



PUTUSAN
Nomor 1961 K/Pdt./2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MADINAH bin H. ABDULLAH, bertempat tinggal di Pedurenan RT. 003/RW. 004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

H.M. SIDIK RAHMAN, bertempat tinggal di Jalan Brigif Raya Nomor 66, Kelurahan Cimpedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yassin Abdullah, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Arteri Permata Hijau ITC Permata Hijau Lantai 8 Suite A Nomor 7A Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2011;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

1. **KHADIJAH binti H. ABDUILLAH**, bertempat tinggal di Kampung Pedurenan RT. 003/RW. 004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
2. **MASWANIH binti H. ABDUILLAH**, bertempat tinggal di Kampung Pekayon RT. 007/RW. 010, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
3. **ADJIT EFFENDI bin H. ABDUILLAH**, bertempat tinggal di Pedurenan RT. 003/RW. 004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
4. **MASTANAH binti H. ABDUILLAH**, bertempat tinggal di Kampung Pedurenan RT. 003/RW. 004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
5. **NANI binti H. ABDUILLAH**, bertempat tinggal di Kampung Mampang RT. 01/RW.011, Kelurahan Mampang, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok;
6. **ASMAH binti ARSYAD**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Bumi Mutiara, Blok JH. 3/26 RT. 04/RW. 35, Desa

Halaman 1 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;

7. **AHMAD RIZAL bin ALI**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Bumi Mutiara, Blok JH. 3/26 RT. 04/RW. 35, Desa Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;

8. **HALIMAH binti H. ABDULLAH**, bertempat tinggal di Kampung Pekayon RT. 007/RW. 03, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

9. **MARZUKI bin H. ABDULLAH**, bertempat tinggal di Kav. Polri B. 115 RT. 02/RW. 03, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

10. **ABIDIN bin H. ABDULLAH**, bertempat tinggal di Kav. Polri B. 115 RT. 02/RW. 03, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

11. **AHMAD AZ'HAR bin H. ABDULLAH**, bertempat tinggal di Kav. Polri B. 115 RT. 02/RW. 03, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Para Turut Tergugat/Para Turut 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 Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II/Pembanding dan Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Penggugat telah membeli Sebidang Tanah Girik C. Nomor 901, Persil 6 Blok D.1, Luas \pm 1.000 (seribu) meter persegi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat serta orang tua Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, terletak di Wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur, Rt. 03/Rw.04 tepatnya di Jalan Ampera Raya Nomor 4 Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Jalan Mesjid Al Faizin;
- Sebelah Timur dengan Jalan Ampera Raya;
- Sebelah Selatan dengan Tanah Nyonya Melani/Arsip Nasional;
- Sebelah Barat dengan Mesjid Al Faizin;

Selanjutnya disebut sebagai tanah terperkara;

Halaman 2 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, bidang tanah terperkara tersebut di atas berasal dari milik almarhum H. Abdullah bin Muhammad (orang tua Para Tergugat dan Para Turut Tergugat) yang telah meninggal dunia pada tahun 1991, sebagaimana Surat Keterangan Kematian dari Kecamatan Cilandak (terlampir) berkenaan dengan hal tersebut telah dibuat Surat Keterangan/Pernyataan Ahli Waris tertanggal 11 Januari 2001 disahkan/diketahui Lurah Cilandak Timur tanggal 6 Oktober 2003 Nomor 3011.755.2 dan diketahui/disahkan pula oleh Camat Pasar Minggu dibawah Register Nomor 31911.711, tertanggal 6 Oktober 2003 (bukti terlampir);
3. Bahwa, pada tanggal 30 Januari 2001, terhadap/atas bidang tanah terperkara tersebut di atas, diantara Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bersama ibu kandung Para Tergugat dan Para Turut Tergugat pada masa hidupnya, telah dilakukan pembagian Warisan bersama dengan bagian masing-masing sebagai berikut:
 - a. H. Namah binti H. Abd. Halim sebagai istri ke-1 (pertama) seluas 90 (sembilan puluh) meter persegi;
 - b. Ali bin H. Abdullah, seluas 70 (tujuh puluh) meter persegi;
 - c. Khadijah binti H. Abdullah, seluas 70 (tujuh puluh) meter persegi;
 - d. Madinah bin H. Abdullah, seluas 200 (dua ratus) meter persegi;
 - e. Maswanih binti H. Abdullah, seluas 70 (tujuh puluh) meter persegi;
 - f. Mastanah binti H. Abdullah, seluas 70 (tujuh puluh) meter persegi;
 - g. Nani binti H. Abdullah, seluas 70 (tujuh puluh) meter persegi;
 - h. Adjit Effendi bin H. Abdullah, seluas 70 (tujuh puluh) meter persegi;
 - i. Hj. Dimroh binti H. Abd. Kodir (istri ke- II), seluas 50 (lima puluh meter persegi);
 - j. Halimah binti H. Abdullah, seluas 50 (lima puluh) meter persegi;
 - k. Marzuki bin H. Abdullah, seluas 50 (lima puluh) meter persegi;
 - l. Abidin bin H. Abdullah, seluas 50 (lima puluh) meter persegi;
 - m. Azhari bin H. Abdullah, seluas 50 (lima puluh) meter persegi;
4. Bahwa, selanjutnya keseluruhan ahli waris di atas, telah sepakat untuk menjual bersama-sama sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Persetujuan Jual Bersama Tanah Warisan Almarhum H. Abdullah bin H. Muhamad, tertanggal 30 Januari 2001 (terlampir);
5. Bahwa, atas dasar poin 4 diatas, Penggugat telah membelinya dan melakukan pembayaran dengan harga yang telah disepakati kepada masing-masing para Tergugat dan Para Turut Tergugat maupun kepada almarhumah Hj. Namah binti H. Abdul Halim (ibu kandung Para Tergugat

Halaman 3 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Para Tergugat), almarhumah Hj. Dimroh binti H. Abdul Kadir (ibu kandung Para Tergugat dan Para Turut Tergugat VII, VIII, IX, X) dan almarhum Ali bin H. Abdullah (suami/ayah Turut Tergugat V, VI) dan transaksi jual beli tersebut dilaksanakan di hadapan Adang Iskandar, S.,H/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan pada tanggal 15 Oktober 2003 sesuai Akta Jual Beli Nomor 31/2003, tanggal 15 Oktober 2003 (terlampir);

6. Bahwa, sebahagian pihak penjual tanah perkara di atas sekarang sudah meninggal dunia, yaitu terdiri dari: Hj. Namah binti H. Abd. Halim (ibu kandung Para Tergugat dan Para Turut Tergugat I, II, III, IV), Ali bin H. Abdullah (suami dan ayah Turut Tergugat V dan VI) dan Hj. Dimaroh binti H. Abdul Kadir (ibu kandung Turut Tergugat VII, VIII, IX dan X);
7. Bahwa, pada saat transaksi jual beli pada poin 4 tersebut dilaksanakan maka sejak saat itu Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bersama orang tua Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, telah menyerahkan seluruh Surat kepemilikan atas bidang tanah perkara kepada Penggugat dan Penggugatpun telah membayar seluruh harga yang telah disepakati kepada masing-masing Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ataupun kepada orang tua Para Tergugat dan Para Turut Tergugat selanjutnya Penggugat mengajukan balik nama wajib pajak menjadi atas nama Penggugat sehingga Pajak Bumi dan Bangunan atas Tanah objek sengketa dibayar oleh Penggugat sampai sekarang (bukti terlampir);
8. Bahwa, oleh karena Jual-Beli tanah perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat beserta para orang tua Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut telah dilaksanakan sesuai tatacara dengan persyaratan jual beli yang berlaku pada umumnya, maka transaksi jual beli tanah perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berikut dengan orang tua Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah sah telah terjadi sehingga Akta Jual Beli Nomor 31/2003, tertanggal 15 Oktober 2003 berlaku mengikat secara hukum;
9. Bahwa, Para Turut Tergugat telah meninggalkan bidang tanah dan bangunan perkara sejak telah selesainya transaksi jual beli tanah perkara pada tahun 2003 sampai sekarang sedangkan Para Tergugat masih tetap menguasai serta menempati bidang tanah perkara bahkan setelah Penggugat memintanya berulang kali akan tetapi Para Tergugat tetap tidak mau mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat selaku Pemilik yang telah membelinya dengan penuh itikad baik, bahkan

Halaman 4 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015

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

Para Tergugat telah menikmati hasil/manfaat atas bidang tanah terperkara sehingga Penggugat mengalami kerugian sampai sekarang;

10. Bahwa, sikap serta tindakan/perbuatan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat oleh karenanya pantas dan wajar Penggugat mohon kiranya berkenan agar menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera keluar meninggalkan atau mengosongkan tanah terperkara tersebut, bila perlu secara paksa dengan bantuan petugas Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri), Tentara Nasional Indonesia (TNI) dan alat kekuasaan keamanan Negara lainnya, selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan seketika setelah putusan perkara ini diucapkan;
11. Bahwa, oleh karena Para Tergugat mempunyai sikap moral yang tidak baik dan sangat dikhawatirkan Para Tergugat mengalihkan dengan cara mengontrakan, menyewakan, menjual, menggadaikan, menjadikan jaminan hutang kepada Pihak Ketiga maka sangat beralasan dan wajar Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Ketua Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini berkenan meletakkan sita *revideindicatoir* atas bidang tanah terperkara;
12. Bahwa, oleh karena gugatan ini berdasarkan alat bukti yang kuat dan sempurna serta tidak terbantah lagi kebenarannya, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan/bantahan, banding ataupun kasasi;
13. Bahwa, agar Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan memaksa, maka sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari jika Para Tergugat lalai memenuhi isi bunyi putusan ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita *revideindicatoir* yang telah diletakkan terhadap/atas bidang tanah terperkara;
3. Menyatakan jual beli sebidang tanah terperkara berikut bangunan yang melekat di atasnya antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut

Halaman 5 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat bersama almarhumah Hj. Namah binti H. Abdul Halim (orang tua Para Tergugat dan Para Turut Tergugat I, II, III, IV), almarhum Ali bin H. Abdullah (suami/ayah Turut Tergugat V, VI) dan almarhumah Hj. Dimroh binti H. Abdul Kadir (orang tua Para Turut Tergugat VII, VIII, IX, X) yang telah dilaksanakan di hadapan Adang Iskandar, S.H./PPAT di Jakarta Selatan pada tanggal 15 Oktober 2003 adalah sah dan mengikat menurut hukum;

4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 31/2003, tertanggal 15 Oktober 2003, adalah sah dan berkekuatan hukum yang mengikat bagi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik Sah atas sebidang tanah perkara seluas: 1.000 (seribu meter persegi) berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya, girik C Nomor 901, Persil Nomor 6 Kls. D 1, terletak dan di kenal oleh umum Jalan Ampera Raya, Nomor 4 Rt. 03/Rw. 04 Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Madya Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Masjid Al Fauzin;
 - Sebelah Timur Jalan Ampera Raya;
 - Sebelah Selatan Jalan Nyonya Melani 1 Arsip Nasional;
 - Sebelah Barat Masjid Al Fauzin;
6. Menyatakan perbuatan dan tindakan Para Tergugat menguasai dan menempati, bidang tanah perkara berikut segala turutannya adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah perkara beserta segala turutannya kepada Penggugat bila perlu secara paksa dengan bantuan Petugas Kepolisian dan alat Kekuasaan dan Keamanan Negara Lainnya, selanjutnya menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari jika ia lalai memenuhi isi/bunyi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu meskipun para Tergugat dan Para Turut Tergugat mempergunakan upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Turut Tergugat agar tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar

Halaman 6 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam hal ini berpendapat lain, maka berdasarkan peraturan hukum yang berlaku Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, tanpa terkecuali:

A. Gugatan Penggugat salah objek (*error in objecto*):

1. Bahwa gugatan Penggugat salah objek (*error in objecto*), dimana Penggugat telah membeli tanah *a quo* dari Tergugat I yaitu seluas 200 (dua ratus) meter persegi yaitu dengan dasar pembelian dari seluruh Para Tergugat dan Turut Tergugat yaitu seluas \pm 1.000 (seribu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan Jalan mesjid Al Faizin;
 - Sebelah Timur dengan Jalan Ampera;
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Nyonya Melani/Arsip Nasional;
 - Sebelah Barat dengan Mesjid Al Faizin;
2. Bahwa Tergugat I benar menjual tanah kepada Penggugat akan tetapi Tergugat I menjual tanah tersebut yaitu seluas 100 (seratus) meter persegi pada tahun 2001 dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) akan tetapi antara Tergugat I dan Penggugat belum ada kesepakatan tentang lokasi tanah yang mau di alihkan atau batas-batas tanah yang mau dijual, oleh karena tanah Tergugat I terbagi 2 (dua) yaitu sebagian untuk tempat tinggal + 150 (seratus lima puluh) meter persegi dan sebagian lagi 50 (lima puluh) meter persegi untuk tempat usaha Tergugat I;
3. Bahwa oleh karena batas-batas tanah tersebut belum jelas atau belum ditentukan oleh Tergugat I dan Tergugat I dalam kesepakatannya hanya menjual 100 (seratus) meter persegi, maka gugatan Penggugat salah objek (*error in objecto*);

B. Gugatan Penggugat kurang pihak:

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak oleh karena Adang Iskandar, S.H., sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Jakarta Selatan yang membuat Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 antara Penggugat dan Para Tergugat; serta Para Turut Tergugat;

Halaman 7 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015

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)



Bahwa oleh karena menurut Penggugat Adang Iskandar, SH, adalah sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di daerah Jakarta Selatan yang membuat akta jual beli antara Tergugat I dan Penggugat, maka seharusnya Adang Iskandar, S.H., sebagai PPAT dimasukkan sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, maka sudah seyogyanya gugatan ini harus ditolak;

2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka kepada Ketua Majelis yang memeriksa perkara ini agar menolak perkara ini, atau setidaknya gugatan ini tidak dapat diterima;

C. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*):

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*), oleh karena alas hak yang dimiliki Penggugat belum jelas dan tidak benar senyatanya sampai saat ini Tergugat I maupun Para Tergugat belum pernah menandatangani akta jual beli yang dibuat di hadapan Adang Iskandar, S.H., PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Jakarta Selatan pada tanggal 15 Oktober 2003 dengan Nomor 31/2003, tanggal 15 Oktober 2003;

Bahwa Tergugat I tidak pernah atau sama sekali menandatangani Akta Jual Beli, apalagi mengajak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk pergi ke kantor PPAT Adang Iskandar, SH untuk menandatangani akta jual beli tersebut;

2. Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli yang dilakukan baik oleh pembeli maupun penjual adalah apabila Jual Beli tersebut dibayar lunas, sementara Penggugat belum sama sekali melunasi pembayaran tersebut kepada Para Tergugat hal ini tertuang didalam kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat tertanggal 14 Januari 2012;
3. Bahwa senyatanya Penggugat telah membuat kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat dimana Penggugat mengakuinya yaitu di butir Nomor 2 (dua) halaman 3 (tiga) bahwa Penggugat belum melunasi atas harga tanah tersebut demikian pula ahli waris belum menyerahkan tanah obyek jual beli dimaksud;
4. Bahwa oleh karena alas hak yang dimiliki Penggugat adalah tidak benar maka sudah jelas dan terang gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*), dan mengada-ada dan tidak jelas maka harus dinyatakan tidak dapat diterima sesuai dengan Putusan M.A.R.I Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970 "Gugatan Penggugat yang kabur (*obscur libel*) dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima";



D. Bahwa Gugatan penggugat prematur:

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah prematur, oleh karena sampai gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 15 maret 2011 jual beli yang di lakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan Penggugat belum lunas, maka Penggugat belum sebagai pemilik yang sah;
2. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat belum menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT (pejabat pembuat akta tanah) maka secara hukum belum beralih kepemilikan tanah tersebut;
3. Bahwa belum beralihnya kepemilikan tanah *a quo*, maka gugatan Penggugat Prematur dan tidak sempurna maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian-uraian eksepsi diatas, jelas-jelas terbukti menurut hukum dan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat sepanjang menyangkut kepada Tergugat I tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 155/Pdt.G/2011/PN Jkt.Sel., tanggal 21 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah terperkara berikut bangunan yang melekat di atasnya antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bersama almarhumah Hj. Namah binti H. Abdul Halim (orang tua Para Tergugat dan Para Turut Tergugat I, II, III, IV), almarhum Ali bin H. Abdullah (suami/ayah Turut Tergugat V, VI) dan Almarhumah Hj. Dimroh binti H. Abdul Kadir (orang tua Para Turut Tergugat VII, VIII, I X, X) yang telah dilaksanakan di hadapan Adang Iskandar, S.H./PPAT di Jakarta Selatan pada tanggal 15 Oktober 2003 adalah sah dan mengikat menurut hukum, tidak termasuk tanah dan bangunan milik Tergugat II seluas 70 (tujuh puluh meter persegi) dan tanah dan bangunan milik Turut Tergugat II seluas 200 (dua ratus) meter persegi;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 31/2003, tertanggal 15 Oktober 2003, dan



akta perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Juni 2012 adalah sah dan berkekuatan hukum yang mengikat bagi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

4. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah terperkara seluas 1.000 (seribu) meter persegi setelah dikurangi 70 (tujuh puluh) meter persegi milik Tergugat II dan 200 (dua ratus) meter persegi milik Turut Tergugat II, berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya, girik C Nomor 901, Persil Nomor 6 Kls. D1, terletak dan di kenal oleh umum Jalan Ampera Raya, Nomor 4 Rt. 03/Rw. 04 Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Madya Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Masjid Al Faizin;
 - Sebelah Timur Jalan Ampera Raya;
 - Sebelah Selatan Jalan Nyonya Melani/Arsip Nasional
 - Sebelah Barat Masjid Al Faizin;
5. Menyatakan perbuatan dan tindakan Tergugat I menguasai dan menempati, bidang tanah terperkara berikut segala turutannya adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah terperkara beserta segala turutannya kepada Penggugat, bila perlu secara paksa dengan bantuan Petugas Kepolisian dan alat Kekuasaan dan Keamanan Negara lainnya, selanjutnya menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari jika ia lalai memenuhi isi/bunyi Putusan ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Turut Tergugat agar tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini, yang berjumlah Rp3.151.000,00 (tiga juta seratus lima puluh satu ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 390/PDT/2014/PT DKI., tanggal 18 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 19 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 155/Pdt.G/2011/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 April 2015;

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

1. Penggugat pada tanggal 27 April 2015;
2. Tergugat II dan Turut Tergugat I, II, VII pada tanggal 23 April 2015;
3. Turut Tergugat III, IV pada tanggal 5 Mei 2015;
4. Turut Tergugat V, VI pada tanggal 25 Mei 2015;
6. Turut Tergugat VIII, IX, X pada tanggal 4 Mei 2015;

Bahwa namun Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding tidak mengajukan jawaban 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/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Alasan kasasi pertama:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku dengan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup mengenai gugatan *quo* yang kabur (*obscuur libel*);

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 42 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:
"Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti eksepsi dari Tergugat I maka Majelis berpendapat eksepsi dari Tergugat I sudah memasuki materi pokok perkara, dikarenakan untuk mengetahui alas hak dari Penggugat atau masalah penanda tangan Akta Jual Beli serta apakah Penggugat sudah melunasi atau belum pembayaran kepada Para Tergugat, hal tersebut haruslah melalui pembuktian dalam materi pokok perkara, maka oleh sebab itu Majelis berpendapat eksepsi dari Tergugat adalah tidak

Halaman 11 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak”;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Dalam Eksepsi: Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya dan Dalam Pokok Perkara: Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding telah didasarkan pada alasan-alasan yang tepat dan benar, demikian juga mengenai penerapan hukumnya sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat pertama sudah tepat dan benar, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan hukum tersebut dan selanjutnya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini”;

2. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT Tersebut di atas karena pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut mengandung kesalahan penerapan hukum dan kekeliruan yang nyata berdasarkan alasan-alasan di bawah ini;

Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT tidak memberikan pertimbangan terhadap fakta bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/Terbanding) tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar gugatan Termohon Kasasi I;

3. Bahwa selain tidak mempertimbangkan fakta adanya perbedaan luas tanah antara yang diklaim oleh Termohon Kasasi I dengan faktual luas tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi, ternyata Majelis Hakim PN Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusan PT sama sekali tidak mempertimbangkan fakta bahwa Termohon Kasasi I sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum di dalam gugatannya;
4. Bahwa di dalam *petitum* gugatannya, Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/Terbanding) mendalilkan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun ternyata Termohon Kasasi I sama



sekali tidak menguraikan perbuatan-perbuatan apa saja dari Pemohon Kasasi yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?;

5. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPdt") menyatakan, "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
6. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdt adalah:
 - a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain;
 - c. Adanya kesalahan dari pelaku;
 - d. adanya kerugian bagi pihak yang dirugikan;
 - e. Adanya hubungan kausal;
7. Bahwa gugatan Termohon Kasasi I sama sekali tidak menguraikan perbuatan-perbuatan yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas. Selain itu, Termohon Kasasi I di dalam gugatannya sama sekali tidak memberikan dan tidak merinci jumlah kerugian yang dialami oleh Termohon Kasasi I; Padahal unsur kerugian merupakan unsur yang harus ada dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum. Tanpa terpenuhinya unsur kerugian, maka tidak ada perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 166.K/Pdt/1984 tanggal 19 Desember 1984, gugatan yang tidak menguraikan secara jelas dan tegas perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan Tergugat maka gugatan harus ditolak;
Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, *petitum* tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut;
Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, *Petitum* tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut;
9. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum mengenai unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdt tersebut di atas. Oleh karenanya jelas



Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT adalah putusan-putusan yang kurang pertimbangan;

10. Bahwa dari ketentuan Pasal 53 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman telah jelas kewajiban Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk memberikan pertimbangan hukum yang cukup, beralasan dan tepat serta benar di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT;
11. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT sama sekali tidak mempertimbangkan adanya perbedaan luas tanah tersebut. Oleh karenanya jelas terbukti Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT adalah putusan yang kurang pertimbangan dan mengandung kesalahan penerapan hukum karena bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta Selatan, serta menolak gugatan Termohon I Kasasi (dahulu Penggugat/ Terbanding) untuk seluruhnya dan kemudian mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Alasan kasasi kedua:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku dengan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup mengenai gugatan quo yang prematur;

12. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 43 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:
"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis berpendapat bahwa eksepsi dari Tergugat I sudah memasuki materi pokok perkara, dikarenakan apakah Penggugat sudah melunasi atau belum jual beli antara Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan Penggugat dan apakah antara Penggugat dengan Para Tergugat sudah menandatangani Akta Jual Beli atau belum, hal tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu didalam pembuktian materi pokok perkara, maka oleh sebab itu Majelis berpendapat eksepsi dari Tergugat I adalah tidak beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak";
Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis



Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT, sebagaimana telah dikutip pada bagian Alasan Kasasi Pertama di atas;

13. Bahwa pada halaman 4 dari Akta Jual Beli Nomor 31/2003, tertanggal 15 Oktober 2003 (*vide* bukti P-1) disebutkan pihak pembeli dalam hal ini Termohon Kasasi I telah melakukan pelunasan pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut;

14. Bahwa hal tersebut adalah tidak benar, karena faktanya sampai dengan Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi ini diajukan oleh Pemohon Kasasi ternyata Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli tanah tersebut;

Terkait dengan uraian dan bukti-bukti bahwa Termohon Kasasi I tidak melunasi harga jual beli tanah akan Pemohon Kasasi uraikan lebih jauh pada bagian berikutnya;

15. Bahwa karena Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli tanah kepada Pemohon Kasasi, maka jelas Termohon Kasasi I tidak mempunyai hak terhadap tanah tersebut. Oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I yang pada pokoknya menyatakan Termohon Kasasi I berhak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah gugatan yang prematur;

16. Bahwa dari ketentuan Pasal 53 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman telah jelas kewajiban Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk memberikan pertimbangan hukum yang cukup, beralasan dan tepat serta benar di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT;

17. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum terkait fakta di mana Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. Oleh karenanya jelas terbukti Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT adalah putusan yang kurang pertimbangan dan mengandung kesalahan penerapan hukum karena bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, serta menolak gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/ Terbanding) untuk seluruhnya dan kemudian mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Alasan kasasi ketiga:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku dengan menyatakan telah terjadi jual beli tanah antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi;

18. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 47 sampai halaman 49 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa apakah benar Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana yang diminta dalam gugatan Penggugat, maka terlebih dahulu Majelis akan membuktikan apakah benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Akta Jual Beli, tertanggal 15 Oktober 2003, Nomor 31 Tahun 2003 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Adang Iskandar/PPAT wilayah Jakarta Selatan antara ahli waris Almarhum H. Abdullah bin Muhammad sebagai penjual dan Penggugat sebagai Pembeli dan bukti P-2 berupa surat kesepakatan menjual bersama tanah warisan Peninggalan Almarhum H. Abdullah bin Muhammad tanggal 30 Januari 2001, yang ditanda tangani oleh semua ahli waris H. Abdullah bin Muhammad, termasuk Tergugat I, Tergugat II dan Para Turut Tergugat, dan bukti P-3.1 sampai dengan P-3.24, berupa kwitansi tanda terima uang yang diterima oleh Tergugat I sebagai penjual dari Penggugat sebagai pembeli tanah membuktikan bahwa tanah objek perkara sudah dijual oleh ahli waris H. Abdullah bin Muhammad kepada Penggugat yang diperkuat dengan keterangan saksi H. Arduih yang menerangkan bahwa saksi pernah membeli tanah sebahagian dari objek perkara kepada Madinah (Tergugat I) seluas 40 (empat puluh) meter persegi, dengan perjanjian apabila seluruh tanahnya terjual maka saksi berhak mengambil uangnya kepada pihak ketiga, hal tersebut bersesuaian dengan bukti P-11, bahwa kemudian saksi pernah diberitahu oleh Tergugat I, bahwa tanah sudah dijual seluruhnya kepada H. Sidik Rahman (Penggugat), dan kemudian saksi menerima uang pembayaran dari H. Sidik Rahman, hal tersebut

Halaman 16 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersesuaian dengan bukti P- 3.7, P-3.17 dan P-3.22, berupa kwitansi pembayaran selanjutnya saksi Ismail menerangkan bahwa H. Madinah pernah pinjam uang kepada saksi sebesar Rp10.000.000,00 dan akan dibayar kalau tanahnya terjual, kemudian H. Madinah mengatakan bahwa H. Sidik yang akan membayar, bahwa setahu saksi tanah H. Madinah (Tergugat I) tersebut telah dibeli oleh H. Sidik Rahman (Penggugat) dan saudara-saudara H. Madinah (Tergugat I) menerangkan kepada saksi bahwa tanah yang menjadi bagian dari saudara-saudara H. Madinah telah dibeli oleh H. Sidik (Penggugat) selanjutnya saksi Achmad Djauhari, S.H., menerangkan bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Madinah (Tergugat I) seluas kurang lebih 400 (empat ratus) meter persegi yang terletak di samping Masjid Baitul Alfaizin, bahwa H. Madinah menjual tanah tersebut adalah tanah warisan yang merupakan sebagian milik H. Madinah sedang yang lain milik dari saudara-saudaranya yang memberi kuasa untuk menjual kepada H. Madinah, bahwa yang membuat draf perikatan tersebut adalah saksi dan saksi ikut sebagai saksi, dan surat perikatan jual beli tersebut di tanda tangani oleh H. Madinah (Tergugat I) dan H. Sidik Rahman (Penggugat) di rumah Penggugat, hal ini bersesuaian dengan bukti P-7;

Bahwa tentang jual beli yang 1.000 (seribu) meter persegi saksi tidak mengetahuinya bahwa saksi mengetahui terjadi sengketa oleh karena H. Madinah tidak menepati janji karena sudah dilunasi tapi tidak mau mengosongkan, selanjutnya saksi Maulana, BA, menerangkan bahwa sewaktu saksi menjabat sebagai Lurah pada tahun 2003, bahwa H. Madinah (Tergugat I) datang kepada saksi yang menyatakan akan menjual tanah dengan membawa girik, kemudian saksi buat surat keterangan riwayat tanah, letter C dan telah terdaftar tanah atas nama orang tua H. Madinah dan saudara-saudaranya, dan dibuatkan keterangan warisan kemudian beberapa minggu setelah itu datang lagi H. Madinah, dengan H. Sidik Rahman (Penggugat) dan Notaris dan minta saksi sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut dengan staf saksi yang bernama Aliudin dan dari pengakuan kedua belah pihak pembayaran sudah selesai. Bahwa saksi mengatakan tanah yang dijual tersebut, terletak di samping gedung Arsip Nasional di Jalan Ampera Raya, dengan batas-batas:

- Sebelah Timur Jalan Ampera Raya;
- Sebelah Selatan Gedung Arsip Nasional;
- Sebelah Barat Rumah Ibu Melani;

Halaman 17 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015

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)



- Sebelah Timur Masjid Al Faizin;

Bahwa sebelum menandatangani akta jual beli para pihak menyatakan tanah yang dijual tersebut adalah tanah warisan atas nama H. Abdullah orang tua H. Madinah (Tergugat I);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi sebagaimana tersebut di atas membuktikan bahwa tanah yang menjadi objek perkara sudah dilakukan perjanjian jual beli antara H. Sidik Rahman (Penggugat) sebagai pembeli dengan para ahli waris H. Abdullah bin Muhammad, dan selanjutnya jika dihubungkan dengan bukti P-4 berupa surat kesepakatan para ahli waris H. Abdullah bin Muhammad pada tanggal 14 Juni 2012 dan Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Juni 2012 bukti P-5 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Penggugat di hadapan Siti Nurdjanah Darius, S.H., Notaris, PPAT wilayah Kota Depok, pada tanggal 24 Januari 2012, dimana di dalam akta tersebut Tergugat II dan Para Turut Tergugat mengakui telah terjadi jual beli tanah yang menjadi objek perkara antara ahli waris almarhum Tuan Haji Abdullah dan pihak kedua sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober yang dibuat di hadapan Tuan Adang Iskandar, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Jakarta Selatan;

Bahwa di dalam Akta Perdamaian tersebut disepakati tanah Nyonya Khadijah Tergugat II seluas kurang lebih 70 (tujuh puluh) meter persegi dan tanah-tanah Tuan Adjit Effendi (Turut Tergugat II) seluas kurang lebih 200 (dua ratus) meter persegi, harus dikeluarkan karena tidak termasuk yang dijual;

19. Selanjutnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan PN Jakarta Selatan pada halaman 50 menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu telah membeli sebidang tanah objek perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober 2003, sehingga *petitum* angka 3 dan 4, 5 patut untuk dikabulkan, setelah dikurangi tanah milik Tergugat II, Khadijah 70 (tujuh puluh) meter persegi dan tanah milik Adjit Effendi bin H. Abdullah seluas 200 (dua ratus) meter persegi;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* angka 6 dan 7 oleh karena terhadap

Halaman 18 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



Tergugat II Khadijah binti H. Abdullah dan Turut Tergugat II Adjit Effendi bin H. Abdullah sesuai dengan pernyataan kesepakatan 24 Juni 2012 (bukti P-4) dan Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Juni 2012 telah disepakati bahwa yang menjadi hak atas bagian Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak termasuk yang dijual maka *petitum* angka 6 dan 7 dapat dikabulkan dengan penyesuaian akta perdamaian tersebut”;

20. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT. sebagaimana telah dikutip pada bagian Alasan Kasasi Pertama di atas;
21. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT di atas mengandung kesalahan penerapan hukum yang nyata karena Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli sehingga jelas tidak pernah terjadi jual beli antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi. Oleh karenanya jelas Termohon Kasasi I tidak berhak memiliki tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;
22. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan di dalam pertimbangannya di atas pada pokoknya menyatakan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 yang dibuat di hadapan Adang Iskandar, S.H., notaris/PPAT di Jakarta Selatan (*vide* bukti P-1) Termohon Kasasi I telah melunasi pembayaran harga jual beli kepada Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi-kwitansi dalam Bukti P-3.1 sampai dengan bukti P.3-25;
23. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan tersebut diperkuat dan diambilalih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT;
24. Bahwa faktanya tidak pernah ada surat kesepakatan para ahli waris H. Abdullah bin Muhammad pada tanggal 14 Juni 2012 dan Akta Perdamaian tanggal 24 Juni 2012;
Selain itu dari seluruh bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tidak ada bukti-bukti berupa Surat Kesepakatan Para Ahli Waris H.



Abdullah bin Muhammad tanggal 14 Juni 2012 dan Akta Perdamaian tanggal 24 Juni 2012;

Oleh karenanya tidak jelas dasar pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusan PT;

25. Dengan perkataan lain, pertimbangan hukum di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT tersebut telah didasarkan kepada suatu dokumen-dokumen atau bukti-bukti yang sebenarnya tidak pernah ada;
26. Bahwa selain itu, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT jelas mengandung kesalahan penerapan hukum akibat dari tidak telitinya dan tidak jelinya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memeriksa bukti-bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 (bukti P-1) dan kwitansi-kwitansi pembayaran dari Termohon Kasasi (bukti P-3.1 sampai P-3.25);
27. Bahwa sebagaimana disebutkan pada halaman 4 Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 (*vide* bukti P-1), disebutkan bahwa harga pembelian atas tanah dan bangunan objek perkara adalah sebesar Rp2.558.216.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus enam belas ribu rupiah);
28. Bahwa namun ternyata Termohon Kasasi tidak pernah melunasi harga pembelian sebesar sebesar Rp2.558.216.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus enam belas ribu rupiah); Hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi berdasarkan bukti-bukti kwitansi pembayaran (bukti P-3.1 sampai P-3.25) sebagai berikut:

No	Tanggal Kwitansi	Jumlah
1	Kwitansi tertanggal 22 Januari 2001 (bukti P-3.1)	Rp 3.000.000,00
2	Kwitansi tertanggal 30 Januari 2001 (bukti P-3.2)	Rp117.000.000,00
3	Kwitansi tertanggal 31 Januari 2001 (bukti P-	Rp 5.250.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	3.3)	
4	Kwitansi tertanggal 21 Februari 2001 (bukti P-3.4)	Rp130.000.000,00
5	Kwitansi tertanggal 26 Februari 2001 (bukti P-3.5)	Rp 1.000.000,00
6	Kwitansi tertanggal 3 April 2001 (bukti P-3.6)	Rp 2.000.000,00
7	Kwitansi tertanggal 4 Maret 2001 (bukti P-3.7)	Rp 5.000.000,00
8	Kwitansi tertanggal 16 Maret 2001 (bukti P-3.8)	Rp 2.150.000,00
9	Kwitansi tertanggal 4 Maret 2001 (bukti P-3.9)	Rp 6.000.000,00
10	Kwitansi tertanggal 12 April 2001 (bukti P-3.10)	Rp 2.000.000,00
11	Kwitansi tertanggal 16 April 2001 (bukti P-3.11)	Rp 1.000.000,00
12	Kwitansi tertanggal 20 Mei 2001 (bukti P-3.12)	Rp 500.000,00
13	Kwitansi tertanggal 21 Mei 2001 (bukti P-3.13)	Rp 2.000.000,00
14	Kwitansi tertanggal 29 Mei 2001 (bukti P-3.14)	Rp 300.000,00
15	Kwitansi tertanggal 30 Juli 2001 (bukti P-3.15)	Rp 500.000,00
16	Kwitansi tertanggal 9 Oktober 2001 (bukti P-3.16)	Rp 1.000.000,00
17	Kwitansi tertanggal 6 Desember 2001 (bukti P-3.17)	Rp 1.000.000,00
18	Kwitansi tertanggal 12 Desember 2001 (bukti P-3.18)	Rp 3.000.000,00
19	Kwitansi tertanggal 12 Desember 2001 (bukti P-3.19)	Rp 1.000.000,00
20	Kwitansi tertanggal 26 April 2002 (bukti P-3.20)	Rp 4.000.000,00
21	Kwitansi tertanggal 4 Juli 2002 (bukti P-3.21)	Rp 3.000.000,00
22	Kwitansi tertanggal 22 November 2002 (bukti P-3.22)	Rp 1.000.000,00
23	Kwitansi tertanggal 12 Desember 2002 (bukti P-3.23)	Rp 500.000,00
24	Kwitansi tertanggal 17 Maret 2005 (bukti P-3.24)	Rp 30.000.000,00
25	Kwitansi tertanggal 21 Agustus 2001 (bukti P-3.25)	Rp 1.000.000,00
Jumlah pembayaran melalui kwitansi bukti P-3.1 sampai bukti P-3.25		Rp323.200.000,00

- b. Pembayaran berdasarkan Kwitansi tertanggal 4 Desember 1995 (bukti P-8.2) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- c. Pembayaran berdasarkan Kwitansi tertanggal 27 Februari 1996 (bukti P-9.2) sebesar Rp3.900.000,00 (tiga juta Sembilan ratus ribu rupiah);
- d. Pembayaran berdasarkan Kwitansi tertanggal 22 Juni 2000 (bukti P-10.2) sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 21 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015

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)



e. Pembayaran berdasarkan Kwitansi tertanggal 24 Januari 2012 (bukti P-27) sebesar Rp1.027.600.000,00 (satu miliar dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);

Bahwa jika dijumlahkan seluruhnya dari huruf (a) sampai dengan huruf (e) di atas, maka jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah sebesar Rp1.514.700.000,00 (satu miliar lima ratus empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah);

29. Terbukti dengan jelas bahwa jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi I sebesar Rp1.514.700.000,00 (satu miliar lima ratus empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) adalah tidak sampai atau tidak melunasi harga jual beli yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 yaitu sebesar Rp2.558.216.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus enam belas ribu rupiah); Termohon Kasasi I masih kurang membayar sebesar Rp1.043.516.000,00 (satu miliar empat puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

30. Bahwa ternyata Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi kekurangan pembayaran sebesar Rp1.043.516.000,00 (satu miliar empat puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu rupiah) sampai dengan diajukannya Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi ini;

31. Bahwa Pasal 1478 dan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPdt") menyatakan:

Pasal 1478 KUHPdt:

"Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya";

Pasal 1517 KUHPdt:

"Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267";

32. Bahwa mengingat Termohon Kasasi I ternyata tidak melunasi harga jual beli tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka jelas berdasarkan Pasal 1478 KUHPdt tersebut di atas, Termohon Kasasi bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo*. Bahkan berdasarkan Pasal 1517 KUHPdt tersebut di atas, Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 adalah batal karena Termohon Kasasi I tidak melunasi harga jual beli tersebut;

33. Bahwa selain itu Pasal 5 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU Agraria") menyatakan:

"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

34. Bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang, tunai, dan riil. Terang berarti pemindahan hak tersebut harus dilakukan di depan pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan serentak, sedangkan riil berarti dengan dilakukannya jual beli tanah, hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli, sehingga menurut hukum pembeli telah menjadi pemilik yang baru;

35. Bahwa mengingat Termohon Kasasi I tidak melunasi harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka jelas jual beli tanah dan rumah yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 telah melanggar ketentuan Pasal 5 UU Agraria. Oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 adalah batal demi hukum;

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPdt yang pada pokoknya mengatur bahwa suatu perjanjian yang bertentangan dengan hukum atau perundang-undangan yang berlaku adalah batal demi hukum;

36. Bahwa namun ternyata pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan, yang telah dikuatkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT, telah menyatakan telah dilakukan pelunasan oleh Termohon Kasasi dan menyatakan Termohon Kasasi sebagai pemilik tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Kalaupun ada kesepakatan antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi terkait jual beli tanah warisan almarhum H. Abdullah bin H. Muhammad, maka kesepakatan tersebut adalah tidak sah karena Pemohon Kasasi sebagai salah satu ahli waris almarhum H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdullah bin H. Muhammad tidak menyetujui kesepakatan tersebut;

37. Bahwa di dalam pertimbangan hukum Putusan PN Jakarta Selatan yang dikuatkan oleh Putusan PT, pada pokoknya disebutkan telah terjadi jual beli atas tanah dan rumah objek sengketa antara Termohon Kasasi I dengan para ahli waris H. Abdullah bin H. Muhammad berdasarkan Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Januari 2012 (*vide* bukti P-5);
38. Bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan PN Jakarta Selatan yang telah dikuatkan oleh Putusan PT tersebut telah salah menerapkan atau telah melanggar hukum yang berlaku;
39. Bahwa sebagaimana yang diakui di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan telah dikuatkan oleh Putusan PT, tanah dan rumah objek sengketa adalah tanah warisan dari almarhum H. Abdullah bin H. Muhammad;
40. Bahwa mengingat tanah dan rumah objek sengketa merupakan tanah warisan, maka perbuatan hukum untuk pengalihan hak atas tanah dan rumah tersebut harus berdasarkan persetujuan seluruh ahli waris dari almarhum H. Abdullah bin H. Muhammad, termasuk harus mendapatkan persetujuan dari Pemohon Kasasi;
41. Bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah memberikan persetujuan untuk dilakukan jual beli berdasarkan Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Januari 2012. Hal tersebut dibuktikan bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah menandatangani Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Januari 2012 (*vide* bukti P-5) tersebut;
42. Selain itu, walaupun Termohon Kasasi I telah melakukan pembayaran terhadap Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi berdasarkan Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Januari 2012 (*vide* bukti P-5) dan Kwitansi tertanggal 24 Januari 2012 (*vide* bukti P-27) sebesar Rp1.027.600.000,00 (satu miliar dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah), tetap saja Termohon Kasasi tidak pernah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa sebagaimana yang telah dijelaskan di atas;
Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 yaitu sebesar Rp2.558.216.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus enam belas ribu rupiah), sedangkan jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi I sebesar Rp1.514.700.000,00 (satu miliar lima ratus empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) termasuk di dalamnya adalah

Halaman 24 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015

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)



pembayaran berdasarkan Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Januari 2012 dan Kwitansi tanggal 24 Januari 2012;

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi kekurangan pembayaran sebesar Rp1.043.516.000,00 (satu miliar empat puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu rupiah) dari harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa sebesar Rp2.558.216.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Terbukti Termohon Kasasi bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo*. Bahkan berdasarkan Pasal 1517 KUHPdt tersebut di atas, Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 adalah batal karena Termohon Kasasi I tidak melunasi harga jual beli tersebut;

Kalaupun Perjanjian Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Januari 2012 dianggap Sah, maka Perjanjian Perdamaian tersebut tidak mencakup hak atas tanah warisan seluas 20 (dua puluh) meter persegi yang menjadi bagian milik Pemohon Kasasi;

43. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Perjanjian Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Januari 2012 (*vide* bukti P-5) antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi, tidak melibatkan dan tidak mengikat Pemohon Kasasi yang tidak pernah memberikan persetujuan atas Perjanjian Perdamaian tersebut;

Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1340 KUHPdt yang pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian tidak mengikat dan tidak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga;

44. Oleh karenanya, kalaupun Perjanjian Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Januari 2012 (*vide* bukti P-5) dianggap sah, maka perjanjian tersebut tidak meliputi hak atas tanah warisan yang menjadi bagian milik Pemohon Kasasi seluas 200 m² (dua ratus meter persegi);

45. Hal tersebut juga dikuatkan dengan fakta di mana Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi kekurangan pembayaran sebesar Rp1.043.516.000,00 (satu miliar empat puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu rupiah) dari harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa sebesar Rp2.558.216.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

46. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, yang telah dikuatkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT, mengandung kesalahan penerapan hukum khususnya telah melanggar ketentuan Pasal 1337, Pasal 1478 dan Pasal 1517 KUHPdt serta Pasal 5 UU Agraria yang telah disebutkan di atas;

Bahwa karena terbukti Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT mengandung kesalahan penerapan hukum atau melanggar ketentuan hukum Pasal 1337, Pasal 1478 dan Pasal 1517 KUHPdt serta Pasal 5 UU Agraria, maka sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta Selatan, serta menolak gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/Terbanding) untuk seluruhnya dan kemudahan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Alasan kasasi keempat:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku karena mengesahkan Akta Jual Beli Nomor 31/2003 yang terbukti cacat hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

47. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 47 paragraf kelima dan pada halaman 50 paragraf ketiga Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:

Pertimbangan hukum pada halaman 47 paragraf kelima Putusan PN Jakarta Selatan:

"Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Akta Jual Beli, tertanggal 15 Oktober 2003, Nomor: 31 tahun 2003 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Adang Iskandar/PPAT wilayah Jakarta Selatan antara ahli waris Almarhum H. Abdullah bin Muhammad sebagai penjual dan Penggugat sebagai Pembeli..... (dan seterusnya)";

Pertimbangan hukum pada halaman 50 paragraf ketiga Putusan PN Jakarta Selatan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu telah membeli sebidang tanah objek perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober 2003, sehingga *petitum* angka 3 dan 4, 5 patut untuk dikabulkan, setelah dikurangi tanah milik Tergugat II, Khadijah 70 (tujuh puluh) meter persegi dan tanah milik Adjit

Halaman 26 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015

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)



Effendi bin H. Abdullah seluas 200 (dua ratus) meter persegi”;

48. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT, sebagaimana telah dikutip pada bagian alasan kasasi pertama di atas;
49. Bahwa pertimbangan hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT di atas mengandung kesalahan penerapan hukum yang nyata karena Akta Jual Beli Nomor 31/2003 adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli kepada Pemohon Kasasi. Oleh karenanya jelas tidak pernah terjadi jual beli antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi;
50. Bahwa pada halaman 4 Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 disebutkan:
 - a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp2.588.216.000,00 (dua miliar lima ratus delapan puluh delapan juta dua ratus enam belas ribu rupiah);
 - b. Pihak Pertama (dalam hal ini Pemohon Kasasi beserta seluruh ahli waris H. Abdullah bin Muhammad) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari Pihak Kedua (dalam hal ini Termohon Kasasi I) dan untuk penerimaan tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi)”;
51. Bahwa ketentuan yang tercantum di dalam halaman 4 Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tersebut adalah tidak benar;

Faktanya Pemohon Kasasi tidak pernah melihat dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober 2003 (*vide* bukti P-1) Pemohon Kasasi baru mengetahui Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tersebut setelah adanya perkara ini dan ketika diajukan sebagai bukti oleh Termohon Kasasi I dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober 2003 (*vide* bukti P-1) tersebut dibuat tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi, sehingga tidak mungkin Pemohon Kasasi telah menerima pembayaran secara lunas dari Termohon Kasasi I;
52. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bagian Alasan Kasasi Ketiga di



atas, ternyata Termohon Kasasi I selaku pembeli baru melakukan pembayaran sebesar Rp1.514.700.000,00 (satu miliar lima ratus empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagaimana dibuktikan dalam kwitansi-kwitansi bukti P-3.1 sampai bukti P-3.25 yang dihadirkan oleh Termohon Kasasi I sendiri;

53. Sedangkan faktanya harga jual beli yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 yaitu sebesar Rp2.558.216.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus enam belas ribu rupiah); Terbukti Termohon Kasasi I masih kurang membayar sebesar Rp1.043.516.000,00 (satu miliar empat puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Hal tersebut membuktikan bahwa Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober 2003 (*vide* bukti P-1) adalah dibuat berdasarkan rekayasa dari Termohon Kasasi I;

54. Bahwa sampai dengan diajukannya Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi oleh Pemohon Kasasi, ternyata Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli tersebut. Oleh karenanya jelas ketentuan yang disebutkan pada halaman 4 Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tersebut adalah tidak benar dan patut diduga merupakan rekayasa seolah-olah telah terjadi jual beli;

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1478 dan Pasal 1517 KUHPdt yang telah dijelaskan pada bagian Alasan Kasasi Ketiga di atas yang pada pokoknya mengatur penjual (dalam hal ini Pemohon Kasasi) tidak memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang kepada pembeli (dalam hal ini Termohon Kasasi I) jika ternyata harga jual beli tidak dilunasi. Bahkan penjual (dalam hal ini Pemohon Kasasi) berhak untuk menuntut pembatalan jual beli tersebut;

55. Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor 31/2003 ternyata memuat ketentuan yang tidak benar dan hanyalah merupakan hasil rekayasa belaka, karena faktanya Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli. Oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tersebut bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPdt, sehingga jelas Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tersebut cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Selain itu Akta Jual Beli Nomor 31/2003 juga telah bertentangan dengan Pasal 5 UU Agraria, karena ternyata Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli atas tanah dan rumah objek sengketa sampai



dengan saat ini. Padahal pelunasan atas harga jual beli tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah dan bangunan secara hukum adat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 UU Agraria;

56. Bahwa terbukti pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT yang menyatakan telah terjadi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/2003, mengandung kesalahan penerapan hukum dan telah melanggar hukum yang berlaku, terutama telah bertentangan dengan Pasal 5 UU Agraria dan Pasal 1337, Pasal 1478 dan Pasal 1517 KUHPdt. Oleh karenanya sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung yang terhormat membatalkan Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT;

Bahwa karena terbukti Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT mengandung kesalahan penerapan hukum atau melanggar ketentuan hukum Pasal 1337, Pasal 1478 dan Pasal 1517 KUHPdt serta Pasal 5 UU Agraria, maka sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta Selatan, serta menolak gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/Terbanding) dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Alasan kasasi kelima:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku dengan menyatakan telah terjadi jual beli tanah antara Termohon Kasasi I dengan para ahli waris h. abdullah bin muhammad hanya berdasarkan surat pernyataan persetujuan jual bersama tanah, sehingga Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT adalah kurang pertimbangan;

57. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 47 paragraf kelima sampai halaman 48 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:

".....bukti P-2 berupa surat kesepakatan menjual bersama tanah warisan Peninggalan Almarhum H. Abdullah bin Muhammad tanggal 30 Januari 2001, yang ditanda tangani oleh semua ahli waris H. Abdullah bin Muhammad, termasuk Tergugat I, Tergugat II dan Para Turut Tergugat..... membuktikan bahwa tanah objek perkara sudah dijual oleh ahli waris";

58. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis



Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT, sebagaimana telah dikutip pada bagian Alasan Kasasi Pertama di atas;

59. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan mengandung kesalahan penerapan hukum;

60. Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24/1997") menyatakan:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24/1997 tersebut, maka peralihan hak atas tanah, termasuk tetapi tidak terbatas pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah, harus dilakukan dengan suatu akta otentik yaitu Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

61. Bahwa Surat Pernyataan Persetujuan Jual Bersama Tanah Waris Almarhum H. Abdullah bin H. Muhammad tertanggal 30 Januari 2001 (*vide* bukti P-2) bukanlah merupakan Akta Jual Beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Oleh karenanya Surat Pernyataan Persetujuan Jual Bersama Tanah Waris Almarhum H. Abdullah bin H. Muhammad tertanggal 30 Januari 2001 (*vide* bukti P-2) tidak membuktikan telah terjadi jual beli atas tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo* antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi;

Dengan perkataan lain Surat Pernyataan Persetujuan Jual Bersama Tanah Waris Almarhum H. Abdullah bin H. Muhammad tertanggal 30 Januari 2001 (*vide* bukti P-2) bukanlah suatu dokumen yang membuktikan adanya suatu jual beli atas tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo*;

62. Bahwa ternyata sebagaimana disebutkan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT telah menyatakan telah terjadi jual beli tanah dan bangunan hanya

Halaman 30 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



berdasarkan Surat Pernyataan Persetujuan Jual Bersama Tanah Waris Almarhum H. Abdullah bin H. Muhammad tertanggal 30 Januari 2001 (*vide* bukti P-2); Padahal ketika itu tidak ada akta jual beli atas tanah dan rumah objek sengketa dalam perkara *a quo*.

63. Terbukti secara hukum bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT telah salah menerapkan hukum dan melanggar PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa karena PN mengandung kesalahan penerapan hukum atau melanggar ketentuan hukum Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta Selatan, serta menolak gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/Terbanding) untuk seluruhnya dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya; Alasan kasasi keenam:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti kwitansi (P-3.1 sampai P-3.25) secara teliti, sehingga mengakibatkan Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT adalah putusan-putusan yang mengandung pertimbangan hukum yang salah atau setidak-tidaknya kurang pertimbangan;

64. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 48 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:

“.....dan bukti P-3.1 sampai dengan P-3.24, berupa kwitansi tanda terima uang yang diterima oleh Tergugat I sebagai penjual dari Penggugat sebagai pembeli tanah membuktikan bahwa tanah objek perkara sudah dijual oleh ahli waris H. Abdullah bin Muhammad kepada Penggugat.....”;

65. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT, sebagaimana telah dikutip pada bagian Alasan Kasasi Pertama di atas;
66. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT



tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan mengandung kesalahan penerapan hukum;

Terdapat kwitansi-kwitansi yang ternyata bukanlah pembayaran sebagian harga jual beli tanah dari Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi;

67. Bahwa Pemohon Kasasi mohon kepada Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat untuk memperhatikan kwitansi-kwitansi bukti P-3.6, P-3.7, P-3.9, P-3.10, P-3.12, P-3.13, P-3.15, P-3.16, P-3.17, P-3.19, P-3.22. Apabila dicermati secara teliti maka akan terbukti bahwa pembayaran-pembayaran tersebut bukan ditujukan untuk pembelian atas tanah Pemohon Kasasi seluas 200 (dua ratus) meter persegi yang termasuk bagian dalam tanah warisan dari H. Abdullah bin H. Muhammad;
68. Bahwa selain itu, pembayaran-pembayaran melalui kwitansi-kwitansi bukti P-3.6, P-3.7, P-3.9, P-3.10, P-3.12, P-3.13, P-3.15, P-3.16, P-3.17, P-3.19, P-3.22 ditujukan kepada orang-orang atau pihak-pihak lain yang ternyata bukan merupakan ahli waris dari H. Abdullah bin H. Muhammad yang merupakan pemilik atas tanah dan rumah objek sengketa dalam perkara *a quo*;
69. Terbukti bahwa ternyata Pemohon Kasasi tidak pernah menerima pembayaran sebagian harga jual beli tanah melalui kwitansi-kwitansi bukti P-3.6, P-3.7, P-3.9, P-3.10, P-3.12, P-3.13, P-3.15, P-3.16, P-3.17, P-3.19, P-3.22, oleh karenanya juga Terbukti bahwa Termohon Kasasi I ternyata tidak melunasi harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa dalam perkara *a quo* kepada Pemohon Kasasi;

Konstruksi hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I sebenarnya adalah hubungan hukum utang piutang dan bukan hubungan hukum jual beli tanah berikut rumah yang menjadi objek sengketa;

70. Bahwa Pemohon Kasasi mohon kepada Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat untuk memperhatikan kwitansi-kwitansi bukti P-3.6, P-3.9, P-3.10, P-3.10, P-3.11, P-3.12, P-3.13, P-3.14, P-3.15, P-3.17, P-3.18, P-3.19, P-3.20, P-3.22, P-25. Apabila dicermati secara teliti jelas terbukti bahwasannya dalam bukti kwitansi-kwitansi tersebut menunjukkan bahwa tindakan-tindakan Termohon Kasasi I adalah melunasi utang-utang Pemohon Kasasi kepada pihak-pihak (orang-orang) lain, bukan dalam rangka hubungan hukum jual beli tanah berikut rumah di atasnya yang menjadi objek sengketa;
71. Terbukti secara hukum bahwa Termohon Kasasi I telah menggantikan kedudukan pihak-pihak lain, selaku kreditur, atas utang-utang Pemohon Kasasi, sebagai debitur. Oleh karenanya Terbukti konstruksi hubungan



hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah hubungan hukum utang-piutang, bukan hubungan hukum jual beli tanah berikut rumah;

72. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT, tidak teliti dan tidak cermat dalam mempertimbangkan bukti kwitansi-kwitansi tersebut (*vide* bukti P-3.1 sampai P-3.25). Hal ini tentunya mengakibatkan Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT mengandung kesalahan penerapan hukum karena tidak memberikan pertimbangan yang menyeluruh atas bukti-bukti kwitansi tersebut di atas, sehingga Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT adalah putusan yang mengandung kesalahan penerapan hukum dan kurang pertimbangan;
- Terbukti secara hukum bahwa Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT adalah putusan yang kurang pertimbangan dan mengandung kesalahan penerapan hukum karena bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta Selatan, serta menolak gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/Terbanding) untuk seluruhnya dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Alasan kasasi ketujuh:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku karena tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi secara utuh;

- A. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak mempertimbangkan keterangan dari Saksi H. Arduih Secara Utuh;

73. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 48 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:
- “.....membuktikan bahwa tanah objek perkara sudah dijual oleh ahli waris H. Abdullah bin Muhammad kepada Penggugat yang diperkuat dengan keterangan saksi H. Arduih yang menerangkan bahwa saksi pernah membeli tanah sebahagian dari objek perkara kepada Madinah (Tergugat I) seluas 40 m², dengan perjanjian apabila seluruh tanahnya



terjual maka saksi berhak mengambil uangnya kepada pihak ketiga, hal tersebut bersesuaian dengan bukti P-11, bahwa kemudian saksi pernah diberitahu oleh Tergugat I, bahwa tanah sudah dijual seluruhnya kepada H. Sidik Rahman (Penggugat), dan kemudian saksi menerima uang pembayaran dari H. Sidik Rahman, hal tersebut bersesuaian dengan bukti P- 3.7, P-3.17 dan P-3.22, berupa kwitansi pembayaran”;

74. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT, sebagaimana telah dikutip pada bagian Alasan Kasasi Pertama di atas;

75. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan mengandung kesalahan penerapan hukum;

76. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan yang kemudian diperkuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT, hanya mengambil sebagian saja dari keterangan saksi H. Arduih dan tidak memberikan pertimbangan secara utuh keterangan saksi H. Arduih;

77. Bahwa pada halaman 35 Putusan PN Jakarta Selatan, keterangan dari saksi H. Arduih menyatakan:

“Bahwa saksi mengetahui H. Madinah telah menjual tanahnya seluas 40 m² yang letaknya di Jalan Ampera Raya;

Bahwa saksi di dalam perjanjian jual beli sebagai pembeli dan penjualnya H. Madinah, dengan luas tanah 40 (empat puluh) meter persegi;

.....(dan seterusnya);

Bahwa tanah tersebut sudah dijual kepada H. Sidik, meskipun pembayarannya belum lunas, kalau tanah sudah terjual baru dibayar dengan harga tanah tersebut;

Bahwa saksi tidak mengetahui sudah diselesaikan atau belum antara H. Sidik dengan H. Madinah”;

78. Bahwa dari keterangan saksi H. Arduih tersebut, luas tanah yang diketahuinya hanya seluas 40 (empat puluh) meter persegi, bukan terkait luas tanah seluas 1.000 (seribu) meter persegi seperti yang didalilkan secara tidak benar oleh Termohon Kasasi I; Sedangkan faktanya, tanah



yang dijual oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I hanyalah seluas 100 (seratus) meter persegi;

Selain itu, saksi H. Arduih tidak mengetahui apakah Termohon Kasasi I telah membayar lunas harga jual beli kepada Pemohon Kasasi. Oleh karenanya jelas keterangan saksi H. Arduih sama sekali tidak menerangkan telah terjadi jual beli tanah dan rumah yang menjadi objek perkara *a quo* antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I;

Terbukti bahwa saksi H. Arduih tidak dapat menerangkan apakah telah terjadi jual beli antara Termohon Kasasi I selaku pembeli dengan Pemohon Kasasi selaku penjual atas tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

79. Ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum terkait dengan salah satu isi keterangan saksi H. Arduih yang telah dijelaskan di atas;
- B. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak mempertimbangkan keterangan dari saksi Ismail secara utuh;
80. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 48 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:
“.....selanjutnya saksi Ismail menerangkan bahwa H. Madinah pernah pinjam uang kepada saksi sebesar Rp10.000.000,00 dan akan dibayar kalau tanahnya terjual, kemudian H. Madinah mengatakan bahwa H. Sidik yang akan membayar, bahwa sathu saksi tanah H. Madinah (Tergugat I) tersebut telah dibeli oleh H. Sidik Rahman (Penggugat) dan saudara-saudara H. Madinah (Tergugat I) menerangkan kepada saksi bahwa tanah yang menjadi bagian dari saudara-saudara H. Madinah telah dibeli oleh H. Sidik (Penggugat).....”;
81. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT, sebagaimana telah dikutip pada bagian Alasan Kasasi Pertama di atas;
82. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan mengandung kesalahan penerapan hukum;

83. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan yang kemudian diperkuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT, hanya mengambil sebagian saja dari keterangan saksi Ismail dan tidak memberikan pertimbangan secara utuh keterangan saksi Ismail;
84. Bahwa pada halaman 36 dan halaman 37 Putusan PN Jakarta Selatan, keterangan dari saksi Ismail menyatakan:
- “Bahwa pada waktu itu H. Madinah membutuhkan uang dan meminjam uang kepada saksi sebesar Rp10.000.000,00 dan H. Madinah mengatakan pada saksi nanti akan menjual tanah baru saksi akan dibayar, kemudian H. Madinah berbicara dengan H. Sidik dan H. Sidik yang membayar hutangnya H. Madinah Rp10.000.000,00 dan sekarang hutangnya sudah lunas;
- Bahwa ditunjukkan bukti kepada saksi yaitu P-3.10, P-311 dan P-3.12 dan P-3.25, tanda terima pembayaran hutang kepada saksi dan saksi mengetahui dan membenarkan dan didalam bukti tersebut ada tanda tangan saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu apa sebabnya H. Sidik membayar hutangnya H. Madinah, karena waktu itu saksi menagih H. Madinah dan Madinah mengatakan saksi mau bicara dengan H. Sidik;
- Bahwa yang membeli tanahnya H. Madinah adalah H. Sidik dan saksi mengetahui dari saudara-saudaranya H. Madinah tetapi saksi tidak mengetahui surat-surat jual belinya”;
85. Bahwa dari keterangan saksi Ismail tersebut di atas, jelas terbukti saksi Ismail tidak mengetahui apakah Termohon Kasasi I telah membayar lunas harga jual beli kepada Pemohon Kasasi. Faktanya Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli kepada Pemohon Kasasi sebagaimana yang telah diuraikan pada Alasan Kasasi Ketiga di atas;
86. Bahwa selain itu, jika dicermati secara teliti kwitansi-kwitansi bukti P-3.10, P-311, P-3.12 dan P-3.25, bukti-bukti kwitansi tersebut hanya membuktikan adanya pembayaran utang Pemohon Kasasi kepada Ismail, yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I; Bukti-bukti kwitansi-kwitansi tersebut tidak membuktikan adanya pembayaran dan pelunasan harga jual beli dari Termohon Kasasi I selaku pembeli kepada Pemohon Kasasi selaku penjual atas tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Halaman 36 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015

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)



Terbukti bahwa saksi Ismail tidak dapat menerangkan apakah telah terjadi jual beli antara Termohon Kasasi I selaku pembeli dengan Pemohon Kasasi selaku penjual atas tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

87. Ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum terkait dengan salah satu isi keterangan saksi Ismail yang telah dijelaskan di atas;

C. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak mempertimbangkan keterangan dari Saksi Achmad Djauhari, S.H., secara utuh;

88. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 48 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:

“.....selanjutnya saksi Achmad Djauhari, S.H., menerangkan bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Madinah (Tergugat I) seluas kurang lebih 400 (empat ratus) meter persegi yang terletak di samping Masjid Baitul Alfaizin, bahwa H. Madinah menjual tanah tersebut adalah tanah warisan yang merupakan sebagian milik H. Madinah sedang yang lain milik dari saudara-saudaranya yang memberi kuasa untuk menjual kepada H. Madinah, bahwa yang membuat draf perikatan tersebut adalah saksi dan saksi ikut sebagai saksi, dan surat perikatan jual beli tersebut di tanda tangani oleh H. Madinah (Tergugat I) dan H. Sidik Rahman (Penggugat) di rumah Penggugat, hal ini bersesuaian dengan bukti P-7;

Bahwa tentang jual beli yang 1.000 (seribu) meter persegi saksi tidak mengetahuinya bahwa saksi mengetahui terjadi sengketa oleh karena H. Madinah tidak menepati janji karena sudah dilunasi tapi tidak mau mengosongkan.....”;

89. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT, sebagaimana telah dikutip pada bagian Alasan Kasasi Pertama di atas;

90. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT



tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan mengandung kesalahan penerapan hukum;

91. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan yang kemudian diperkuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT, hanya mengambil sebagian saja dari keterangan saksi Achmad Djauhari, S.H., dan tidak memberikan pertimbangan secara utuh keterangan saksi Achmad Djauhari, S.H.;
92. Bahwa pada halaman 37 dan halaman 38 Putusan PN Jakarta Selatan, keterangan dari saksi Achmad Djauhari, S.H., menyatakan:
"Bahwa yang saksi ketahui keterkaitan tanah antara H. Sidik dengan H. Madinah, karena H. Sidik membeli tanah dari H. Madinah sekitar kurang lebih 400 m² pada tahun 2001 terjadi kesepakatan jual beli dan H. Madinah sebagai wakil dari keluarganya untuk menjual kepada H. Sidik dan sudah dibayar sebagian dan sisanya diangsur secara bertahap;
Bahwa yang saksi ketahui sengketa H. Sidik dengan H. Madinah tersebut karena tanah mau dilunasi terjadi ketegangan antara H. Sidik dengan H. Madinah;
Bahwa tanah yang dijual seluas 400 (empat ratus) meter persegi milik bagian dari hak H. Madinah dan selebihnya milik dari ahli waris lainnya;
Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli yang luas tanah 1.000 (seribu) meter persegi;
Bahwa mengenai harga tanah persisnya saksi lupa karena ada dalam perjanjian, yang saksi ketahui pembayarannya tidak tunai dan dibayar secara bertahap;
Bahwa apabila tanah belum dilunasi maka pihak ahli waris masih menempati tanah tersebut dan apabila tanah sudah dilunasi oleh pembeli otomatis pihak ahli waris menyerahkan";
93. Bahwa dari keterangan saksi Achmad Djauhari, S.H., tersebut ternyata saksi hanya mengetahui jual beli tanah seluas 400 (empat ratus) meter persegi dan bukan tanah seluas 1.000 (seribu) meter persegi; Hal ini membuktikan bahwa gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah salah obyek dan gugatan adalah tidak jelas (*obscur libel*);
94. Bahwa selain itu dari keterangan Achmad Djauhari, S.H., tersebut juga terbukti Termohon Kasasi I ketika itu belum melunasi harga jual beli kepada Pemohon Kasasi. Bahkan faktanya sampai dengan diajukannya Permohonan Kasasi dan memori kasasi ini, ternyata Termohon Kasasi I

Halaman 38 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah melunasi harga jual beli sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian Alasan Kasasi Ketiga di atas;

95. Bahwa saksi Achmad Djauhari, S.H., juga menerangkan Pemohon Kasasi bertindak sebagai kuasa dari Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi. Namun ternyata di dalam seluruh bukti-bukti yang diajukan di dalam persidangan tidak ada satupun bukti yang menunjukkan adanya pemberian kuasa dari Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi terkait jual beli tanah dan bangunan objek sengketa dengan Termohon Kasasi I;
96. Ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum terkait dengan salah satu isi keterangan saksi Achmad Djauhari, S.H., yang telah dijelaskan di atas;
- D. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak mempertimbangkan keterangan dari Saksi Maulana, BA., secara utuh;
97. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 48 dan halaman 49 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:
- “.....selanjutnya saksi Maulana, BA, menerangkan bahwa sewaktu saksi menjabat sebagai Lurah pada tahun 2003, bahwa H. Madinah (Tergugat I) datang kepada saksi yang menyatakan akan menjual tanah dengan membawa girik, kemudian saksi buatkan surat keterangan riwayat tanah, letter C dan telah terdaftar tanah atas nama orang tua H. Madinah dan saudara-saudaranya, dan dibuatkan keterangan warisan kemudian beberapa minggu setelah itu datang lagi H. Madinah, dengan H. Sidik Rahman (Penggugat) dan Notaris dan minta saksi sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut dengan staf saksi yang bernama Aliudin dan dari pengakuan kedua belah pihak pembayaran sudah selesai. Bahwa saksi mengatakan tanah yang dijual tersebut, terletak di samping gedung Arsip Nasional di Jalan Ampera Raya, dengan batas-batas:
- Sebelah Timur Jalan Ampera Raya;
 - Sebelah Selatan Gedung Arsip Nasional;
 - Sebelah Barat Rumah Ibu Melani;
 - Sebelah Timur Masjid Al Faizin;

Halaman 39 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015

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)



- Bahwa sebelum menandatangani akta jual beli para pihak menyatakan tanah yang dijual tersebut adalah tanah warisan atas nama H. Abdullah orang tua H. Madinah (Tergugat I)”;
98. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT, sebagaimana telah dikutip pada bagian Alasan Kasasi Pertama di atas;
99. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan mengandung kesalahan penerapan hukum;
100. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan yang kemudian diperkuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT, hanya mengambil sebagian saja dari keterangan saksi Maulana BA, dan tidak memberikan pertimbangan secara utuh keterangan saksi Maulana BA;
101. Bahwa pada halaman 37 dan halaman 38 Putusan PN Jakarta Selatan, keterangan dari saksi Maulana BA menyatakan:
“Bahwa yang menandatangani surat jual beli tanah yaitu H. Sidik dengan H. Madinah dan H. Madinah selaku kuasa dari saudara-saudara;
Bahwa pada saat menandatangani akte jual beli tersebut ditandatangani dikantor kelurahan dan yang datang pada saat itu H. Sidik , H. Madinah, Notaris dan staf saksi Aliudin;
Bahwa saksi sebelumnya menanyakan kepada ahli waris apakah benar ini tanda tangannya ahli waris dan dijawab ? ya benar, dan tinggal tanda tangani saksi saja, karena waktu itu para ahli waris tidak hadir semuanya dan yang hadir pada waktu itu H. Sidik , H. Madinah dan Notaris;
Bahwa yang menjual tanah adalah H. Madinah dan H. Madinah menjual tanahnya selaku kuasa dari saudara-saudaranya;
Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembayaran tanah dan berapa harganya”;
102. Bahwa saksi Maulana BA menyatakan dirinya turut menandatangani Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003. Namun ternyata yang menjadi saksi di dalam Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tersebut adalah Maulani;
Patut dipertanyakan, apakah benar Maulana BA pernah menjadi saksi



yang menandatangani Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tersebut.?????;

103. Bahwa dari keterangan saksi Ismail tersebut di atas, jelas terbukti saksi Maulana BA tidak mengetahui apakah Termohon Kasasi I telah membayar lunas harga jual beli kepada Pemohon Kasasi. Faktanya Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli kepada Pemohon Kasasi sebagaimana yang telah diuraikan pada Alasan Kasasi Ketiga di atas;
104. Bahwa saksi Maulana BA, juga menerangkan Pemohon Kasasi bertindak sebagai kuasa dari Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi ketika menandatangani. Namun ternyata di dalam seluruh bukti-bukti yang diajukan di dalam persidangan tidak ada satupun bukti yang menunjukkan adanya pemberian kuasa dari Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi terkait jual beli tanah dan bangunan objek sengketa dengan Termohon Kasasi I;
- Terbukti bahwa Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 tersebut ternyata cacat formil karena tidak ada bukti-bukti dan/atau dokumen-dokumen yang menerangkan adanya pemberian kuasa dari Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi untuk melakukan jual beli dengan Termohon Kasasi I;
- Oleh karenanya patut dipertanyakan kebenaran isi dan keabsahan dari Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tertanggal 15 Oktober 2003 tersebut, karena terdapat cacat formil dari Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tersebut dengan tidak adanya dokumen surat kuasa dari Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi. Dengan perkataan lain Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- E. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi secara utuh;
105. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian Alasan Kasasi Ketujuh sub-bagian A sampai D di atas, telah terbukti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT tidak mempertimbangkan seluruh keterangan saksi-saksi secara utuh;
106. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta cenderung hanya mempertimbangkan keterangan-keterangan saksi untuk kepentingan Termohon Kasasi I saja; Sedangkan keterangan-keterangan saksi yang dapat membantu



argumentasi Pemohon Kasasi ternyata tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT;

107. Hal ini tentunya mengakibatkan Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT mengandung kesalahan penerapan hukum karena tidak memberikan pertimbangan yang menyeluruh atas keterangan saksi-saksi tersebut di atas, sehingga Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT adalah putusan yang mengandung kesalahan penerapan hukum dan kurang pertimbangan;

Terbukti secara hukum bahwa Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT adalah putusan yang kurang pertimbangan dan mengandung kesalahan penerapan hukum karena bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta Selatan, serta menolak gugatan Termohon Kasasi I (/dahulu Penggugat/ Terbanding) mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Alasan kasasi kedelapan:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku dengan menyatakan Pemohon Kasasi telah menjual tanah dan rumah objek sengketa berdasarkan surat kesepakatan tertanggal 14 Juni 2012 dan Akta Perdamaian Tanggal 24 Januari 2012, padahal Pemohon Kasasi tidak terikat dengan kesepakatan tersebut;

108. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 49 Putusan PN Jakarta Selatan menyatakan:

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi sebagaimana tersebut di atas membuktikan bahwa tanah yang menjadi objek perkara sudah dilakukan perjanjian jual beli antara H. Sidik Rahman (Penggugat) sebagai pembeli dengan para ahli waris H. Abdullah bin Muhammad, dan selanjutnya jika dihubungkan dengan bukti P-4 berupa surat kesepakatan para ahli waris H. Abdullah bin Muhammad pada tanggal 14 Juni 2012 dan Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Juni 2012 bukti P-5 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Para



Tergugat, Para Turut Tergugat dan Penggugat di hadapan Siti Nurdjanah Darius, S.H., Notaris, PPAT wilayah Kota Depok, pada tanggal 24 Januari 2012, dimana di dalam akta tersebut Tergugat II dan Para Turut Tergugat mengakui telah terjadi jual beli tanah yang menjadi objek perkara antara ahli waris almarhum Tuan Haji Abdullah dan pihak kedua sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober yang dibuat di hadapan Tuan Adang Iskandar, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Jakarta Selatan;

Bahwa di dalam Akta Perdamaian tersebut disepakati tanah Nyonya Khadijah Tergugat II seluas kurang lebih 70 (tujuh puluh) meter persegi dan tanah-tanah Tuan Adjit Effendi (Turut Tergugat II) seluas kurang lebih 200 (dua ratus) meter persegi, harus dikeluarkan karena tidak termasuk yang dijual;

109. Selanjutnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan PN Jakarta Selatan pada halaman 50 dan halaman 51 paragraf 1 menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu telah membeli sebidang tanah objek perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober 2003, sehingga *petitum* angka 3 dan 4, 5 patut untuk dikabulkan, setelah dikurangi tanah milik Tergugat II, Khadijah 70 (tujuh puluh) meter persegi dan tanah milik Adjit Effendi bin H. Abdullah seluas 200 (dua ratus) meter persegi;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* angka 6 dan 7 oleh karena terhadap Tergugat II Khadijah binti H. Abdullah dan Turut Tergugat II Adjit Effendi bin H. Abdullah sesuai dengan pernyataan kesepakatan 24 Juni 2012 (bukti P-4) dan Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Juni 2012 telah disepakati bahwa yang menjadi hak atas bagian Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak termasuk yang dijual maka *petitum* angka 6 dan 7 dapat dikabulkan dengan penyesuaian akta perdamaian tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* angka 8 dapat dikabulkan sebahagian, dimana oleh karena telah terjadi perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat II dan Para Turut Tergugat, maka *petitum* tersebut dapat dikabulkan hanya terhadap Tergugat I”;

110. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya

Halaman 43 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



pada halaman 6 sampai halaman 7 Putusan PT, sebagaimana telah dikutip pada bagian Alasan Kasasi Pertama di atas;

111. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan mengandung kesalahan penerapan hukum;

112. Bahwa faktanya tidak pernah ada surat kesepakatan para ahli waris H. Abdullah bin Muhammad pada tanggal 14 Juni 2012 dan Akta Perdamaian tanggal 24 Juni 2012;

Selain itu dari seluruh bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tidak ada bukti-bukti berupa Surat Kesepakatan Para Ahli Waris H. Abdullah bin Muhammad tanggal 14 Juni 2012 dan Akta Perdamaian tanggal 24 Juni 2012;

Oleh karenanya tidak jelas dasar pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusan PT;

Dengan perkataan lain, pertimbangan hukum di dalam Putusan PN Jakarta Selatan dan Putusan PT tersebut telah didasarkan kepada suatu dokumen-dokumen atau bukti-bukti yang sebenarnya tidak pernah ada;

113. Bahwa sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi jelaskan pada bagian Alasan Kasasi Ketiga di atas, telah terbukti Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli kepada Pemohon Kasasi. Oleh karenanya jelas tidak pernah terjadi jual beli tanah dan rumah sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 31/2003 (*vide* bukti P-1);

Selain itu, sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian Alasan Kasasi Keempat, telah terbukti Akta Jual Beli Nomor 31/2003 (*vide* bukti P-1) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena telah memuat ketentuan yang tidak benar terkait fakta Termohon Kasasi ternyata tidak pernah melunasi harga jual beli;

A. Pernyataan dan Kesepakatan Para Ahli Waris H. Abdullah bin H. Muhammad Tanggal 14 Januari 2012 tidak membuktikan telah terjadi Jual Beli Antara Pemohon Kasasi Dengan Termohon Kasasi I;

114. Bahwa di dalam Pernyataan Kesepakatan Para Ahli Waris H. Abdullah bin H. Muhammad tanggal 14 Januari 2012 (*vide* bukti P-4) disebutkan:



“Terbanding/d.h Penggugat sebagai pembeli dan Para Ahli Waris sebagai penjual, akan tetapi Terbanding/d.h Penggugat belum menyelesaikan pembayaran/ belum melunasi atas harga tanah tersebut”;

115. Bahwa dari isi Pernyataan Kesepakatan Para Ahli Waris H. Abdullah bin H. Muhammad tanggal 14 Januari 2012 (*vide* bukti P-4) tersebut di atas, jelas telah dinyatakan bahwa pada saat pernyataan tersebut dibuat dan ditandatangani Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi II dan Para Turut Termohon Kasasi sebagai ahli waris H. Abdullah bin H. Muhammad, ternyata Termohon Kasasi belum melunasi harga tanah;

Untuk menghindari pengulangan yang tidak perlu, bukti bahwa Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa telah Pemohon Kasasi uraikan dan jelaskan pada bagian alasan kasasi ketiga dan alasan kasasi ketiga di atas. Bahkan sampai dengan diajukannya Pemohonan Kasasi dan Memori Kasasi oleh Pemohon Kasasi, terbukti Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli kepada Pemohon Kasasi;

116. Oleh karena Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa, maka jelas berdasarkan Pasal 5 UU Agraria dan Pasal 1478 dan Pasal 1517 KUHPdt tidak pernah terjadi jual beli tanah dan rumah antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;

B. Pemohon Kasasi tidak terikat dengan Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Januari 2012;

117. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan yang pada pokoknya menyatakan telah terjadi jual beli tanah dan rumah objek sengketa antara seluruh ahli waris H. Abdullah bin H. Muhammad, termasuk Pemohon Kasasi, selaku penjual, dengan Termohon Kasasi I berdasarkan Akta Perdamaian Nomor 17 Tanggal 24 Juni (*vide* bukti P-5), di mana pertimbangan hukum tersebut juga telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Putusan PT, adalah pertimbangan-pertimbangan hukum yang mengandung kesalahan penerapan hukum;

118. Pemohon Kasasi mohon agar Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat memperhatikan Akta Perdamaian Nomor tanggal 24 Juni (*vide* bukti P-5), ternyata Pemohon Kasasi tidak menandatangani akta perdamaian tersebut;

119. Bahwa Pasal 1338 paragraf (1) dan Pasal 1340 paragraf (1) KUHPdt



menyatakan:

Pasal 1338 paragraf (1) KUHPdt:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Pasal 1340 paragraf (1) KUHPdt:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”;

120. Bahwa Pemohon Kasasi tidak ikut menandatangani Akta Perdamaian Nomor 17 Tanggal 24 Juni 2012 (*vide* bukti P-5) tersebut. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 1338 dan Pasal 1340 KUHPdt jelas Pemohon Kasasi tidak terikat dan tidak tunduk terhadap Akta Perdamaian Nomor 17 tanggal 24 Juni 2012;
121. Bahwa selain itu, sebagaimana telah Pemohon Kasasi jelaskan pada bagian Alasan Kasasi Ketiga Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa, maka jelas berdasarkan Pasal 5 UU Agraria dan Pasal 1478 dan Pasal 1517 KUHPdt tidak pernah terjadi jual beli tanah dan rumah antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;
122. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas terbukti pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan di atas, yang telah diperkuat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusan PT, adalah pertimbangan-pertimbangan hukum yang mengandung kesalahan penerapan hukum dan telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Pasal 5 UU Agraria, Pasal 1338 dan Pasal 1340 KUHPdt serta Pasal 1478 dan Pasal 1517 KUHPdt;
123. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta Selatan, serta menolak gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/ Terbanding) mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Alasan kasasi kesembilan:

Termohon Kasasi I telah merekayasa bukti kwitansi seolah-olah telah terjadi jual beli tanah dan rumah antara Termohon Kasasi I selaku Pembeli dengan Hj. Namah (selaku Penjual) yang merupakan ibu dari Pemohon Kasasi;

124. Bahwa disamping alasan-alasan di dalam bagian Alasan Kasasi Pertama sampai dengan Alasan Kasasi Kesembilan yang telah Pemohon Kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraikan di atas yang membuktikan bahwa Termohon Kasasi I bukanlah pemilik atas tanah dan rumah objek sengketa dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi juga merasa perlu untuk menyampaikan kepada Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat terkait adanya fakta rekayasa bukti kwitansi terkait dengan dalil Termohon Kasasi I tentang telah dilakukannya jual beli tanah dan rumah antara Termohon Kasasi I selaku pembeli dengan almarhumah Hj. Namah, yang merupakan ibu dari Pemohon Kasasi, selaku penjual;

125. Bahwa Pemohon Kasasi memohon kepada Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat untuk memperhatikan bukti-bukti tambahan yang Pemohon Kasasi lampirkan bersama Memori Kasasi ini, yaitu:

- a. Kwitansi tertanggal 18 Maret 2002 tentang pembayaran dari Termohon Kasasi I kepada Hj. Namah sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dan diberi tandatangan almarhumah Hj. Namah; (bukti Tambahan T-1.5);
- b. Kwitansi tertanggal 28 Maret 2002 tentang pembayaran dari Termohon Kasasi I kepada Hj. Namah sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan diberi tandatangan almarhumah Hj. Namah; (bukti tambahan T-1.6);
- c. Kwitansi tertanggal 16 Maret 2002 tentang pembayaran dari Termohon Kasasi I kepada Hj. Namah sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan diberi tandatangan almarhumah Hj. Namah; (bukti Tambahan T-1.7);
- d. Kwitansi tertanggal 18 Maret 2002 tentang pembayaran dari Termohon Kasasi I kepada Hj. Namah sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan diberi tandatangan almarhumah Hj. Namah; (bukti Tambahan T-1.8);
- e. Kwitansi tertanggal 21 Maret 2002 tentang pembayaran dari Termohon Kasasi I kepada Hj. Namah sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan diberi tandatangan almarhumah Hj. Namah; (bukti Tambahan T-1.9); dan
- f. Kwitansi tertanggal 24 Oktober 2002 tentang pembayaran dari Termohon Kasasi I kepada Hj. Namah sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan diberi tandatangan almarhumah Hj. Namah; (bukti Tambahan T-1.10);

126. Bahwa perlu Pemohon Kasasi sampaikan di sini, Hj. Namah sudah meninggal dunia pada tanggal 15 Maret 2002, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Kelurahan Cilandak Timur Nomor 028/1.842.0/11 tertanggal 5 Januari 2011 (bukti T-1.11);

127. Hal ini artinya, Hj. Namah sudah meninggal dunia sebelum dibuat kwitansi-kwitansi tersebut diatas. Namun anehnya, di dalam kwitansi-kwitansi tersebut dicantumkan tandatangan dari Hj. Namah yang sebenarnya

Halaman 47 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



sudah meninggal dunia;

Menjadi pertanyaan, bagaimana mungkin dapat dicantumkan tandatangan dari Hj. Namah, yang sudah meninggal dunia, di dalam kwitansi-kwitansi tersebut????? Padahal Hj. Namah sudah meninggal dunia sebelum dibuatnya kwitansi-kwitansi tersebut;

128. Bahwa perlu Pemohon Kasasi sampaikan di sini, kwitansi-kwitansi tersebut seluruhnya dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I;

129. Bahwa selain itu, di dalam kwitansi-kwitansi bukti Tambahan T-1.5 sampai bukti tambahan T-1.10 di atas, dicantumkan adanya tandatangan Pemohon Kasasi sebagai saksi. Padahal Pemohon Kasasi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat kwitansi-kwitansi bukti T-1.5 sampai Bukti T-1.10 tersebut;

Pemohon Kasasi dengan ini mohon kepada Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat untuk membandingkan tandatangan asli dari Pemohon Kasasi yang ada dalam Kartu Tanda Penduduk milik Pemohon Kasasi (bukti Tambahan T-1.12), adalah sangat berbeda dengan tandatangan yang ada di dalam kwitansi-kwitansi bukti Tambahan T-1.5 sampai bukti tambahan T-1.10;

130. Berdasarkan fakta-fakta di atas, terbukti Termohon Kasasi I telah berupaya merekayasa bukti-bukti kwitansi-kwitansi bukti Tambahan T-1.5 sampai Bukti Tambahan T-1.10 yang disebutkan di atas, dengan tujuan untuk memuluskan rencana Termohon Kasasi untuk menguasai tanah dan rumah objek sengketa dalam perkara *a quo* secara melawan hukum, tanpa hak dan tidak sah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta Selatan, serta menolak gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/Terbanding) mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Alasan kasasi kesepuluh:

Termohon Kasasi I telah membalik nama bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan untuk tanah dan rumah objek sengketa secara melawan hukum dan secara tanpa hak, padahal Termohon Kasasi I bukanlah pemilik atas tanah dan rumah obyek sengketa;

131. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada Alasan Kasasi Ketiga di atas, telah terbukti Termohon Kasasi I tidak pernah melunasi kekurangan



pembayaran harga jual beli tanah dan rumah objek sengketa. Oleh karenanya jelas Termohon Kasasi I bukan pemilik dari tanah dan rumah objek sengketa;

132. Bahwa meskipun Termohon Kasasi I bukan merupakan pemilik tanah dan rumah objek sengketa, namun ternyata Termohon Kasasi secara tanpa izin, tanpa hak dan melawan hukum telah membalik nama bukti pembayaran atas Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan rumah objek sengketa sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang;

133. Padahal Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober 2003 telah terbukti cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana yang telah dijelaskan pada bagian alasan kasasi keempat. Selain itu, ketika itu perkara gugatan masih berjalan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bahkan sampai dengan diajukannya Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi ini diajukan belum ada suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya Termohon Kasasi I tidak dapat dikatakan sebagai pemilik atas tanah dan rumah objek sengketa;

134. Bahwa dari hal ini jelas terlihat adanya itikad tidak baik dari Termohon Kasasi I untuk menguasai tanah dan rumah objek sengketa secara tanpa hak dan secara melawan hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah selayaknya Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan PT dan Putusan PN Jakarta Selatan, serta menolak gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat/Terbanding) mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Bahwa bersama Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi ini, dengan ini Pemohon Kasasi mohon agar Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat berkenan untuk memeriksa perkara ini secara utuh sehingga Ketua Mahkamah Agung Yang Terhormat dapat melihat dengan jelas dan bukti-bukti nyata yang tidak terbantahkan terkait adanya kesalahan penerapan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Putusan PT, serta dapat melihat adanya upaya-upaya dari Termohon Kasasi I untuk menguasai tanah dan rumah objek perkara yang sebenarnya adalah milik dari Pemohon Kasasi beserta seluruh ahli waris dari almarhum H. Abdullah bin H. Muhammad;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara seksama memori kasasi tanggal 13 April 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek perkara *a quo* dari Para Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 31/2003 tanggal 15 Oktober 2003 setelah dikurangi tanah milik Tergugat II dan tanah milik Edjit Effendi bin Abdullah seluas seluas 200 (dua ratus) meter persegi;
- Bahwa dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah terperkara seluas 1.000 (seribu) meter persegi setelah dikurangi 70 (tujuh puluh) meter persegi milik Tergugat II dan 200 (dua ratus) meter persegi milik Turut Tergugat II, berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya, girik C Nomor 901, Persil Nomor 6 Kls. D1, terletak dan di kenal oleh umum Jalan Ampera Raya, Nomor 4 Rt. 03/Rw. 04 Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Madya Jakarta Selatan tersebut;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MADINAH bin H. ABDULLAH 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;

Halaman 50 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015



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 yang telah diubah 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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MADINAH bin H. ABDULLAH** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Rabu** tanggal **25 November 2015** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd/. Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 51 dari 51 hal. Put. Nomor 1961 K/Pdt./2015