



**PUTUSAN**

Nomor 2500 K/Pdt/2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**NY. HJ. AYU MAIMUNAH**, bertempat tinggal di Jalan Nipah IX/23 RT 007 RW 001, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;  
Pemohon Kasasi;

I a w a n:

**SAHABAT SEBAYANG**, bertempat tinggal terakhir di Puri Sriwedari, Blok F/6 RT 04 RW 012, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;  
Termohon Kasasi;

dan:

- 1. TETTY HERAWATI SOEBROTO**, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), bertempat tinggal terakhir di Jalan Wijaya II, Wijaya Graha Puri Blok D-3A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;
- 2. BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA) KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta selatan;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2500 K/Pdt/2018



Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 176 Tahun 2005 tertanggal 21 November 2005, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tetty Herawati Soebroto, S.H., dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di di Pondok Labu, Cilandak, Jakarta Selatan, dengan luas 340 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1684 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Selatan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menyatakan putusan dalam gugatan *aquo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Para Tergugat melakukan bantahan, *verzet*, banding atau kasasi;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- Gugatan Penggugat prematur;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan Putusan Nomor 210/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel, tanggal 29 Maret 2017 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.926.000,00 (enam juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 488/PDT/2017/PT DKI tanggal 22 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Januari 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Februari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 210/Pdt.G/ 2016/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 26 Februari 2018;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 26 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dengan Nomor 488/PDT/2017/PT DKI dan mohon untuk mengadili sendiri perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan pembatalan jual beli, dalam Akta Jual Beli Nomor 176 Tahun 2005 (Akta 176/2005) yang dibuat oleh Turut Terbanding I;

Bila Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 26 Februari 2018 dan dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pertimbangannya sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai penipuan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, pada pembuatan Akta Jual Beli tanggal 21 Nopember 2005 Nomor 176 Tahun 2005, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1684/Pondok Labu, dari Penggugat selaku penjual kepada Tergugat selaku pembeli;

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan peristiwa yang sebenarnya terjadi adalah utang piutang tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Agung Anggota II menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi, Putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum pengadilan negeri halaman 10, pengadilan negeri telah melakukan pemanggilan umum kepada Tergugat I Sahabat Sebayang sebanyak 2 (dua) kali, masing-masing melalui Surat Kabar Rakyat Merdeka terbitan tanggal 20 Mei 2016 untuk persidangan tanggal 20 Juni 2016 dan terbitan tanggal 30 Juni 2016 untuk persidangan tanggal 4 Agustus 2016, tetapi baik Tergugat maupun

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2500 K/Pdt/2018

### 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)



Turut Tergugat I tidak datang menghadap ke persidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya, karena itu pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat I;

- Bahwa Pasal 125 ayat (1) HIR menyebutkan bahwa *"jika Tergugat tidak datang pada hari sidang perkara akan diperiksa atau tidak menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut, maka gugatan diterima tanpa hadir (verstek), kecuali kalau nyata bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan"*;
- Bahwa Pasal 126 HIR menyebutkan bahwa *"sebelum menjatuhkan putusan pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya pihak yang tidak datang dipanggil untuk kedua kalinya menghadap ke persidangan...."*, karena itu pemanggilan terhadap Tergugat I telah memenuhi syarat untuk dijatuhkan putusan secara verstek;
- Bahwa klausula dalam Pasal 125 HIR yang menyatakan *"kecuali kalau nyata gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan"* adalah syarat yang menjadi penghalang dijatuhkannya putusan secara verstek, yang penilaiannya sepenuhnya menjadi kewenangan hakim dengan memperhatikan segala sesuatu yang termuat dalam surat gugatan, baik mengenai alasan yang menjadi dasar gugatan (*posita/fundamentum petendi*) maupun mengenai apa yang menjadi tuntutan (petitum) dan bukan pada pembuktiannya, karena itu sepanjang telah nyata bagi Hakim bahwa gugatan tersebut tidak melawan hukum atau beralasan, maka telah cukup bagi Hakim untuk menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
- Bahwa selain itu, berdasarkan Pasal 129 ayat (1) HIR, terhadap Tergugat yang tidak hadir dan tidak menerima putusan verstek tersebut, dapat mengajukan perlawanan, yang karena itu pemeriksaan perkara akan diperiksa secara kontradiktoir;
- Bahwa setelah memperhatikan alat bukti berupa surat-surat yang diajukan oleh Penggugat Ny. Hj. Ayu Maimunah berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat tanggal 23 Juli 2005 yang dibuat oleh Hj. Ayu Maimunah kepada penyandang dana perihal Permohonan Pinjaman Dana/Kredit (P-1),
2. Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya kepada Kapolres Jajaran Polda Metro Jaya Nomor B/9579/XI/2010/Ditreskrim tanggal 24 November 2010 perihal Bantuan Pencarian Orang (P-2),
3. Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor DPO/543/XI/2010/Dit Reskrim tanggal 24 Nopember 2010 tentang Daftar Pencarian Orang (P-3),

seharusnya *judex facti* sudah dapat memberikan penilaian bahwa ketidakhadiran Tergugat dalam persidangan disebabkan karena Tergugat telah dilaporkan oleh Penggugat telah melakukan penggelapan Sertifikat Hak Milik Nomor 1684/Jakarta Selatan, dengan cara Tergugat mengubah transaksi pinjam uang dengan jaminan tanah menjadi transaksi jual beli, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 176/2005 yang dibuat oleh Tetti Herawati Subroto (Turut Tergugat);

- Bahwa meskipun pembuktian dalam hukum perdata bersifat formil, tetapi keadaan tidak hadirnya Tergugat dalam persidangan yang dikuatkan dengan adanya bukti (P-1), (P-2) dan (P-3) bahwa Tergugat dimasukkan dalam Daftar Pencarian Orang (DPO) oleh kepolisian, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian pinjam uang dengan jaminan tanah dan bukan perjanjian jual beli atas tanah, karena itu keadaan tidak hadirnya Tergugat merupakan bukti secara materiil adanya persangkaan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Bahwa selain sangkaan adanya tindak pidana tersebut, perjanjian pinjam uang yang dilakukan oleh Tergugat seperti itu merupakan praktek riba yang dilarang, karena itu penegakan hukum atasnya harus berkeadilan dan memberikan perlindungan kepada pihak yang lemah;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2500 K/Pdt/2018





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka berdasar Pasal 30 ayat 3 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, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi NY. HJ. AYU MAIMUNAH tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi NY. HJ. AYU MAIMUNAH tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 8 Nopember 2018 oleh Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2500 K/Pdt/2018

### 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

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.,

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.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.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

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

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2500 K/Pdt/2018