



P U T U S A N
Nomor 693 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

M. HUSNI, bertempat tinggal di Jalan Kebon Kosong Gang XVII Nomor 4 RT.011 RW.003, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **YANAIRO VIONIER, SH.**, Advokat, berkantor di Jalan Pangkalan Jati II Nomor 33 Cinere, Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2014;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pemandang;

L a w a n :

1. **HJ. TITIN SUPRIHATIN**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Kosong Gang X Nomor 19 RT.009 RW.02 Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat;
 2. **MURIDA BINTI MUHAMMAD**, bertempat tinggal di Jalan Batin Tikai Dalam, Kelurahan Sri Menanti, Kecamatan Sungai Liat, Kabupaten Bangka Belitung;
 3. **SAPARUDIN BIN MUHAMMAD**, bertempat tinggal di Gang Panglima Layau Sri Pemandang, Kelurahan Sri Menanti, Kecamatan Sungai Liat, Kabupaten Bangka Belitung;
 4. **MUHADIR BIN MUHAMMAD**, bertempat tinggal di Kampung Bukit Kuala, Kelurahan Sinar Baru, Kecamatan Sungai Liat, Kabupaten Bangka Belitung;
 5. **MUSTADI BIN MUHAMMAD**, bertempat tinggal di Gang Panglima Layau Sri Pemandang, Kelurahan Sri Menanti, Kecamatan Sungai Liat, Kabupaten Bangka Belitung
- Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV dan V/ Terbanding I, II, III, IV dan V;

D a n :

BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KANTOR WILAYAH DKI JAKARTA CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1 Jakarta Pusat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa, pada tanggal 6 Januari 2005 Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan atas tanah Verponding Indonesia Nomor 741/752 tahun pajak 1960-1964 seluas lebih kurang 35 m2 dari orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat V (Muhammad bin Dulsalam), diketahui oleh Ketua RT 011/03 dan Lurah Kebon Kosong serta disaksikan oleh 3 (tiga) orang saksi, dansudah diwaarmarking di bawah Nomor 418/W/ZD/IX/2005 pada tanggal 14 Februari 2005 di Kantor Notaris Zainuddin, S.H. (Bukti P-1);
2. Bahwa, tanah yang Penggugat beli dari orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat V tersebut (Muhammad bin Dulsalam yang baru saja meninggal sekitar bulan April 2010 yang lalu), berlokasi di Jalan Kebon Kosong XVII Nomor 4 RT 011 RW 003 Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Selatan : Jalan Kebon Kosong XVII;
 - Sebelah Utara : Jalan Ketapang Baru Gang III;
 - Sebelah Timur : Rumah kontrakan Bapak Eko;
 - Sebelah Barat : Rumah kontrakan Ny. Aminah;
3. Bahwa, berdasarkan surat dari Turut Tergugat tertanggal 14 April 2005 dengan suratnya Nomor 570/09/PT/2005, Turut Tergugat telah menginformasikan bahwa Verponding Indonesia Nomor 741/752 tahun pajak 1960-1964 tertulis atas nama Dulsalam Dulatif, yaitu kakek dari Tergugat II sampai dengan Tergugat V (orang tua dari Muhammad bin Dulsalam) (Bukti P-2);
4. Bahwa, orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat V yang menjual tanah dan bangunan atas tanah *Verponding* Indonesia Nomor 741/752 tahun pajak 1960-1964 kepada Penggugat adalah merupakan anak satu-satunya yang masih hidup pada waktu itu dari Dulsalam Dulatif, berdasarkan Surat Keterangan/Fatwa Waris Nomor 106/C/1981 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Raya (Bukti P-3);

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 693 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

5. Bahwa, di samping bukti-bukti tersebut di atas, orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat V pada tanggal 6 Januari 2005 telah membuat pernyataan, bahwa orang tua T-II sampai dengan T-V benar telah menandatangani surat jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kosong XVII Nomor 4 RT 011 RW 003 Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas 35 m² yang dijual kepada Penggugat (Bukti P-4);
6. Bahwa, dengan demikian secara hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 35 m², yang terletak di Jalan Kebon Kosong XVII Nomor 4 RT 011 RW 003 Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang Penggugat beli dari orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat V sebagai pemilik tunggal dari tanah Verponding Indonesia Nomor 741/752 tahun pajak 1960-1964;
7. Bahwa, tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata Tergugat I secara melawan hukum telah mensertipikatkan tanah dan bangunan yang Penggugat beli dari orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat V yang terletak di Jalan Kebon Kosong XVII Nomor 4 RT 011 RW 003 Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan tidak seizin Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 608 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;
8. Bahwa, tindakan Tergugat I yang telah mensertipikatkan tanah yang telah dibeli oleh Penggugat, adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku dan karenanya haruslah dinyatakan batal demi hukum ;
9. Bahwa, sebelum diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 608 atas nama Tergugat I, Penggugat sudah mengajukan keberatan atas permohonan penerbitan sertipikat atas nama Tergugat I kepada Turut Tergugat, berdasarkan Surat Penggugat tanggal 19 Oktober 2006, yang ditujukan kepada Turut Tergugat, namun kenyataannya tidak diindahkan oleh Turut Tergugat (Bukti P-5);
10. Bahwa, atas perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat yang memohon pensertipikatan atas tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat serta telah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 608 atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat, jelas kedua-duanya yaitu Tergugat I dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 693 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli dan Peralihan Hak atas tanah dan bangunan yang dibuat pada tanggal 6 Januari 2005 yang berlokasi di Jalan Kebon Kosong XVII Nomor 4 RT 011 RW 003 Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 35 m2 yang terletak di Jalan Kebon Kosong XVII Nomor 4 RT 011/003 Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Selatan : Jalan Kebon Kosong XVII;
 - Sebelah Utara : Jalan Ketapang Baru Gang III;
 - Sebelah Timur : Rumah kontrakan Bapak Eko;
 - Sebelah Barat : Rumah kontrakan Ny. Aminah;
5. Menyatakan tidak sah segala macam surat yang diterbitkan secara melawan hukum berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 608 atas nama Tergugat I atau atas nama siapa saja dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan batal demi hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 608 atas nama Tergugat I atau atas nama siapa saja yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;
7. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat kurang pihak

1. Bahwa Penggugat mendalilkan membeli tanah dan bangunan dari Muhamad bin Dulsalam (orang tua Tergugat II, III, IV dan V) pada tanggal

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 693 K/Pdt/2015



6 Januari 2005 di dalam point 1, Gugatannya, karena Penggugat telah mendalilkan membeli tanah dan bangunan dari Muhammad bin Dulsalam, dimana saat ini Muhammad bin Dul Salam telah meninggal dunia, maka Penggugat menggugat ahli waris dari Muhammad bin Dulsalam yaitu Murida binti Muhammad Tergugat II, Saparudin bin Muhammad Tergugat III, Muhadir bin Muhammad Tergugat IV, Mustadi bin Muhammad Tergugat V, dari mana Penggugat mendapatkan dasar hukum bahwa ahli waris Muhammad bin Dul Salam adalah yang tersebut di atas tadi yaitu Tergugat II, III, IV dan V yang digugat Penggugat, seharusnya Penggugat juga menggugat ahli warisnya yang lain karena anaknya Almarhum Muhammad bin Dul Salam bukan cuma 4 (empat) orang tersebut saja, tetapi ada 6 (enam) orang (Bukti T-1), yaitu masih ada Mujeri bin Muhammad (almarhum) (Bukti T-2) meninggalkan isterinya bernama Acit /Mismala (Bukti T-3), dan anak pertamanya bernama Murdani (Bukti T-4), anak kedua bernama Yeti (Bukti T- 5), anak ketiga bernama Murdian (Bukti T 6), dan anak keempat bernama Rudi (Bukti T-7) sesuai dengan Kartu Keluarga Nomor 0701010201667 (Bukti T-8), dan terakhir Mudjeni bin Muhammad (almarhumah) meninggalkan suami bernama Samiun (tidak diketahui tinggalnya sekarang) dan mempunyai anak 1. Rosmini binti Samiun (Bukti T-9) 2. Rosdianti binti Samiun (Bukti T-10) dan 3. Rosila binti Samiun (tidak diketahui tinggalnya) sesuai Pernyataan ahli waris Muhammad bin Dulsalam Sungai Liat, 22 Oktober 2010 (Bukti T-11), Gugatan Penggugat mengenai ahli waris Muhammad bin Dulsalam, tidak digugat semua, dimana ahli warisnya kurang lengkap sebagai pihak-pihak di dalam gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak/tidak diterima karena kurang pihak ;

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR atau TIDAK JELAS (*Obscur Libel*)

- a. Bahwa Penggugat menggugat Tergugat I, II, III, IV dan V di dalam Perbuatan Melawan Hukum, Perbuatan Hukum Yang Mana ? Tergugat I tidak pernah menjual tanah dan bangunan kepada Penggugat, bagaimana Tergugat I bisa melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, sedangkan menurut Penggugat dia membeli tanah dan bangunan dari Muhammad bin Dulsalam (almarhum) sedangkan Tergugat I tidak ada urusan jual-beli kepada Penggugat (sesuai dalil Penggugat), begitu juga Tergugat II, III, IV dan V tidak kenal sama sekali dengan Penggugat bagaimana bisa melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang digugat oleh Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat keterlaluhan menghayalnya dan merekayasa untuk mendapatkan milik orang lain secara tidak benar), belinya dengan siapa dan menuntutnya dengan siapa pula, ada hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I, bukan jual beli, dan pembuatan Sertipikat oleh Tergugat I adalah wajar karena itu punya Tergugat I, yang lebih dahulu Tergugat I beli dari pada apa yang didalilkan Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak diterima karena gugatannya tidak jelas apakah Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi, karena apa yang dibelinya tidak dapat dimilikinya dari yang menjual kepada Penggugat;

- b. Bahwa, Tergugat II, III, IV dan V juga tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat sebab Tergugat II, III, IV dan V, kenal saja tidak dengan Penggugat bagaimana mau melakukan Jual beli, apa lagi melakukan Perbuatan Melawan Hukum, ini jelas-jelas Penggugat mengada-ada dan mengarang suatu cerita yang mustahil, dimana orang tua kami Muhammad bin Dulsalam (almarhum) tidak pernah bercerita beliau menjual tanah dan bangunan kepada yang bernama Husni (Penggugat) sebelum beliau meninggal dunia. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa yang semula disebut Tergugat I, II, III, IV, dan V dalam Konvensi sekarang disebut Para Penggugat Rekonvensi dan yang semula Penggugat Konvensi sekarang disebut Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mohon agar segala sesuatunya yang telah dikemukakan di atas dapat dianggap termuat secara Mutatis Mutandis dalam Rekonvensi ini;
3. Karena Gugatan Penggugat ini telah membuat para Tergugat I, II, III, IV dan V susah, dan merepotkan Tergugat II, III, IV dan V serta telah membuat kami para Tergugat II, III, IV dan V maiu di kampung seolah-olah orang tua kami telah berbuat salah pada hal tidak, malu kami tidak bisa diukur dengan uang, tapi kami akan coba untuk itu, oleh karenanya sudah sepantasnya Tergugat menuntut kerugian Materiil dan Materiil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat II, III, IV, dan V, karena tidak adanya hubungan Perbuatan Melawan Hukum antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang telah disusahkan moril dan materiil, mengeluarkan biaya-biaya yang semestinya tidak perlu terjadi, dan ini terjadi karena ulah

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 693 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)



Tergugat Rekonvensi untuk berusaha menguasai atau mendapatkan tanah dan bangunan Penggugat Rekonvensi I, secara melawan hukum dengan marekayasa jual beli, perlu dihukum atas perbuatannya dengan denda ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Kurang Pihak dan *Obscur libel* /tidak jelas ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONPENS

- Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menuduh Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti, justru Tergugat Rekonvensilah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupaya untuk merebut tanah dan bangunan Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar tunai dan sekaligus atas Perbuatannya yang merugikan, menyusahkan Penggugat Rekonvensi secara moril dan materiil, dan biaya yang tidak terduga yang dikeluarkan, oleh karenanya pantas bila Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi untuk dibayar oleh Tergugat Rekonvensi dengan kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tunai;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi mengosongkan tempat yang disewanya setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap tanpa syarat apapun juga ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 427/PDT.G/2010/PN Jkt.Pst tanggal 12 Mei 2011 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp461.000,00 (empat ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 138/PDT/2014/PT DKI tanggal 16 April 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 September 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 September 2014 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 107/Srt.Pdt.Kas/2014/PN.Jkt.Pst Jo Nomor 427/PDT.G/2010/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 September 2014;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II, III, IV dan V/ Terbanding I, II, III, IV dan V yang pada tanggal 15 Desember 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 19 Desember 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 693 K/Pdt/2015



1. Bahwa, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam keputusannya Nomor 138/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 16 April 2014 tidak mempertimbangkan adanya kejanggalan-kejanggalan dari keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta langsung saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga menimbulkan kekeliruan pada putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;
2. Bahwa, dua surat dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, perkara Nomor 147/Pdt.G/2010/PN Jkt.Pst, yaitu surat perjanjian jual beli dan surat pernyataan dari Muhammad bin Dulsalam, yang ditanda tangani sama-sama pada tanggal 6 Januari 2005, itu bukannya tidak mungkin. Adapun kejadiannya, pada tanggal 5 Januari 2006, Pemohon Kasasi tiba di Bangka Belitung dengan menggunakan pesawat Sriwijaya dan bertemu dengan Muhammad bin Dulsalam, guna untuk meyakinkan Pemohon Kasasi, bahwa Muhammad bin Dulsalam tinggal di Bangka Belitung, Muhammad bin Dulsalam hanya menjual tanahnya kepada Pemohon Kasasi, maka pada pagi itu juga ditanda tangani surat pernyataan oleh Muhammad bin Dulsalam, kemudian Muhammad bin Dulsalam dibawa ke Jakarta untuk segera menandatangani surat perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah antara Pemohon Kasasi dengan Muhammad bin Dulsalam. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mempersoalkan tentang tidak mungkin ditandatangani dua surat dalam tanggal yang sama pada tempat yang berbeda, pertimbangan tersebut adalah keliru, sebab jarak Bangka Belitung dan Jakarta hanya lebih kurang 1 jam penerbangan, sementara tanggal 6 Januari 2005 tersebut memiliki waktu 24 jam. Jadi apakah artinya waktu 1 jam untuk dipakai terbang ke Jakarta Oleh karena itu pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi tidak beralasan dan haruslah ditolak;
3. Bahwa, pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi tidak pernah mempertimbangkan kondisi kesehatan dari Muhammad bin Dulsalam yang sudah berusia lanjut dan sudah agak pikun, sehingga keterangannya labil. Kalau ada pembisik yang membisikkan, "nanti bilang saja sudah dijual pada Termohon Kasasi I", maka Muhammad bin Dulsalam menyatakan sudah dijual pada Termohon Kasasi I, dan disuruh tanda tangan ya Muhammad bin Dulsalam tanda tangan. Kondisi Muhammad bin Dulsalam yang tidak stabil menyesatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 427/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst yang diikuti pula oleh putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Pemohon Kasasi mohon dengan hormat sudilah kiranya Mahkamah Agung berkenan memutuskan:

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 427/Pdt.G/2010/PN Jkt.Pst tanggal 12 Mei 2011;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 138/Pdt/2014/ PT DKI tertanggal 16 April 2014;
- Menyatakan sah perjanjian jual beli dan peralihan hak tertanggal 6 Januari 2005 adalah sah;
- Menyatakan tanah seluas 35 m2 yang tertera dalam surat Vervonding Nomor 741/752 adalah milik Pemohon Kasasi;
- Menghukum Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara a quo *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: M. HUSNI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 693 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **M. HUSNI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 11 Agustus 2015 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, SH., M.Hum., dan Dr. Yakup Ginting, SH., C.N, M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Florensani Kendenan, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd./
H. Hamdi, SH., M.Hum.
Ttd./
Dr. Yakup Ginting, SH., C.N, M.Kn.

Ketua Majelis,
Ttd./
Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti :
Ttd./
Florensani Kendenan, S.H.,M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi	Rp.489.000,-
Jumlah	Rp.500.000,-

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 693 K/Pdt/2015