



PUTUSAN
Nomor 644 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1 MARGOTO;

- 2 SRI JARWATI**, suami istri keduanya bertempat tinggal di Jalan Sunter Karya Selatan V B.1 Nomor 4 RT.11/013 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dra. Risma Situmorang, SH., MH. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Risma Situmorang & Partners, beralamat di Jalan Antara Nomor 45, Pasar Baru, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding;

Melawan:

1. SURATNO;

- 2. NY. ISTINI**, suami istri keduanya bertempat tinggal di Jalan Pejompongan Raya Nomor 18, RT.03/06, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Sumarno, SH.,MH., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Drs. Sumarno, SH.MH. & Associates beralamat di Jalan Damai (Sunan Kalijaga Timur 4) Nomor 22 Larangan Indah, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II/Para Terbanding;

Dan:

- 1. DAVID, SH.**, Notaris, berkantor di Jalan Agung Indah 3 Blok 14 Nomor 15 Sunter Agung Jakarta Utara;
- 2. NY. SATRIANI JOSOPRAWIRO, SH., PPAT**, berkantor di Jalan Satrio Kav. C.4/9 Jakarta Selatan;

Hal. 1 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014



**3. PEMERINTAH RI CQ. MENTERI NEGARA AGRARIA CQ.
KAKANWIL BPN DKI JAKARTA CQ. KEPALA KANTOR
PERTANAHAN (BPN) JAKARTA SELATAN,** berkedudukan di

Jalan Prapanca Raya Nomor 9, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, IV dan Turut Tergugat/
Turut Terbanding I, II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa untuk kepentingan melanjutkan usaha pada sebuah yayasan bernama "Margo Utomo" di Grogol Jakarta Selatan yang telah didirikan sejak tahun 1998, maka pada tanggal 13 Oktober 2006 Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I, II sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
2. Bahwa dalam hubungan utang piutang tersebut Tergugat I, II memakai syarat dan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Jangka waktu pengembalian utang selama 1 (satu) tahun berakhir pada tanggal 13 Oktober 2007;
 - b. Simpan jaminan utang, *in casu* berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan luas 319 m², berikut bangunan yang berdiri di atasnya atas nama Suratno (Penggugat I) dengan harga umum pada tahun 2006 bernilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
3. Bahwa Penggugat I sejak tanggal 13 Nopember 2006 telah membayar angsuran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) sedang pembayaran angsuran berikutnya distop karena adanya fakta kejadian sebagaimana diuraikan dibawah ini;
4. Bahwa Tergugat I, pada pertengahan Desember 2006 menyuruh Penggugat I, II untuk menghadap kepada Tergugat III (Notaris David, SH) yang katanya untuk membuat perjanjian utang piutang dengan jaminan dan untuk itu Tergugat III menyuruh kepada Penggugat I, II untuk menandatangani 4 (empat) kertas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

folio belum diisi (masih kosong) untuk ditandatangani, sedang pihak Tergugat I, II waktu itu tidak hadir;

5. Bahwa kemudian diketahui, bahwa ternyata Tergugat III (Notaris) atas prakarsa dan dikondisikan Tergugat I, II telah menerbitkan 4 (empat) Akta berturut turut dalam waktu yang sama dan 2 (dua) akta oleh Tergugat IV PPAT Ny.Satriani Josoprawiro, SH, berupa:

- 5.1. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 56 tanggal 29 Desember 2006 tertera antara Suratno (Penggugat I) dan Ny. Istini (Penggugat II) disebut sebagai Penjual dengan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II) disebut sebagai Pembeli atas bidang Tanah Milik Nomor 3272/Grogol Selatan (*in casu* tanah jaminan utang) luas 319 m² dengan mencantumkan harga Rp344.000.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah);
- 5.2. Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 29 Desember 2006 tertera a/n. Suratno dan Ny. Istini (Penggugat I, II) sebagai pemberi kuasa dan Ny. Sri Jarwati sebagai penerima kuasa untuk menjual tanah SHM Nomor 3272 /Grogol Selatan tersebut;
- 5.3. Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 29 Desember 2006 tertera a/n. Suratno serta Ny. Istini (Penggugat I, II) sebagai pemberi kuasa dengan Margoto (Tergugat I) sebagai penerima kuasa untuk menjual tanah milik SHM Nomor 3272/Grogol Selatan;
- 5.4. Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 58 tanggal 29 Desember 2006 atas nama Suratno serta Ny. Istini (Penggugat I, II) dengan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II), yang substansinya mengenai limit waktu pengosongan rumah dan tanah SHM Nomor 3272/Grogol Selatan tersebut berakhir pada tanggal 29 Maret 2007;
- 5.5. Akta Jual Beli Nomor 54/2007 tanggal 8 Juni 2007 yang diterbitkan oleh Tergugat IV (PPAT Ny. Satriani Josopravviro, SH) antara semula tertera a/n. Margoto bertindak sebagai kuasa penjual dari Suratno serta Ny. Istini diubah menjadi a/n. Ny. Sri Jarwati yang bertindak sebagai kuasa penjual dari Suratno serta Ny.Istini dengan Ny. Sri Jarwati pribadi, selaku pembeli, atas sebidang tanah SHM Nomor 3272/Grogol Selatan (d/h.tanah jaminan utang) dengan harga tertera sebesar Rp397.370.000,00;
- 5.6. Akta Jual Beli Nomor 54/2007 tanggal 8 Juni 2007, yang diterbitkan oleh Tergugat IV (PPAT Ny. Satriani Josoprawiro, SH atas nama

Hal. 3 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014

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)



Margoto yang bertindak selaku kuasa penjual dari Suratno serta Ny. Istini (Penggugat I, II) atas tanah SHM Nomor 3272/Grogol Selatan tersebut kepada Ny. Sri Jarwati (istri Margoto) dengan harga tertera Rp397.370.000,00;

6. Bahwa atas perbuatan para Tergugat I, II, III dan IV tersebut, Penggugat I, II merasa dikelabui dan atau tertipu, sehingga kemudian Penggugat I, II bertindak mengajukan pengaduan/laporan kepada Kepolisian Daerah Metro Jaya dan sekkamya tertanggal 15 September 2007;

7. Bahwa akibat pengaduan/laporan Penggugat I kepada Kepolisian Metro Jaya tersebut, maka kemudian Tergugat I mengajak damai, dengan mengarahkan Penggugat untuk bekerjasama mengelola Yayasan Margo Utomo, dengan materi Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Agustus 2008 dan tanggal 15 Juni 2009 dengan perubahan dan tambahan yang bersifat perjanjian kedua belah pihak (Tergugat I dengan Penggugat);

Namun dalam perjalanan mengelola dan mengembangkan usaha bidang pendidikan di Yayasan tersebut pada kenyataannya pihak Tergugat I bersikap tidak terbuka dan menyimpang dari syarat-syarat perjanjian, maka Penggugat I, II memilih mengundurkan diri dari yayasan, dengan permintaan:

- a. Agar Tergugat I memberikan kompensasi terhadap prestasi Penggugat pada Yayasan tersebut sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- b. Agar Tergugat I segera menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan (Jaminan Utang Penggugat) dalam keadaan status *quo a/n.* Suratno;
- c. Agar Tergugat I, II membatalkan perbuatan jual beli atas tanah jaminan utang tersebut melalui akta pernbatalan pada Terugat III (Notaris David, SH dan Tergugat IV (PPAT Ny. Satriani Josoprawiro, SH.);

8. Bahwa terhadap permintaan Penggugat pada posita point 7 tersebut, Tergugat I baru melaksanakan tuntutan point 7a yaitu membayar kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah) sedang sisanya sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) lagi belum dibayar sampai sekarang, demikian pula terhadap tuntutan point 7b dan 7c tidak dilaksanakan oleh para Tergugat tersebut;

9. Bahwa serangkaian perbuatan Tergugat I, II dengan bantuan Tergugat III dan IV, yang menerbitkan akta pengalihan hak atas tanah jaminan utang (SHM Nomor 3272) tersebut, sebagaimana diuraikan pada posita gugatan point 5.1 s/d. 5.6 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang merugikan posisi Penggugat I, II baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara moril maupun materiel, dengan total kerugian yang rinciannya akan diajukan pada acara pembuktian;

10. Bahwa guna menghindari pengalihan hak lebih jauh atas tanah SHM Nomor 3272/Grogol Selatan atau pembebanan hak lainnya karena ulah Tergugat I, II maka cukup alasan apabila Penggugat I, II memohon, agar terhadap tanah milik SHM Nomor 3272/Grogol Selatan beserta bangunan rumah/ sekolah yang berdiri diatasnya, diletakkan pensitaan jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Juru. Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
11. Bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, II adalah sebenarnya merupakan hubungan utang piutang dengan jaminan Serfifikat Tanah Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan, dan bukan hubungan jual beli tanah milik Penggugat tersebut, maka patut kiranya terhadap akta-akta yang diterbitkan oleh para Tergugat I, II, III dan IV seperti diuraikan pada posita gugatan point 5.1 s/d. 5.6 dinyatakan batal demi hukum dan memerintahkan Turut Tergugat (BPN) untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan tersebut dalam status *quo* atas nama Suratno (Penggugat);
12. Bahwa gugatan Penggugat I, II ini didasarkan pada alat-alat bukti yang kuat dan tidak mungkin dapat dibantah oleh para Tergugat, maka dengan demikian beralasan prinsip apabila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Bahwa tidak terlepas kemungkinan Tergugat I, II menghindar atau mengulur-ulur waktu untuk memenuhi kewajiban melaksanakan amar putusan perkara ini, maka beralasan hukum apabila Tergugat I, II dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, dalam kelambatan menjalankan perintah Hukum putusan perkara *a quo*;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga pensitaan jaminan terhadap objek sita jaminan yang dimohonkan dalam perkara ini berupa:
Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan luas 319 m² berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Hal. 5 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014

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

3. Menyatakan para Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum:
 - 4.1. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 56 tanggal 29 Desember 2006 tertera antara Suratno (Penggugat I) dan Ny. Istini (Penggugat II) disebut sebagai Penjual dengan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II) disebut sebagai pembeli atas, bidang tanah milik Nomor 3272/Grogol Selatan (*in casu* tanah jaminan utang) luas 319 m² dengan mencantumkan harga Rp344.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah);
 - 4.2. Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 29 Desember 2006 tertera a/n. Suratno dan Ny. Istini (Penggugat I, II) sebagai pemberi kuasa dan Ny. Sri Jarwati sebagai penerima kuasa untuk menjual tanah SHM Nomor 3272/Grogol Selatan tersebut;
 - 4.3. Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 29 Desember 2006 tertera a/n. Suratno serta Ny. Istini (Penggugat I, II) sebagai pemberi kuasa dengan Margoto (Tergugat I) sebagai penerima kuasa untuk menjual tanah milik SHM Nomor 3272/Grogol Selatan;
 - 4.4. Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 58 tanggal 29 Desember 2006 atas nama Suratno serta Ny. Istini (Penggugat I, II) dengan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II), yang substansinya mengenai limit waktu pengosongan rumah dan tanah SHM Nomor 3272/Grogol Selatan tersebut berakhir pada tanggal 29 Maret 2007;
 - 4.5. Akta Jual Beli Nomor 54/2007 tanggal - 8 Juni 2007 yang diterbitkan oleh Tergugat IV (PPAT Ny. Satriani Josoprawiro, SH) antara semula tertera a/n. Margoto bertindak sebagai kuasa penjual dari Suratno serta Ny. Istini diubah menjadi a/n. Ny. Sri Jarwati yang bertindak sebagai kuasa penjual dari Suratno serta Ny. Istini dengan Ny. Sri Jarwati pribadi, selaku Pembeli, atas sebidang Tanah SHM Nomor 3272/Grogol Selatan (d/h. Tanah Jaminan Utang) dengan Harga tertera sebesar Rp397.370.000,00;
5. Menghukum Tergugat I, II menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan, dalam status *quo* (a/n. Suratno - Penggugat);
6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk mengganti kerugian morel dan materiel secara tanggung renteng kepada Penggugat I, II sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I, II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, dalam kelambatan memenuhi isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya *verzet*, banding atau kasasi;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dari akibat perkara ini;

Subsida:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon perkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III, Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa Tergugat III menolak dan menyangkal secara tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;

Kompetensi relatif:

2. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 118 ayat 1 HIR, maka gugatan Penggugat hendaknya diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum Tergugat;
3. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bertempat tinggal di Jakarta Utara, dan hanya Tergugat IV yang berdomisili hukum di Jakarta Selatan;
4. Sengketa utang adalah antara Penggugat I dan II lawan Tergugat I dan II, sehingga selaknyalah kalau gugatan diajukan di daerah kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, walaupun obyek sengketa berada di Jakarta Selatan;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka seharusnya demi hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Oleh karena itu Tergugat III mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menyatakan bahwa gugatan Penggugat I dan II ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat IV:

Penggugat salah gugatan;

Hal. 7 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat dalam, gugatannya dan karenanya persoalan hutang piutang dengan tanah jaminan tersebut merupakan hubungan keperdataan Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga dengan demikian gugatan penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat IV yang tidak mengetahui adanya hutang piutang dengan jaminan tersebut sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak tepat. Dengan salahnya gugatan Penggugat kepada Tergugat IV sudah sepantasnya gugatan Penggugat I dan II ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat I dan II dinyatakan tidak dapat diterima., untuk itu pula maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim untuk mengeluarkan Tergugat IV sebagai pihak yang Tergugat dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel., tanggal 20 Oktober 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1 Eksepsi Kompetensi (Kewenangan) Mengadili Relatif:

- Menolak Eksepsi Kompetensi (Kewenangan) Mengadili Relatif dari Tergugat III;
- Menyatakan menurut hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 262/Pdt.G/ 2010/ PN Jkt.Sel., tersebut;

2 Eksepsi Tergugat I, II dan IV :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2 Menyatakan menurut hukum Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

3 Menyatakan batal demi hukum :

- 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 56 tanggal 29 Desember 2006 antara Suratno (Penggugat I) dan Ny. Istini (Penggugat II) disebut sebagai penjual dengan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II) disebut sebagai pembeli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan (*in casu* tanah jaminan utang) luas 319 m² dengan mencantumkan harga Rp344.000.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah);



- 2 Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 29 Desember 2006 tertera atas nama Suratno dan Ny. Istini (Penggugat I, II) sebagai pemberi kuasa dan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II) sebagai penerima kuasa untuk menjual tanah SHM. Nomor 3272/Grogol Selatan tersebut;
- 3 Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 29 Desember 2006 atas nama Suratno dan Ny. Istini (Penggugat I, II) sebagai pemberi kuasa dengan Margoto (Tergugat I) sebagai penerima kuasa, untuk menjual tanah milik SHM. Nomor 3272/Grogol Selatan;
- 4 Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 58 tanggal 29 Desember 2006 atas nama Suratno dan Ny. Istini (Penggugat I, II) dengan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II), yang substansinya mengenai limit waktu pengosongan rumah dan tanah SHM. Nomor 3272/Grogol Selatan tersebut berakhir pada tanggal 29 Maret 2007;
- 5 Akta Jual Beli Nomor 54/2007 tanggal 8 Juni 2007 yang diterbitkan oleh Penggugat IV (PPAT. Ny. Satriani Josoprawiro, SH) antara semula atas nama Margoto bertindak sebagai kuasa penjual dari Suratno dan Ny, Istini di ubah menjadi atas nama Sri Jarwati yang bertindak kuasa penjual dari Suratno dan Ny. Istini dengan Ny, Sri Jarwati prinbadi, selaku pembeli atas sebidang tanah SHM. Nomor 3272/Grogol Selatan, dengan harga tertera sebesar Rp397.370.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- 4 Menghukum Tergugat I dan II menyerahkan kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan kepada Penggugat;
- 5 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.541.000,00 (dua juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);
- 6 Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat dengan putusan perkara ini;
- 7 Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 546/PDT/2012/PT DKI, tanggal 14 Mei 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 26 Juli 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2013, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2

Hal. 9 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 2013;

Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang pada tanggal 6 Januari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 Januari 2014;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Keberatan terhadap pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tingkat banding:
 - 1.1. Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding pada halaman 4 alinea 5 dan halaman 5 alinea 2 dan 3 putusannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa setelah diperiksa dan dipelajari dengan saksama berkas perkara beserta putusan *Judex Facti* tingkat pertama berikut memori banding Para Pembanding (Para Pemohon Kasasi), *Judex Facti* tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama telah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Hakim tingkat banding untuk memutus perkara dan oleh karenanya putusan *Judex Facti* tingkat pertama dapat dipertahankan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi;
 - 1.2. Bahwa dengan pertimbangan hukum yang demikian *Judex Facti* tingkat banding telah salah menerapkan hukum karena mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tingkat pertama padahal *Judex Facti* tingkat pertama dalam membuat pertimbangan dan putusannya telah salah membuat pertimbangan dan amar putusannya, sehingga seharusnya putusan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut tidak dapat dipertahankan dan dikuatkan oleh *Judex Facti* tingkat banding dan sebaliknya *Judex Facti* tingkat banding harus membatalkan putusan dan memperbaiki pertimbangan dan amar putusan



sehingga tercapai putusan *Judex Facti* tingkat banding yang sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

2. Keberatan terhadap pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tingkat pertama karena adanya kesalahan penerapan hukum pembuktian yang seharusnya dibatalkan dan diperbaiki oleh *Judex Facti* tingkat banding;

2.1. *Judex Facti* tingkat pertama telah salah menerapkan hukum pembuktian mengenai adanya hubungan hutang piutang antara Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I;

Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 34 alinea 1 putusan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dengar: demikian Majelis berkesimpulan bahwa hubungsan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan II dalam perkara *a quo* adalah pinjam meminjam uang atau utang dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan dengan tindakan Tergugat I dan II menggunakan bukti P-19 sebagai dasar memproses perikatan hak atas SHM Nomor 3272/Grogol Selatan tersebut dan karena tindakan Tergugat I dan II tersebut, mereka telah dilaporkan Penggugat ke Polda Metro Jaya berdasarkan bukti P-23 (SP2HP) tanggal 19 Agustus 2011 terhadap Tergugat I dan Tergugat II masih dalam proses penyidikan";

Bahwa kesimpulan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut jelas merupakan kesimpulan yang salah dan bertentangan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama sebelumnya pada halaman 29 alinea 5 yang menyebutkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa mengenai bukti P-1 catatan jumlah hutang karena berupa fotocopy, hanya merupakan catatan pribadi Penggugat, dan tidak jelas hubungannya dengan Tergugat I dan Tergugat II maka harus dikesampingkan, dst ..."; "

Jadi jelas mengenai hubungan hutang piutang antara Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I *quod non* hanyalah pengakuan sepihak dari Termohon Kasasi I dan hanya berupa catatan pribadi Termohon Kasasi I tanpa ada tanda tangan dari Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama sendiripun mengakui tidak jelas apa hubungan catatan hutang tersebut dengan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

Hal. 11 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014



Bahwa selain tidak jelas apa hubungannya catatan pribadi tentang hutang Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II, bukti P-1 tersebutpun hanyalah merupakan fotocopy yang diajukan oleh Termohon Kasasi, dengan demikian bukti yang hanya berupa foto copy yang tidak pernah diajukan aslinya adalah bukti tidak sempurna, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan sesuai dengan Yurisprudensi MARl Nomor 3609 K/Pdt/1985, Nomor 7011 K/Sip/1974 dan Nomor 112 K/Pdt/1996;

Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama sendiri pada pertimbangannya telah mengenyampingkan bukti P-1 karena hanya berupa fotocopy, namun aneh pada pertimbangan hukum selanjutnya pada halaman 34 alinea 1, *Judex Facti* tingkat pertama malah membuat kesimpulan yang salah dengan mengatakan bahwa hubungan hukum antara Termohon Kasasi I dengan Para Pemohon Kasasi adalah pinjam meminjam uang atau utang dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan;

Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas terbukti *Judex Facti* tingkat pertama telah salah menerapkan hukum pembuktian sehingga pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dan kemudian dikuatkan oleh *Judex Facti* tingkat banding adalah salah dan harus dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung pemeriksa perkara pada tingkat kasasi;

2.2. *Judex Facti* tingkat pertama telah salah menerapkan hukum pembuktian mengenai keterangan 1 saksi dan atau tanpa bukti tertulis pendukung lainnya, maka keterangan saksi tersebut tidak dapat dijadikan bukti;

Bahwa keterangan saksi Penggugat pada pemeriksaan tingkat pertama (ic saksi Yan Barta, SH. saksi Warsiki dan saksi Fauzi) yang menerangkan mengenai saksi-saksi tersebut yang menemani Termohon Kasasi I datang ke rumah Pemohon Kasasi I untuk meminjam uang, adalah keterangan-keterangan yang saling bertentangan, berdiri sendiri-sendiri dan hanya berdasarkan cerita orang lain/tidak mengalami/ melihat sendiri (*testimonium de auditu*);

Saksi Yan Barta, S.H., menemani Termohon Kasasi I ke rumah Pemohon Kasasi pada bulan Oktober 2006 sedangkan saksi Warsiki pada bulan September 2006 '*quod non*'. Tidak ada saksi yang mengetahui atau melihat langsung pemberian uang pinjaman serta jumlah uang tersebut dari Pemohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi I, karena hanya berdasarkan cerita dari Termohon Kasasi I. Saksi Fauzi hanya menerangkan bahwa Termohon Kasasi



mempunyai hutang di yayasan sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian keterangan-keterangan saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II serta dikaitkan dengan bukti-bukti tertulis dalam persidangan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, berdasarkan ketentuan Pasal 1905, Pasal 1906, Pasal 1907 dan Pasal 1908 KUHPerdata adalah tidak dapat dijadikan bukti karena keterangan saksi-saksi tersebut saling bertentangan dan berbeda sehingga berdiri sendiri-sendiri dan tidak didukung oleh bukti-bukti lainnya;

Bahwa sedangkan berdasarkan beberapa bukti tertulis lainnya berupa akta pengikatan jual beli, akta kuasa menjual dan perjanjian pengosongan rumah jelas menunjukkan adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT sehingga hubungan hukum yang terjadi antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah hubungan jual beli yang sah dan dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku (i.c bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-3 dan bukti T.IV-2 sampai dengan bukti T.IV-5);

2.3. *Judex Facti* tingkat pertama telah salah menjadikan bukti kwitansi (i.c. bukti P-19) yang notabene adalah kwitansi pembayaran jual beli tanah berikut bangunan diatasnya, seolah-oleh sebagai bukti utama yang membuat *Judex Facti* berkesimpulan adanya hutang piutang antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I;

Bahwa berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 33 alinea 1, 2, 3 dan 4 putusan yang pada pokoknya menyatakan bahwa dari bukti P-19 berupa kwitansi pembayaran (yang tidak diakui oleh Termohon Kasasi I) tersebut kemudian terjadi rangkaian perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi atas tanah dan bangunan SHM Nomor 3272/Grogol Selatan, kemudian *Judex Facti* membuat kesimpulan dengan adanya kwitansi tersebut justru memperkuat dalil gugatan Termohon Kasasi I mengenai adanya utang piutang antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi I karena kwitansi tersebut tidak diakui oleh Termohon Kasasi I dan berdasarkan hasil pemeriksaan laboratories criminal di Puslabfor Mabes Polri yang menyatakan tanda tangan Termohon Kasasi I dalam kwitansi tidak identik;

Hal. 13 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014



Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena justru berdasarkan kwitansi bukti P-19 membuktikan adanya pembayaran yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi II untuk jual beli yang dilakukan dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, bukan utang piutang/pinjam meminjam uang sebagaimana didalilkan Termohon Kasasi I, dan bahkan dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* jelas dan tegas menyebutkan bahwa saat itu laporan polisi Termohon Kasasi I masih dalam proses penyidikan sehingga adalah sangat *prematur* apabila *Judex Facti* langsung membuat kesimpulan kwitansi tersebut memperkuat dalil gugatan Termohon Kasasi I mengenai adanya utang piutang antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I karena yang dapat menentukan palsu benar atau tidaknya suatu dokumen/surat (i.c. tandatangan pada kwitansi bukti P-19) adalah Putusan Pengadilan Pidana;

2.3. *Judex Facti* tingkat pertama telah tidak mempertimbangkan bukti-bukti secara berimbang;

Bahwa adanya bukti T.II-2 dan bukti T.II-3 berupa Penghentian Penyidikan dan Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan (SP3) dari Reskrimum Polda Metro Jaya tertanggal 29 Maret 2010 yang diajukan Pemohon Kasasi II sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat pertama, dengan demikian *Judex Facti* tingkat pertama telah salah menerapkan hukum pembuktian;

3. Bahwa terkait dengan kesalahan-kesalahan penerapan hukum *Judex Facti* sebagaimana Para Pemohon Kasasi uraikan pada butir 1 dan 2 tersebut di atas, bersama ini Para Pemohon Kasasi sampaikan sebagai berikut:

3.1. *Ad Informandum* adanya Berita Acara Hasil Pemeriksaan Laboratorium Forensik Tertanggal 15 Juni 2012 Tentang Identik Tandatangan Suratno dan Istiri dalam Akta Nomor 56, 57, dan 58 (terlampir ad info-1);

Bahwa hasil pemeriksaan laboratorium forensik tersebut membuktikan bahwa tanda tangan Suratno dan Istini (i.c. Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II) adalah identik dengan tanda tangan yang terdapat di dalam Akta Nomor 56 tentang Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti TI-1), Akta Nomor 57 tentang Kuasa Menjual (*vide* bukti TI-2) dan Akta Nomor 58 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah (*vide* bukti TI-3), yang seluruhnya dibuat pada tanggal 29 Desember 2006 dihadapan Notaris (i.c. Turut Termohon Kasasi I), antara Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang mana terhadap ketiga akta tersebut akibat kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh



Judex Facti tingkat pertama dinyatakan batal demi hukum dalam putusannya, yang kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh *Judex Facti* tingkat banding; Bahwa pada saat proses pemeriksaan perkara pada tingkat pertama berlangsung, pemeriksaan laboratorium forensik tersebut belum dilakukan sehingga pada saat itu tidak dapat dijadikan bukti dalam perkara *a quo*; Namun kemudian dalam pemeriksaan perkara pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam register perkara Nomor 160/Pid.B/2013/PN Jkt.Ut., atas nama Para Pemohon Kasasi selaku Terdakwa I dan Terdakwa II, kebenaran tandatangan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dalam ketiga akta dan Hasil Pemeriksaan Laboratorium Forensik tertanggal 15 Juni 2012 tersebut telah diakui sendiri oleh Termohon Kasasi I dalam keterangannya di muka persidangan dihadapan Majelis Hakim perkara pidana *a quo*;

- . 3.2. *Ad Informandum* adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 17 Juli 2013 dalam perkara Pidana Nomor 160/Pid.B/2013/ PN.Jkt.Ut., atas nama Terdakwa I i.c. Pemohon Kasasi I dan Terdakwa II i.c. Pemohon Kasasi II (terlampir ad. info-2);

Dalam putusan pidana tersebut telah menyatakan bahwa Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana yang didakwakan dalam Dakwaan Primair (Pasal 263 ayat 1 KUHP Jo. Pasal 55 ayat 1 ke-1 KUHP) atau Dakwaan Subsidaire (Pasal 263 ayat 2 KUHP Jo. Pasal 55 ayat 1 ke-1 KUHP);

Bahwa tindak pidana yang disangkakan kepada Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II adalah "pemalsuan atau menggunakan surat palsu" atas bukti kwitansi (*vide* bukti P-19) yaitu kwitansi pembayaran jual beli tanah berikut bangunan di atasnya yang notabene adalah kwitansi pembayaran jual beli tanah berikut bangunan di atasnya tersebut dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I;

Dengan tidak terbuktinya secara pidana kwitansi (*vide* bukti P-19) dipalsukan atau telah dipergunakan oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk mengadakan pengikatan jual beli dan pengosongan rumah dan bangunan *a quo*, maka telah jelas hubungan hukum baik secara formil maupun materil antara Para Pemohon Kasasi (i.c. Pemohon Kasasi II) dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adalah hubungan jual-beli tanah dan bangunan bukan hubungan hutang piutang sebagaimana disimpulkan oleh *Judex Facti* tingkat pertama dan dikuatkan begitu saja oleh *Judex Facti* tingkat banding;

Hal. 15 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pengikatan jual beli tanah berikut bangunan di atasnya antara Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah melalui prosedur hukum yang berlaku sah dan Pemohon Kasasi II adalah pembeli yang beritikad baik;
- 4.1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena jelas dan nyata hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adalah transaksi jual beli sebidang tanah berikut bangunan di atasnya SHM Nomor 3272/Grogol Selatan (yang saat itu terdaftar atas nama Termohon Kasasi I), yang kemudian dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 56 tanggal 29 Desember 2006 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 29 Desember 2009 dan kemudian melaksanakan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 54/2007 tanggal 8 Juni 2007 yang dibuat dihadapan PPAT (i.c. Turut Termohon Kasasi II). Berdasarkan akta kuasa yang diberikan yang meliputi pula untuk mengalihkan tanah dan bangunan untuk diri sendiri, setelah itu Pemohon Kasasi II mendaftarkan peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 54/2007 ke BPN cq Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dan telah diterbitkan SHM Nomor 3272/Grogol Selatan atas nama Pemohon Kasasi II; Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 56 tanggal 29 Desember 2006 yang dibuat antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dengan Pemohon Kasasi II adalah jelas dan nyata mengikat sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya; Jual beli pun ditakukan secara tunai dan terang yaitu harganya wajar dan telah dibayar lunas dan pelaksanaannya dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Seluruh proses pembuatan dan penandatanganan akta pengikatan jual beli telah didasari kata sepakat dan ditandatangani kedua pihak serta saksi-saksi; Pemohon Kasasi II pun telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II secara lunas selaku pembeli yang beritikad baik;
- 4.2. Bahwa dengan demikian jual beli tanah berikut bangunan di atasnya tersebut adalah sah dan telah memenuhi seluruh ketentuan, syarat dan prosedur perundang-undangan yang berlaku sehingga sah menurut hukum sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi; Hal tersebut sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi MAR1 Nomor 3917 K/Pdt/1986 dan Nomor 937 K/Sip/1970 yang menyatakan sebagai berikut:
“Pada dasarnya apa yang tertuang dalam akta notaris harus dianggap benar merupakan kehendak para pihak-pihak”;

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)



“Akte jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Akte Tanah menurut Undang Undang Nomor 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;

5. Bahwa dengan demikian jelas dan nyata kesalahan-kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* tingkat banding yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama yang telah salah menerapkan hukum pembuktian dalam mempertimbangan dan memutuskan perkara *a quo*, oleh karenanya adalah cukup berdasar dan beralasan hukum bagi Mahkamah Agung RI cq. Majelis Hakim Agung Kasasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat kasasi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 546/PDT/2012/PT DKI, tertanggal 14 Mei 2013 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 262/PDT/2010/PN. Jkt. Sel. tertanggal 20 Oktober 2011 dan mengadili sendiri yaitu Menolak gugatan Para Penggugat (ic. Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II) untuk seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum pembuktian, yaitu tidak mempertimbangkan sebagaimana mestinya, dalam perkara *a quo* Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa benar telah terjadi hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat, karena hanya satu orang saksi Penggugat yaitu saksi ke 2 Penggugat bernama Warsiki yang menerangkan bahwa saksi mengetahui dan melihat penyerahan uang pinjaman dari Tergugat kepada Penggugat karena saksi datang bersama Penggugat kerumah Tergugat mempunyai maksud yang sama yaitu sama-sama mau meminjam uang kepada Tergugat, dan dikarenakan keterangan saksi tersebut tidak didukung oleh bukti lainnya, sehingga pembuktian Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memenuhi syarat minimal sahnya pembuktian, sebaliknya Tergugat telah berhasil membuktikan dalil bantahannya bahwa hubungan hukum antara Penggugat" dan Tergugat dalam perkara *a quo* adalah perjanjian jual beli objek sengketa berdasarkan AJB Nomor. 54/2007 tanggal 8 Juni 2007 serta SHM Nomor 3272 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta atas nama Nyonya Sri Jarwati (Tergugat II);

Hal. 17 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Margoto dan kawan, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 546/PDT/2012/PT DKI, tanggal 14 Mei 2013 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel., tanggal 20 Oktober 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/ Tergugat I, II dikabulkan dan Para Termohon Kasasi/Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. MARGOTO, 2. SRI JARWATI**, tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 546/PDT/2012/PT DKI, tanggal 14 Mei 2013 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel., tanggal 20 Oktober 2011;

MENGADILI SENDIRI:

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 10 Desember 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan oleh Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd.

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

ttd.

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

Panitera Pengganti

ttd.

Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum.

Biaya Kasasi:

1	Meterai	Rp. 6.000,-
2	Redaksi	Rp. 5.000,-
3	Administrasi Kasasi ...	<u>Rp. 489.000,-</u>
J u m l a h		Rp. 500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 196103131988031003

Hal. 19 dari 19 hal.Put.No.644 K/Pdt/2014

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)