



PUTUSAN
Nomor 581 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. TRIHATMA KUSUMA HALIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Gading Mediterania BM, Nomor 5, RT 009, RW 016, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herjanto Widjaja Lowardi, S.H., M.Kn., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Agung Podomoro *Land Tower* Lantai 43, Podomoro *City*, Jalan Let. Jend. S. Parman, Kavling 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta 11470, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2017;
- II. PT KARYA PRATAMA PROPERTINDO**, berkedudukan di Agung Podomoro *Land Tower* Lantai 43, Jalan Jend. S. Parman, Kavling 28, Tanjung Duren, Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, yang diwakili oleh Veriyanto Setiady, selaku direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herjanto Widjaja Lowardi, S.H., M.Kn., dan kawan, Para Advokat berkantor di Agung Podomoro *Land Tower* Lantai 43, Podomoro *City*, Jalan Let. Jend. S. Parman, Kavling 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta 11470, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2017;

Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat III;

L a w a n

- 1. MAHER ALGADRI** (Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Penggugat I);

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. HASNA SAHAB (Termohon Kasasi II Terbanding II/ Penggugat II);

3. ADIEN MISHAAL ALGADRI (Termohon Kasasi III Terbanding III/Penggugat III);

4. EMIER MISHAAR ALGADRI (Termohon Kasasi IV Terbanding IV/Penggugat IV);

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Prapanca Dalam VI, Nomor 10, Kelurahan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aga Khan, S.H., dan kawan, Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Aga Khan & Paramita, beralamat di *Landmark Tower A 20th Floor*, Jalan Jend. Sudirman, Nomor 1, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2020;

Para Termohon Kasasi/Para Penggugat;

D a n

1. INDRA GUNAWAN, S.H., M.Kn., Notaris, beralamat di Rukan Sunter Permai, Jalan Danau Sunter Utara, Blok A, Nomor 6, Jakarta Utara 14350;

2. PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO), Tbk., berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, RT 10, RW 11, Karet Tengsin, Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10250;

Para Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Provisi:

- Mengabulkan permohonan provisi dari Para Penggugat;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang dapat mengakibatkan peralihan hak termasuk namun tidak terbatas pada upaya lelang eksekusi dan balik nama terhadap:
 1. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 2099/Kedewatan, seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 3331/1995, tanggal lima September seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (05-09-1995), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal dua puluh lima Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (25-10-1995), tertulis atas nama Penggugat I;
 2. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 2100/Kedewatan, seluas 1.550 m² (seribu lima ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 3408/1995, tanggal dua belas September seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (12-09-1995), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (1995), tertulis atas nama Penggugat I;
 3. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 2101/Kedewatan, seluas 1.290 m² (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 3332/1995, tanggal lima September seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (05-09-1995), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal dua puluh lima Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (25-10-1995), tertulis atas nama Penggugat I;
 4. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 2102/Kedewatan, seluas 1.780 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 3330/1995, tanggal lima September

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021



- seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (05-09-1995), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal dua puluh lima Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (25-10-1995), tertulis atas nama Penggugat I;
5. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 2103/Kedewatan, seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 3407/1995, tanggal dua belas September seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (12-09-1995), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal dua puluh lima Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (25-10-1995), tertulis atas nama Penggugat I;
 6. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 2045/Kedewatan, seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 3407/1995, tanggal lima April seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (05-04-1995), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal dua puluh enam April seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (26-04-1995), tertulis atas nama Penggugat I;
 7. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 116/Kedewatan, seluas 1.950 m² (seribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 191/1974, tanggal dua puluh sembilan Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh empat (29-06-1974), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal dua puluh enam April seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (26-04-1995), tertulis atas nama Penggugat I;
 8. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 118/Kedewatan, seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan,

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021



Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 193/1974, tanggal dua puluh sembilan Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh empat (29-06-1974), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal tiga puluh satu Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh empat (31-07-1974), tertulis atas nama Penggugat I;

9. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1824/Kedewatan, seluas 4.700 m² (empat ribu tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 1749/1992, tanggal dua puluh delapan Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh dua (28-07-1992), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal dua puluh enam April seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (26-04-1995), tertulis atas nama Penggugat I;
10. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1825/Kedewatan, seluas 2.235 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 1750/1992, tanggal dua puluh delapan Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh dua (28-07-1992), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal delapan Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh dua (08-08-1992), tertulis atas nama Penggugat I;
11. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1826/Kedewatan, seluas 1.820 m² (seribu delapan ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 1751/1992, tanggal dua puluh delapan Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh dua (28-07-1992), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal delapan Agustus seribu



sembilan ratus sembilan puluh dua (08-08-1992), tertulis atas nama Penggugat I;

12. Sebidang Tanah Hak Milik Persil Nomor 15, Blok II, Kohir Nomor 118, seluas lebih kurang 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Subak Kedewatan Nomor 44, Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang diperoleh pihak pertama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 72/Kec Ubud/1991, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus sembilan puluh satu (07-11-1991), yang dibuat di hadapan N. W. Sukarmini, Sarjana Hukum (Ni Wayan Sukarmini, Sarjana Hukum), selaku wakil Notaris sementara di Gianyar, tertulis atas nama Penggugat I;
13. Sebidang Tanah Hak Milik Persil Nomor 30b, Blok IV, Kohir Nomor 25, seluas lebih kurang 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Subak Kedewatan Nomor 35, Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang diperoleh Pihak Pertama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/Kec Ubud/1991, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus sembilan puluh satu (07-11-1991), yang dibuat di hadapan N. W. Sukarmini, Sarjana Hukum (Ni Wayan Sukarmini, Sarjana Hukum), selaku wakil Notaris sementara di Gianyar, tertulis atas nama Penggugat I;
14. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1721/Kedewatan, seluas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 2401/1991, tanggal dua Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh satu (02-12-1991), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal dua Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh satu (02-12-1991), tertulis atas nama Penggugat I;
15. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1722/Kedewatan, seluas 480 m² (empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, menurut Gambar Situasi Nomor 2402/1991, tanggal dua Desember

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021



seribu sembilan ratus sembilan puluh satu (02-12-1991), lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Gianyar tanggal dua Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh satu (02-12-1991), tertulis atas nama Penggugat I;

16. Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2170/Cipete Selatan tanggal 30 Mei 1994 seluas 785 m² sesuai Gambar Situasi Nomor 2565/1994, tercatat atas nama Penggugat II;

17. Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2174/Cipete Selatan seluas 770 m² sesuai Gambar Situasi Nomor 1018/1994 tanggal 21 Februari 1994, tercatat atas nama Penggugat III dan Penggugat IV;

18. Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5827/Cipete Selatan, seluas 735 m², menurut Sukar Ukur Nomor 02777/2008 tanggal 10 April 2008 tercatat atas nama Penggugat I;

19. Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5789/Cipete Selatan seluas 223 m², menurut Surat Ukur Nomor 3666/1988 tanggal 6 Februari 1988 tercatat atas nama Penggugat I;

hingga putusan perkara perdata ini memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
3. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 63 tertanggal 27 September 2013, dibuat di hadapan Indra Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, batal demi hukum karena objek perjanjiannya tidak ada atau setidaknya dinyatakan batal karena adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstgdigheden/undue influence*) dalam proses penandatanganannya;
4. Menyatakan seluruh perjanjian yang menjadi turunan dari Akta Pengakuan Hutang Nomor 63 tertanggal 27 September 2013, yang dibuat di hadapan Indra Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, batal demi

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum karena objek perjanjiannya tidak ada atau setidaknya tidak dinyatakan batal karena adanya cacat kehendak dalam penandatanganannya, termasuk namun tidak terbatas antara lain:

- a. Surat Kuasa Hak Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 64 tertanggal 27 September 2013 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 54 tertanggal 25 Oktober 2013;
 - b. Surat Kuasa Hak Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 65 tertanggal 27 September 2013 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 55 tertanggal 25 Oktober 2013;
 - c. Surat Kuasa Hak Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 66 tertanggal 27 September 2013 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 56 tertanggal 25 Oktober 2013; dan
 - d. Surat Kuasa Hak Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 67 tertanggal 27 September 2013 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 57 tertanggal 25 Oktober 2013;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat berupa:
- (i) Kerugian materiil berupa biaya-biaya yang telah maupun yang akan dikeluarkan oleh Para Penggugat sebagai berikut:
 - a. Biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk pembebanan hak tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah yang dijaminan untuk pelunasan hutang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 63, sejumlah @Rp2.500.000,00 x 4 bidang tanah = Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - b. Biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan/roya atas 4 (empat) bidang tanah yang dijaminan untuk pelunasan hutang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 63, sejumlah @Rp50.000,00 x 4 bidang tanah = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
 - (ii) Kerugian immateriil berupa tercemarnya nama baik Para Penggugat akibat sita eksekusi dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas permohonan yang diajukan oleh Tergugat terhadap 4 (empat) bidang

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021

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

tanah yang dijaminakan untuk pelunasan hutang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 63, yang jika dinilai dengan uang besarnya paling tidak Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah);

- Memerintahkan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- I. Eksepsi mengenai kompetensi relatif Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*;
- II. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat mengandung *error in persona*;
- III. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait kompetensi relatif, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel., tanggal 23 Mei 2018, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 778/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel.;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel., tanggal 6 Desember 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan provisi Para Penggugat untuk sebagian;

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021

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)



2. Memerintahkan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang dapat mengakibatkan peralihan hak termasuk, namun tidak terbatas pada upaya lelang eksekusi dan balik nama terhadap:

- a. Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2170/Cipete Selatan tanggal 30 Mei 1994 seluas 785 m² sesuai Gambar Situasi Nomor 2565/1994, tercatat atas nama Penggugat II;
 - b. Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2174/Cipete Selatan seluas 770 m² sesuai Gambar Situasi Nomor 1018/1994 tanggal 21 Februari 1994, tercatat atas nama Penggugat III dan Penggugat IV;
 - c. Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5827/Cipete Selatan, seluas 735 m², menurut Sukar Ukur, Nomor 02777/2008 tanggal 10 April 2008 tercatat atas nama Penggugat I;
 - d. Sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5789/Cipete Selatan seluas 223 m² menurut Surat Ukur Nomor 3666/1988 tanggal 6 Februari 1988 tercatat atas nama Penggugat I;
- hingga putusan perkara *a quo* memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap;

3. Menolak tuntutan provisi Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
3. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 63 tertanggal 27 September 2013, dibuat di hadapan Indra Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, batal karena adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstgigheden/undue influence*) dalam proses penandatanganannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan seluruh perjanjian yang menjadi turunan dari Akta Pengakuan Hutang Nomor 63 tertanggal 27 September 2013, yang dibuat di hadapan Indra Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, dinyatakan batal karena adanya cacat kehendak dalam penandatanganannya, termasuk namun tidak terbatas antara lain:
 - a. Surat Kuasa Hak Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 64 tertanggal 27 September 2013 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 54 tertanggal 25 Oktober 2013;
 - b. Surat Kuasa Hak Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 65 tertanggal 27 September 2013 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 55 tertanggal 25 Oktober 2013;
 - c. Surat Kuasa Hak Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 66 tertanggal 27 September 2013 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 56 tertanggal 25 Oktober 2013; dan
 - d. Surat Kuasa Hak Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 67 tertanggal 27 September 2013 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 57 tertanggal 25 Oktober 2013;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat berupa biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat sebagai berikut:
 - a. Biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk pembebanan hak tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah yang dijaminakan untuk pelunasan hutang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 63, sejumlah @Rp2.500.000,00 x 4 bidang tanah = Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - b. Biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan/roya atas 4 (empat) bidang tanah yang dijaminakan untuk pelunasan hutang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 63, sejumlah @Rp50.000,00 x 4 bidang tanah = Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.376.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 303/PDT/2019/PT DKI tanggal 21 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Januari 2020 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 28 November 2017, diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 10 Februari 2020 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 778/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel yang dibuat oleh Pelaksana Harian Panitera, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 21 Februari 2020;

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 21 Februari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2019/PT DKI tertanggal 21 Agustus 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel tanggal 6 Desember 2018, yang dimohonkan kasasi tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

3. Dalam Provisi:

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan provisi dari Para Termohon Kasasi (semula Para Penggugat/Para Terbanding);
- 4. Dalam Eksepsi:
 - Menerima eksepsi-eksepsi dari Pemohon Kasasi I (semula Tergugat/Pembanding I);
- 5. Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan Para Termohon Kasasi (semula Para Penggugat/ Para Terbanding) atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
 - Menghukum Para Termohon Kasasi (semula Para Penggugat/Para Terbanding) untuk membayar seluruh biaya perkara secara tanggung renteng dalam tingkat pertama, tingkat banding dan tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 21 Februari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2019/PT DKI tertanggal 21 Agustus 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel tanggal 6 Desember 2018 yang dimohonkan kasasi tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

3. Dalam Provisi:
 - Menolak tuntutan provisi dari Para Termohon Kasasi (semula Para Penggugat/Para Terbanding);
4. Dalam Eksepsi:
 - Menerima eksepsi-eksepsi dari Pemohon Kasasi II (semula Turut Tergugat III/Pembanding II);
5. Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan Para Termohon Kasasi (semula Para Penggugat/ Para Terbanding) atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
 - Menghukum Para Termohon Kasasi (semula Para Penggugat/Para Terbanding) untuk membayar seluruh biaya perkara secara tanggung renteng dalam tingkat pertama, tingkat banding dan tingkat kasasi;

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 11 Maret 2020 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi masing-masing tanggal 21 Februari 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 11 Maret 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menegaskan apakah bertindak untuk diri sendiri atau mewakili PT *Golden Spike Energy* Indonesia (GSEI) sebab dalam identitas gugatan disebutkan nama orang pribadi sedangkan dalam menguraikan dalil gugatannya seolah-olah bertindak mewakili PT *Golden Spike Energy* Indonesia (GSEI), padahal diketahui harta kekayaan PT (Perseroan Terbatas) terpisah dengan harta kekayaan pribadi pengurus. Jadi dalam perkara ini kedudukan Penggugat tidak jelas apakah mewakili PT *Golden Spike Energy* Indonesia (GSEI) atau bertindak untuk diri sendiri dan tidak ditegaskan apakah berkaitan dengan kekayaan PT (Perseroan Terbatas) atau kekayaan diri pribadi pengurus;
- Bahwa disamping Penggugat juga harus mengikutkan PT *Golden Spike Energy* Indonesia (GSEI) sebagai pihak, oleh karena semua uraian berkaitan dengan perjanjian yang melibatkan kekayaan PT *Golden Spike Energy* Indonesia (GSEI);
- Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: TRIHATMA KUSUMA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HALIMAN dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2019/PT DKI tanggal 21 Agustus 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel tanggal 6 Desember 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **I. TRIHATMA KUSUMA HALIMAN, II. PT KARYA PRATAMA PROPERTINDO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2019/PT DKI., tanggal 21 Agustus 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel., tanggal 6 Desember 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021

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

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 26 April 2021 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 581 K/Pdt/2021