23 Mei 2003 yang dibuat dihadapan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV Atas sebidang tanah berdasarkan bekas Girik C Nomor 1559 b persil 1543 Blok D. II seluas 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi) dari pemilik Termohon Kasasi I/Terbanding/Penggugat kepada Termohon Kasasi IV/Pembanding III/Tergugat III;

3. Akta Jual Beli Nomor 457/2003 tanggal 8 Oktober 2003, yang dibuat dihadapan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV berdasarkan atas sebidang tanah bekas Partikelir Girik C Nomor 1559 b persil 1543 Blok D. II seluas 1.522 M2 (seribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) dari Termohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II (berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 18 tanggal 5 Mei 2003) kepada Termohon Kasasi III /Pembanding II/Tergugat II;

4. Akta Jual Beli Nomor 455/2003 tanggal 8 Oktober 2003. yang dibuat dihadapan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV atas sebidang tanah berdasarkan bekas Partikelir Girik C Nomor 1559 b persil 1543 Blok D. II seluas 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi) dari Termohon Kasasi IV/Pembanding III/Tergugat III (berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 100 tanggal 23 Mei 2003) kepada Termohon Kasasi IV/Pembanding III/Tergugat III;

5. Bahwa ke-4 (empat) akta diatas sudah benar dimana Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV sudah memeriksa kebenaran atas: Identitas Para Pihak yaitu KTP, KK, akta Nikah, dan syarat-syarat lain yang berhubungan dengan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa;

1. Objek yang menjadi Pemindahan Hak dan Kuasa jelas yaitu Atas sebidang tanah berdasarkan bekas Partikelir Girik C Nomor 1559 b persil 1543 Blok D. II seluas 1.522 M2 (seribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Budhi Nomor 19-21, Kecamatan Kramat Jati Kelurahan Cawang Jakarta Timur;
2. Objek perjanjian tidak tersangkut dalam sengketa, bebas sitaan, terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang serupa apapun;
3. Para Pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan saksi saksi dari segala tuntutan

Halaman 25 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 K/Pdt/2016



berupa apapun mengenai hal tersebut;

4. Dibuat dihadapan 2 (dua) orang saksi, sebagai saksi-saksi yang menandatangani, 1. Nyonya Titik Nawandari, S.H dan 2. Nyonya Endah Suryani;

5. Ditandatangani oleh kedua belah pihak;

6. Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV telah melaksanakan proses Akte Jual Beli sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang, maka jadi cukup jelas dan nyata bahwa dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003 tanggal 8 Oktober 2003 yang dibuat dan ditanda tangani bersama antara Termohon Kasasi IV/Pembanding III/Tergugat III (berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 100 tanggal 23 Mei 2003 dan Termohon Kasasi IV/Pembanding III/Tergugat III dan Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 tanggal 8 Oktober 2003 antara Termohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II (berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 18 tanggal 5 Mei 2003) dan Termohon Kasasi III/Pembanding II/Tergugat II telah jelas dan nyata sudah sesuai dengan prosedur undang-undang yang berlaku sesuai Pasal 1338 KUHPerdara ditegaskan, "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.", sehingga dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 455/2003 dan Akta Jual Beli Nomor 457/2003 adalah Sah demi hukum;

7. Bahwa sesuai dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa akta Notaris berkaitan dengan tugas pelaksanaan tugas jabatan Notaris, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, yang menegaskan bahwa *Judex Facti* dalam amar putusannya membatalkan Akta Notaris, hal ini tidak dapat dibenarkan, karena Pejabat Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap Notaris tersebut dan Notaris tidak bertanggung jawab atas masalah pribadi para pihak dalam membuat akta dan apabila ada hal-hal yang ditutupi oleh para pihak yang membuat akta hal itu bukanlah menjadikan akta yang sah menjadi batal demi hukum atau akta tidak mempunyai kekuatan hukum, karena semua hal-hal yang berhubungan dengan pembuatan akta sudah ditanyakan kepada para



pihak dengan benar dan keterangan para pihak dimuat dalam satu akta yang benar;

8. Bahwa berdasarkan pada putusan Mahkamah Agung tersebut dapat disimpulkan bahwa:

1. Akta Notaris tidak dapat dibatalkan.
2. Fungsi Notaris hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut.
3. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap tersebut.

9. Bahwa menurut sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan kewenangan yang ada pada Notaris, maka akta Notaris mengikat para pihak atau penghadap yang tersebut di dalamnya atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Dalam pembuatan akta Notaris tersebut:

1. Berwenang untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak;
2. Secara formal dan materiil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris maka akta Notaris tersebut harus dianggap sah.

4. Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* yang menyatakan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 18, Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 100, Akta Jual Beli Nomor: 457/2003 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/2003. Tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, haruslah ditolak atau dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima;

Ad.III. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Pemohon Kasasi/ Pembanding IV/Tergugat IV), Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyerahkan Asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II Kepada Penggugat dalam keadaan semula dan sempurna sejak putusan ini ditetapkan;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/ Pembanding IV/Tergugat IV menyatakan *Judex Facti* dalam memutuskan perkara *A quo* melakukan kekeliruan yang sangat besar karena kurang menerapkan hukum pembuktian dengan mengabaikan fakta hukum yang diajukan di persidangan, dan kurang melihat keseluruhan fakta-fakta hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa *Judex Facti* tidak memutus secara fakta hukum karena Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV tidak memegang Asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II, oleh karena itu menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV untuk mengembalikan Asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II, adalah putusan yang salah dan keliru;

3. Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* yang menyatakan Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV), Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyerahkan Asli Girik C Nomor: 1559 b, Persil 1543, Blok D II Kepada Penggugat dalam keadaan semula dan sempurna sejak putusan ini ditetapkan, haruslah ditolak atau dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima;

Ad.IV. Menghukum para Tergugat (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan ini kepada Penggugat

1. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum menjatuhkan putusan bagi Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV selaku Pejabat Notaris karena perintah undang-undang untuk menuangkan kepentingan para pihak yang dikukuhkan dalam akta otentik, uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku;

2. Bahwa di dalam Putusan *Judex Facti* yang isinya menghukum para Tergugat (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan ini kepada Penggugat adalah Putusan yang keliru;

3. Bahwa Putusan *Judex Facti* perihal uang paksa (*dwangsom*/astreinte) tersebut merupakan Putusan yang tidak memiliki dasar hukum apapun. Perihal uang *dwangsom* tersebut telah diatur didalam Pasal 606a dan 606 b Rv (Reglement op de Rechtsvordering). Pasal 606a Rv tersebut mengatur sebagai berikut: "sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap saat terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa"

4. Bahwa Pasal 606a Rv tersebut di atas secara jelas dan tegas telah menentukan bahwa tuntutan berupa pembayaran uang paksa (*dwangsom*)

Halaman 28 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 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

hanya dapat dimohonkan terhadap hukuman selain untuk membayar sejumlah uang. Hukuman pembayaran uang paksa hanya dapat diterapkan terhadap putusan hakim yang bersifat kondemnator antara lain berupa penyerahan suatu barang, mengosongkan sebidang tanah, atau bangunan, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak melakukan suatu perbuatan dan menghentikan suatu perbuatan.

(Lebih lanjut periksa : Lilik Mulyadi, Tuntutan uang paksa (*dwangsom*) dalam Teori dan Praktik, Jakarta : Djambatan, 2001, halaman 6)

Hal itu sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 79/K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976. oleh karena itu, menurut ketentuan Pasal 606a RV, gugatan Para Penggugat yang semacam itu tidak dapat diajukan tuntutan pembayaran uang Paksa (*dwangsom*);

5. Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* yang menyatakan Menghukum para Tergugat (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan ini kepada Penggugat haruslah ditolak atau dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima;

Ad.V. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV(Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV), atau siapapun yang menguasainya untuk menyerahkan tanpa alasan apapun atas tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur kepada Penggugat dalam keadaan kosong

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV menyatakan *Judex Facti* dalam memutuskan perkara *A quo* melakukan kekeliruan yang sangat besar karena kurang menerapkan hukum pembuktian dengan mengabaikan fakta hukum yang diajukan di persidangan, dan kurang melihat keseluruhan fakta-fakta hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV;
2. Bahwa secara fakta hukum Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV bukanlah pihak yang menguasai fisik tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur;
3. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak dan apabila ada hal-hal yang ditutupi oleh para pihak yang membuat akta hal

Halaman 29 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 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

itu bukanlah menjadikan akta yang sah menjadi batal demi hukum atau akta tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* yang menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV), atau siapapun yang menguasasinya untuk menyerahkan tanpa alasan apapun atas tanah yang terletak di Jalan Budhi Nomor: 19-21, Cawang, Jakarta Timur kepada Penggugat dalam keadaan kosong haruslah ditolak atau dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 306/PDT/2015/PT.DKI *juncto* Nomor 379/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim telah diberitahukan pada tanggal 31 Desember 2015 sedangkan permohonan kasasi diajukan pada tanggal 28 Januari 2016, oleh karena itu permohonan tersebut telah melewati tenggang waktu pengajuan permohonan kasasi sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, oleh karena itu berdasarkan Pasal 45A ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi I **SYAFINAR, dan kawan-kawan** tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat IV tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang memperbaiki putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana tidak ternyata adanya kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I untuk menjual objek sengketa, sehingga jual beli yang dilakukan Tergugat I terhadap Para Tergugat II dan Tergugat III dihadapan Tergugat IV yang secara prosedur juga telah dibuktikan tidak sah sebagaimana pengakuan Tergugat IV sebagai saksi dalam putusan perkara pidana dimana telah terbukti dalam pembuatan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 18 tanggal 5 Mei 2003 dan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 100 tanggal 23 Mei 2003 yang dibuat oleh Tergugat IV, Penggugat tidak

Halaman 30 dari 32 hal. Put. Nomor 3090 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)



pernah menghadap kepada Tergugat IV, kecuali Tergugat IV tidak pernah membacakan akta tersebut dihadapan Penggugat;

Bahwa perbuatan Tergugat IV tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subjektif orang lain *in casu* Penggugat;

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 II **IVONNE BARNETHA SINYAL, S.H** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dinyatakan tidak dapat diterima dan Pemohon Kasasi II ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

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. Menyatakan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: 1. **SUGENG KUSHARYANTO, S.H**, 2. **SYAFINAR**, 3. **MOHAMAD RAHMADI**, 4. **SOFYAN ABDUL RACHMAN** dan 5. **SEKOLAH TINGGI EKONOMI TUNAS NUSANTARA** tersebut tidak dapat diterima;
2. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II **IVONNE BARNETHA SINYAL, S.H** tersebut;
3. Menghukum Para Pemohon Kasasi I/Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II/Pembanding I, II, III, IV dan V dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Pembanding VI 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 Selasa tanggal 10 Januari 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H dan H. Panji Widagdo, 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 Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.



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

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd

Widia Irfani, 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 R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001.