



PUTUSAN

Nomor 2226 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Ir. WASPODO, bertempat tinggal di Jalan H. Jusin Nomor 85, RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syahrir, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Bekasi Timur Nomor 4A, Cipinang, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

L a w a n

SATINI, bertempat tinggal di Jalan Indraloka I RT 010 RW 010, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Pelawan adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84 RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, seluas 201 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 (bukti P-1);
2. Pelawan juga adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84 RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, seluas 98 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 (bukti P-2);
3. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2009 Pelawan dan Musholihin menanda tangani Surat Perjanjian Bersama guna kepentingan mendapatkan dana dari fasilitas kredit Bank BNI (bukti P-3);

Halaman 1 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pada tanggal 31 Juli 2009 diketahui bahwa ternyata antara Musholihin dan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik telah membuat serta menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709, dimana di dalam Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709 tersebut PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik menerima begitu saja jaminan yang diserahkan oleh Musholihin, yaitu berupa:

4.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84 RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 03463 seluas 98 m² atas nama Pelawan (dalam proses balik nama); dan

4.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84 RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 03462 seluas 201 m² atas nama Pelawan (dalam proses Balik Nama);

Padahal Pelawan dan Musholihin tidak pernah membuat Surat Perjanjian guna kepentingan mendapatkan dana dari fasilitas kredit di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayetik, melainkan hanya dari Bank BNI (bukti P-3);

5. Pada tanggal 24 Agustus 2009 diketahui bahwa ternyata Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 menjadi atas nama Musholihin;

6. Bahwa dibalik-namakannya Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 menjadi atas nama Musholihin diketahui ternyata berdasarkan terbitnya Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Djoko Oetoro, S.H.,M.M., pada tanggal 6 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 30/2009 (bukti P-4);

7. Pada tanggal 9 September 2009 diketahui pula bahwa ternyata Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 menjadi atas nama Musholihin;

8. Bahwa dibalik-namakannya Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 menjadi atas nama Musholihin diketahui ternyata berdasarkan terbitnya Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT H. Djoko Oetoro, S.H.,M.M., pada tanggal 27 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 36/2009 (bukti P-5);

Halaman 2 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 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)



9. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 dibalik nama menjadi atas nama Musholihin, diketahui ternyata terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 tersebut keduanya telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Ke-I (Pertama) Nomor 2858/2009, Akta PPAT yang diterbitkan oleh PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., tanggal 11 September 2009 Nomor 41/2009, sehingga pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 beralih menjadi atas nama PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik;
10. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 dibalik nama menjadi atas nama PT. Bank Danamon-Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik, diketahui ternyata terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 tersebut keduanya telah dilelang atas permintaan dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik, sesuai Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta V tanggal 18 Maret 2011 Nomor 039/2011, sehingga pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 beralih menjadi atas nama Terlawan;
11. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 dibalik nama menjadi atas nama Satini, diketahui ternyata Terlawan mengajukan permohonan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tercatat di bawah Nomor Register 22/2011 Eks/PN.Jkt.Tim. jo. RL Nomor 039/2011, sehingga pada tanggal 20 Juli 2011 Pelawan menerima Relas Panggilan *aanmaning* (bukti P-6);
12. Bahwa, Pelawan tidak pernah meminjam dan menerima kredit dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik;
13. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2011, Pelawan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor Pendaftaran 409/Pdt.G/2011, terhadap:
 - 13.1. Musholihin, Swasta, beralamat di Jalan Umbut Blok H.16 RT 005, RW 007, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selaku " Tergugat I";
 - 13.2. H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Timur, beralamat kantor di Jalan Jenderal Basuki Rahmat Nomor 25, Jakarta Timur, selaku Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13.3. PT. Bank Damanon Indonesia Tbk, melalui Cabangnya di Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Mayestik, beralamat kantor di Jalan Kyai Maja Nomor 51 D, Kramat Peta, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selaku "Tergugat III";
- 13.4. Satini, Swasta, beralamat di Jalan Indraloka I, RT. 010, RW. 010, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selaku "Tergugat IV";
- 13.5. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat kantor di Jalan Dr. Sumarno, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur, selaku " Turut Tergugat I";
- 13.6. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta V beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta Pusat, selaku " Turut Tergugat II";
14. Diketahui pula bahwa ternyata pada tanggal 2 November 2011 Terlawan mengajukan permohonan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur sehingga pada tanggal 18 November 2011 Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur menerbitkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 22/2011 Eks/PN.Jkt. Tim., *Juncto* RL Nomor 039/2011 (bukti P-7);
15. Tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Pelawan, pada tanggal 31 Juli 2009 diketahui bahwa ternyata Musholihin bersama-sama dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik telah melakukan perbuatan yang melanggar hak Pelawan (yang dilindungi hukum) dimana perbuatan tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukum Musholihin maupun PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik, yaitu dengan cara Musholihin bersama-sama dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik membuat serta menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709, dimana PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik menerima begitu saja jaminan yang diserahkan oleh Musholihin, berupa:
 - 15.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84 RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 03463 seluas 98 m² atas nama Pelawan (dalam proses balik nama); dan
 - 15.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84 RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta

Halaman 4 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, Provinsi DKI Jakarta, dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 03462 seluas 201 m² atas nama Pelawan (dalam proses balik nama);

Padahal Pelawan dan Musholihin tidak pernah membuat Surat Perjanjian guna kepentingan mendapatkan dana dari fasilitas kredit PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik, melainkan hanya dari Bank BNI (bukti P-3);

16. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berbunyi: "Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian";

17. Sehubungan dengan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 Undang Undang tentang Perbankan tersebut maka menjadi jelas bahwa ternyata perbuatan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik yang telah menerima begitu saja jaminan yang diserahkan oleh Musholihin (berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463, keduanya atas nama Pelawan) merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik mengingat seharusnya PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik wajib menggunakan prinsip kehati-hatian;

18. Bentuk ketidak hati-hatian yang dilakukan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik menjadi semakin jelas mengingat bahwa ternyata Akta Jual-Beli Nomor 30/2009 baru diterbitkan oleh PPAT H.

Djoko Oetoro, S.H., M.M., pada tanggal 6 Agustus 2009 dan Akta Jual-Beli Nomor 36/2009 baru diterbitkan oleh PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., pada tanggal 27 Agustus 2009, jauh setelah Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709 dibuat dan ditandatangani oleh Musholihin bersama-sama dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik;

19. PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., telah melakukan perbuatan yang melanggar hak Pelawan (yang dilindungi hukum) dimana perbuatan tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukum PPAT H. Djoko

Halaman 5 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 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)



Oetoro, S.H., M.M., yaitu dengan cara menerbitkan Akta Jual Beli pada tanggal 6 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 30/2009 dan Akta Jual Beli pada tanggal 27 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 36/2009 tanpa kedua Akta tersebut ditandatangani secara sah menurut hukum oleh Pelawan, mengingat bahwa baik pada tanggal 6 Agustus 2009 maupun pada tanggal 27 Agustus 2009 Pelawan tidak pernah hadir menghadap PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., di kantornya (faktanya Pelawan baru hadir di kantor PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., pada bulan April tahun 2011), selain dari pada itu PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., pun sama sekali tidak pernah membacakan serta menjelaskan apa yang dimuat dalam Akta Jual Beli pada tanggal 6 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 30/2009 dan Akta Jual Beli pada tanggal 27 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 36/2009 tersebut kepada Pelawan;

20. Pasal 38 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pembuatan akta peralihan hak atas tanah wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
21. Sehubungan dengan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut maka menjadi jelas bahwa ternyata perbuatan PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., yang telah menerbitkan Akta Jual Beli pada tanggal 6 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 30/2009 dan Akta Jual Beli pada tanggal 27 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 36/2009 merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., mengingat seharusnya PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., wajib menghadirkan para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
22. Bentuk tidak dipenuhinya kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., menjadi semakin jelas mengingat bahwa ternyata PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., pun sama sekali tidak pernah membacakan serta menjelaskan apa yang dimuat dalam Akta Jual Beli pada tanggal 6 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 30/2009 dan Akta Jual Beli pada tanggal 27 Agustus 2009, Nomor Akta Jual Beli 36/2009 tersebut kepada Pelawan;
23. Terlawan telah melakukan perbuatan yang melanggar hak Pelawan (yang dilindungi hukum) dimana perbuatan tersebut telah bertentangan



dengan kewajiban hukum Terlawan, yaitu dengan cara menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463 (yang diperoleh Terlawan secara melawan hukum sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Musholihin, PPAT H. Djoko Oetoro, S.H., M.M., dan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Pasar Mayestik) dimana Terlawan tanpa alasan hukum yang sah telah mengajukan permohonan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tercatat di bawah Nomor Register 22/2011 Eks/PN.Jkt.Tim. jo. RL Nomor 039/2011;

24. Terlawan pertama kali datang menemui Pelawan pada sekitar bulan September 2010 bersama suaminya dengan maksud menawar objek tanah dan bangunan milik Pelawan padahal Terlawan mengetahui bahwa objek tanah dan bangunan milik Pelawan sedang bermasalah secara hukum baik secara perdata maupun pidana, oleh karenanya Terlawan dapat dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;
25. Sehubungan dengan permasalahan hukum pidana, Pelawan telah melaporkan tindak pidana penipuan, penggelapan dan memasukan keterangan palsu ke dalam akta *autentik* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378, Pasal 372 dan Pasal 266 KUH Pidana sebagaimana dimuat dalam Laporan Polisi Nomor LP/1678/V/2011/PMJ/Dit. Reskrim tanggal 16 Mei 2011 (bukti P-8);
26. Pada tanggal 3 November 2011 Aparat Penegak Hukum yang menangani Laporan Polisi Nomor LP/1678/V/2011/PMJ/Dit. Reskrim telah menahan Musholihin yang selanjutnya ditempatkan di Rumah Tahanan Negara Polda Metro Jaya sebagaimana dimuat dalam Surat Perintah Penahanan Nomor SP.Han/753/XI/2011/Dit.Reskrim (bukti P-9);
27. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan dalam seluruh posita gugatan perlawanan di atas jelas membuktikan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;

Pelawan masih menguasai objek perkara:

28. Bahwa sampai saat gugatan Perlawanan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, fisik tanah yang menjadi objek perkara secara *de facto* berada pada penguasaan Pelawan;

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

Dalam Provisi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan Penetapan dan Pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 18 November 2011 Nomor 22/2011.Eks/PN.Jkt.Tim. *Juncto* RL Nomor 039/2011 terhadap 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84 RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan secara keseluruhannya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84 RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, seluas 201 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03462;
4. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84 RT 005 RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, seluas 98 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463;
5. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi tanggal 18 November 2011 Nomor 22/2011.Eks/PN.Jkt.Tim. *Juncto* RL Nomor 039/2011;

6. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 549/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim tanggal 14 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi yang dimintakan oleh Pelawan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;
2. Menolak gugatan perlawanan sita eksekusi dari Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp522.000,00 (lima ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 425/PDT/2013/PT.DKI Tanggal 12 November 2013;

Halaman 8 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 11 Maret 2014 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 425/PDT/2013/PT.DKI *jo.* Nomor 549/Pdt.G/2011/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 4 April 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Terlawan/Terbanding pada tanggal 21 April 2014;

Namun Termohon Kasasi/Terlawan/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

1. Bahwa dalam putusannya pada halaman 4 alinea pertama, kedua, dan ketiga, Majelis Hakim Banding pada pokoknya menerima begitu saja pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama untuk dijadikan Pertimbangan Hakim Banding sendiri, lalu kemudian menguatkan Putusan Hakim Tingkat Pertama, tanpa memberikan pertimbangan-pertimbangan yang bersifat tetap yang menjadi dasar dari persetujuannya, dimana hal tersebut menurut Pemohon adalah merupakan suatu Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan oleh Hakim Banding, sehingga Putusan tersebut patut dibatalkan;
2. Bahwa Hakim Banding dalam memeriksa perkara *a quo* dengan begitu saja mengambil *over* seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, padahal Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang merupakan Hakim Banding seharusnya berkewajiban memeriksa kembali Perkara dalam keseluruhannya, baik mengenai fakta-fakta hukumnya, maupun mengenai penerapan hukumnya,

Halaman 9 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya sangat bertentangan dengan Yurisprudensi tetap MARI Nomor 951 K/SIP/1973 tanggal 9 Oktober 1975, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“.....Seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai pengetrapan hukumnya;

3. Bahwa Hakim Banding berkewajiban membetulkan penerapan hukum dalam putusan Hakim Tingkat Pertama, yang telah sangat kaku dan membenarkan keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum putusan majelis Hakim Tingkat pertama, padahal bukti PB-1: Berupa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Maret 2012 Nomor 53/Pid.B/2012/PN.Jak.Sel, yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), yang diajukan oleh Pemohon dalam Memori Banding terdahulu adalah untuk membuktikan:

- Bahwa Pelawan adalah pemilik sah tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan H. Jusin Nomor 84, RT 005, RW 001, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, SHM Nomor 03462/Susukan luas 201 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03463/Susukan Luas 98 m²;
- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 30/2009 tanggal 6 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 36/2009 Tanggal 27 Agustus 2012 adalah cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum beserta seluruh turunan-turunannya;
- Bahwa Pelawan/Pembanding tidak pernah menerima uang sepeser pun dari pencairan kredit pada Bank Danamon cabang Mayestik Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
- Bahwa surat perjanjian bersama tertanggal 15 Juni 2009 adalah cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;
- Bahwa Pembanding adalah korban penipuan sehingga menurut hukum harus dilindungi;

Namun tetapi majelis Hakim Tingkat banding sama sekali tidak mempertimbangkan bukti PB-1 yang diajukan Pemohon, sehingga menurut hukum putusan tersebut batal demi hukum sebab Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara yang berlaku;

1. Bahwa bukti tambahan yang diajukan Pemohon dalam tingkat banding berupa bukti PB-1 yang merupakan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Maret 2012 Nomor 53/Pid.B/ 2012/

Halaman 10 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Jak.Sel, yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang amar putusannya berbunyi:

MENGADILI

- Menyatakan Terdakwa Mushollih bin Zakaria Amsori alias Mus telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penipuan dan membuat surat *autentik* dengan isi keterangan palsu”;
- Menjatuhkan pidana kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
- Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
- Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
- Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) bundel copy Surat Perjanjian bersama antara Muchtar Nurdin dan Mushollih dengan Sdr. Ir.Waspodo tanggal 15 Juni 2009;
 - 3 (tiga) bundel *foto copy* Akta Jual Beli masing-masing:
 - a). Akta Jual Beli Nomor 30/2009, pada hari Kamis tanggal 6 Juli 2009 di hadapan Haji Djoko Oetoro S.H., M.H., Tuan Ir. Waspodo sebagai penjual dan Tuan Mushollih sebagai pembeli sebidang tanah Hak Milik Nomor 03463.
 - b). Akta Jual Beli Nomor 30/2009, pada hari Kamis tanggal 6 Agustus 2009 di hadapan Haji Djoko Oetoro S.H., M.H., Tuan Ir. Waspodo sebagai penjual dan Tuan Mushollih sebagai pembeli sebidang tanah Hak Milik Nomor 03463;
 - c). Akta Jual Beli Nomor 30/2009, pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2009 di hadapan Haji Djoko Oetoro, S.H., M.H., Tuan Ir. Waspodo sebagai penjual dan Tuan Mushollih sebagai pembeli sebidang tanah Hak Milik Nomor 03462;
 - 2 (dua) bundel *foto copy* buku Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan *foto copy* buku Sertifikat Hak Milik Nomor 13463 atas nama Ir. Waspodo;
 - 1 (satu) lembar asli Surat Pernyataan tanggal 6 Januari 2010 atas nama Mushollih;
 - Asli 1 (satu) bundel/set Perjanjian Kredit Nomor 0011/PK-MYS/0709, tanggal 31 Juli 2009 yang dilegalisasi oleh Notaris Ojoko Oetoro S.H., M.M., dengan nomor LEG.04/2009, tanggal 31 Juli 2009;
 - Asli jadwal angsuran;
 - Asli Formulir Aplikasi Pinjaman atas nama Mushollih;

Halaman 11 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli 1 (satu) lembar Surat Penawaran Jual Beli yang diduga palsu atas nama Ir. Waspodo;
- 1 (satu) lembar Surat Legalisasi Nomor LEG.04/2009 tentang pernyataan Notaris Djoko Oetoro, S.H., M.H.,;
- Foto copy buku Sertifikat Hak Milik Nomor 03462 dan Foto Copy buku Sertifikat Hak Milik Nomor 13463 atas nama Ir. Waspodo yang di registrasi Bank Danamon Pusat;
- Asli Surat Keterangan Nomor 23/NOTNII/2009 dari Kantor Notaris/PPAT Djoko Oetoro, S.H., M.H., terdiri 29 dua 0 lembar;
- Foto copy Surat Order Notaris Djoko Oetoro S.H., M.H., Nomor 087/ORNOT/0711, tanggal 27 Juli 2009;
- Foto copy KTP Musholihin dan istri Nurhayati berikut KK, Buku Nikah, TDP, Keterangan Domisili, Ijin Usaha (SIUP).
- Foto copy KTP Ir. Waspodo dan istri Murti berikut KK, Buku Nikah, tetap terlampir dalam berkas perkara;
- Membebaskan Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Adalah merupakan kekuatan bukti yang sempurna dalam Perkara Perdata, baik terhadap orang yang dihukum pada putusan Hakim Pidana maupun terhadap pihak ketiga, dengan membolehkan adanya pembuktian perlawanan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 November 1975 Nomor 199 K/Sip/1973, tetapi Juga tidak dipertimbangkan oleh karenanya sangat bertentangan dengan:

1. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/1970;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 18 Oktober 1972 Nomor 672 K/SIP/1972 yang menegaskan:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*niet vieldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidak tertiban dalam beracara”;

3. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991;
4. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 1974, tanggal 25 November 1974 angka 3 berbunyi:

Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu dengan yang lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat

Halaman 12 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 K/Pdt/2016



mengakibatkan batalnya Putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan Tingkat Kasasi”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1604 K/PDT/1984 Tanggal 26 September 1985 menyatakan:

“Dalam hal suatu Putusan Pengadilan Tinggi ternyata didasari Pertimbangan-pertimbangan yang kurang lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*) maka Mahkamah Agung dapat membatalkan Putusan tersebut dan kemudian mengadili sendiri dengan melakukan penilaian terhadap hasil pembuktiannya”;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa terbukti Terlawan adalah pemenang lelang atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 03462 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 03463 yang sah sesuai prosedur perundang-undangan dengan demikian Terlawan sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

Bahwa lagipula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila Hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan yang 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 Ir. Waspodo 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ir. **WASPODO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/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 Senin tanggal 31 Oktober 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H. M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., MH.

Panitera Pengganti,

Ttd./Jarno Budiyo, S.H.,

Biaya-biaya:

1. Metera i.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 14 dari 14 hal.Put. Nomor 2226 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)