



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

**NOMOR: 573/PDT/2017/PT.DKI**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara ; -----

1. **Ny. Hj. MAIMUNAH, SH.**, Perempuan, Warga Negara Indonesia (WNI), Lahir di Jakarta, pada tanggal 14 Juni 1963, beralamat di Pekayon, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur, yang adalah merupakan isteri dari Bpk. H. HILMAN (TERLAWAN 2), Dahulu sebagai **PENGGUGAT 1**, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I TERLAWAN I**.-----
2. **Bpk. H. HILMAN**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia (WNI), Lahir di Jakarta, pada tanggal 14 Juni 1963, beralamat di Pekayon, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur, yang adalah merupakan suami dari Ibu. Hj. MAIMUNAH (TERLAWAN 1), Dahulu sebagai **PENGGUGAT 2**, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II TERLAWAN II**.-----

PEMBANDING I semula TERLAWAN I dan PEMBANDING II semula TERLAWAN II dengan surat kuasa masing-masing bertanggal 14 Maret 2017 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 maret 2017 masing-masing nomor 850/SK/HK/III/2017 dan nomor 849/SK/III/2017 memberi kuasa kepada RAKA GANI PISSANI, SH dan YUNICO SYAHRIR, SH, Advokat dan konsultan Hukum pada Law Office RAKA GANI PISSANI,SH & PARTNERS, Beralamat di Green Pramuka Apartemen Tower Faggio 28/PK. Jl. A. Yani Kav. 49, Rawasari, Jakarta Pusat, bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Maret 2017 nomor 345/Pdt.PLW/2014/PN.Jkt.Sel, dalam hal ini pemberi kuasa memilih domisili hukum pada kantor kuasanya, untuk selanjutnya disebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA TERLAWAN** ; -----

### **M e l a w a n**

1. **Bpk. Ir. BASUKI WIDODO**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia (WNI), Lahir di Yogyakarta, pada tanggal 19 November 1960, beralamat di J1. Kelurahan,

Hal 1 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.12, RT.004, RW.01, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan,  
No.KTP.:09.5306.191160.0006. dahulu sebagai **TERGUGAT I**, Selanjutnya  
disebut Sebagai **TERBANDING I semula PELAWAN I** ; -----

2. **B WIJAYA KUSNARYANTO**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia (WNI), Lahir  
di Jakarta, pada tanggal 30 Desember 1968, beralamat di J1. Kirai, No.:6,  
RT.006, RW.001, Kel.Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,  
No.KTP.:09.5307.301268.010 5dahulu sebagai **TERGUGAT III**, Selanjutnya  
disebut sebagai **TERBANDING II semula PELAWAN II** ; -----

TERBANDING I semula Pelawan I dan TERBANDING II semula PELAWAN  
II ( Para Terbanding semula Para Terlawan) dengan surat kuasa khusus  
tertanggal 06 Juli 2015 didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta  
Selatan tanggal 01 Oktober 2015 nomor 2498/SK/HK/X/2016 memberi  
kuasa kepada : DELYON S. NAPITUPULU, SH dan ROLANDO HUTAPEA,  
SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada DSN & REKAN berdomisili di  
Gedung East Park Lt. 7 A, Unit. BA-06, Jln.K.R.T. Radjiman Widyodiningrat,  
Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur, baik sendiri-sendiri maupun bersama-  
sama mewakili pemberi kuasa sebagai terbanding dalam putusan  
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal; 7 Maret 2017 nomor  
345/PDT.PLW/2014/PN.Jkt.Sel, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA**  
**TERBANDING** semula **PARA PELAWAN** ; -----

DAN

3. **DEWI KUSUMAWATI, SH.**, beralamat di Wisma Dania Lt.4 J1. Iskandarsyah  
Raya No.7, Jakarta Selatan 12710, Jakarta, selanjutnya disebut sebagai  
:**TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERLAWAN I** ; -----
4. **FIRDHONAL, SH**, beralamat di Jl. Jend. Basuki Rahmat, No. 53, RT. 006  
RW. 014, Cipinang Muara, Indonesia selanjutnya disebut sebagai **TURUT**  
**TERBANDING II** semula **TURUT TERLAWAN II** ; -----
5. **Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur**, beralamat di Jl.  
Sentra Primer Baru Timur, Pulogebang, Cakung, Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta, Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III**  
semula **TURUT TERLAWAN III** ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan  
dengan perkara ini ; -----

Hal 2 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI

### 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)



**TENTANG DUDUK PERKARNYA :**

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Pelawan telah mengajukan surat Perlawanan Verzet tanggal 13 Juli 2015, di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 01 Oktober 2015 No. 345/Pdt.Plw/ 2014/ PN. Jkt.Sel, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -

Alasan dan dasar Perlawanan/Verzet ini adalah sebagai berikut:-----

1. Bahwa prosedur pemanggilan terhadap PARA PELAWAN tidak sesuai dengan aturan karena jika tergugat telah diketahui tempat tinggal atau kediamannya, surat panggilan diajukan kepada tergugat sendiri secara langsung (in person), istilah in person dapat diperluas lagi sampai meliputi keluarga tergugat dalam garis lurus ke atas dan ke bawah (orang tua daii anak), serta termasuk istri dan suami. Perluasan pengertian in person tersebut seharusnya dilakukan oleh Jurusita ketika tergugat diketahui tempat tinggal atau kediamannya namun tidak berada ditempat. Padahal Jurusita pengganti sudah berhasil menemui orang yang tinggal serumah dengan PARA PELAWAN namun tidak menyerahkan surat pariggilan tersebut salin itu rumah yang didatangi Jurusita merupakan rumah keluarga besar PARA PELAWAN.-----
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam memeriksa dan memutus VERSTEK perkara No.:345/PDT/G/2014/PN.JKT.SEL., tanggal 23 Oktober 2014 telah menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap 6 (enam) akta otentik (Selanjutnya disebut "PERJANJIAN"), sebagai berikut: ---
  - (1) AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta; -----
  - (2) AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No 7 yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta -----
  - (3) AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.:8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta; -----
  - (4). AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta; -----

Hal 3 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan (6) AKTA ADJUDIKASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64. yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta; -----

(6). AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur. -----

Putusan Verstek No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014 tersebut telah melanggar hukum terutama Azas hukum PACTA SUNT SERVANDA, Syarat Sahnya Perjanjian (lan hal mengenai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi hukum.-----

3. Bahwa, PARA PELAWAN tidak pernah menerima langsung putusan VERSTEK perkara a quo.-----
4. Bahwa PARA PELAWAN tidak pernah menerima Relas Panggilan dan Pemberitahuan dalam bentuk apa pun dalam perkara perdata No.:345/ PDT/ G/2014/PN.JKT.SEL.-----
5. Pengajuan perlawanan/VERZET ini telah bersesuaian dengan pasal 129 HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT REGLEMEN INDONESIA YANG DIPERBAHARUI (R.I.B.) -----

Dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menerima VERZET a quo dan menahan pekerjaan menjalankan keputusan VERSTEK serta dapat memeriksa. ulang perkara perdata No.:345/ PDT/ G/ 2014/ PN.JKT.SEL.-----

Perlawanan a quo berkaitan dengan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, berupa: "tanah seluas  $\pm 735M^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:319/Pekayon dan seluruh bangunan yang berada diatasnya, dimana letaknya dikenal beralamat di Jl. Raya Bogor, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur." -----

Perlawanan ini didasari dalil dan fakta hukum, sebagai berikut: -----

POSITA: -----

DALAM EKSEPSI: -----

1. PREMTTOIRE EXCEPTIE. -----

Bahwa. antara PARA PELAWAN dengan PARA TERLAWAN telah lebih dahulu mengalami proses perikatan keperdataan dan berlanjut ke proses pidana dimana dalam perjalanan perkara tersebut kedua pihak masih menggunakan alamat domisili yang sama sekali tidak ada perubahan

Hal 4 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
apapun. Tidak adanya perubahan alamat dari PARA PELAWAN dapat dibuktikan dengan adanya surat - surat bertanda terima dari POLRI seperti surat panggilan (yang terakhir diterima pada tanggal 24 Januari 2015) dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) (yang terakhir diterima tanggal 21 November 2014), dimana telah diterima dengan baik dan dapat pula menghadiri seluruh panggilan-panggilan tersebut.-----

Namun dalam gugatan PARA TERLAWAN No. : 345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan jelas sekali telah terjadi misleading (menyesatkan) dan penyelundupan hukum yaitu terkait alamat PARA TERLAWAN dimana diterangkan bahwa alamat PELAWAN 1, 2 & 3 tidak diketahui lagi alamatnya.-----

Apakah maksud gugatan tersebut? Apakah PARA TERLAWAN sengaja agar proses pemeriksaan perkara a quo tidak dihadiri oleh PARA PELAWAN sehingga dengan mudah memperoleh putusan VERSTEK? -----

Apakah upaya misleading dan penyelundupan hukum tersebut adalah untuk mengelabui Laporan Kepolisian No.LP.:1568/K/IX/2013/Res.JT, tanggal 10 September 2013., yang telah mengungkap fakta bahwa semua tanda tangan PARA TERLAWAN adalah otentik. -----

Dengan demikian jelas bahwa menyangkut gugatan pokok PARA TERLAWAN dalam gugatan perkara No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., yang mengemukakan tambahan yang sangat prinsipal berupa “alamat yang tidak diketahui lagi” maka oleh karenanya gugatan tersebut adalah gagal meskipun mengakui kebenaran dalil gugatan.-----

Berdasarkan hal tersebut diatas Mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan mengabulkan. Eksepsi PARA PELAWAN untuk seluruhnya. Kemudian turut menyatakan pula bawa pemeriksaan pokok Perkara No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. adalah Tidak dapat diterima (*NO/Niet Ontvankelijk verklaard*).-----

DALAM POKOK PERKARA: -----

DALAM PROVISI: -----

DALAM KONPENS: -----

1. Bahwa PARA PELAWAN menolak seluruh dalil yang di ajukan PARA TERLAWAN dalam gugatannya tanggal 11 Juni 2014 dan perubahannya tanggal 8 Juli 2014, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh PARA PELAWAN.-----

Hal 5 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PARA TERLAWAN menolak seluruh dalil PARA TERLAWAN yang menerangkan bahwa perkara a quo bermula dari hutang piutang. Bahwa dalil hutang piutang yang dimaksud PARA TERLAWAN sudah lebih dahulu diselesaikan antara PARA TERLAWAN dengan PELAWAN 1 jauh sebelum dimulainya penandatanganan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada hari Selasa, Tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta.-----

3. Namun justru PARA TERLAWAN pula yang lebih dahulu menawarkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN untuk diperjualbelikan antara PARA TERLAWAN dan PARA PELAWAN sehingga selanjutnya dibuat dan ditandatangani 6 (enam) PERJANJIAN OTENTIK serta Kwitansi Pembelian tanggal 5 Juni 2007 secara sadar dan sah oleh PARA TERLAWAN dan PARA PELAWAN.-----

4. Bahwa sejak tanggal 29 Desember 2010, PELAWAN 2 adalah merupakan pemilik sah atas OBYEK YANG DIPERJANJIKAN. Peralihan tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur, dan disaksikan oleh Tn. Zulkarnain dan Tn. Eko Suryanto. Kepemilikan dimaksud tersebut juga sudah dicatat di dalam warkah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:319/Pekayon, DI.208, tanggal 16 Februari 2011, No.2820/T/2011. -----

Peralihan yang dimaksud pada AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur, telah dilakukan jual beli dengan harga Rp.2.260.265.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah).-----

Dalam AKTA JUAL BELI, No.:66, telah menempatkan PELAWAN 2 sebagai Pembeli, sedangkan PELAWAN I yang bertindak selaku penerima kuasa jual sah dari PARA TERLAWAN yang didasari dari ketentuan yang dimuat pada AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta. Sehingga antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN telah sah bersama-sama ditempatkan sebagai Penjual.-----

Dengan demikian AKTA JUAL BELI, No.:66, telah sah dan sesuai sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1.458 KUHPerdara, dijelaskan sebagai berikut: "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera

Hal 6 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamahagung-no-573-pdt-2017-pt-dki  
putusan orang-orang yang mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”----

Mohon Majelis yang mulia memutus perkara a quo dengan menyatakan Menolak Gugatan PARA TERLAWAN untuk seluruhnya.-----

5. Bahwa jauh sebelum ditandatanganinya AKTA JUAL BELI, No.:66, terlebih dahulu telah terjadi beberapa kali perikatan otentik dan diaktakan sehingga perikatan tersebut harus diberlakukan selayaknya undang-undang bagi pihak yang bersepakat yaitu antara PELAWAN 1 dengan PARA TERLAWAN.-----

Hal tersebut bersesuaian dengan peraturan pada bagian 3, Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tentang Akibat Persetujuan, Pasal 1338, yang dikutip sebagai berikut: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Seluruh perikatan yang hendak dijabarkan berikut ini didasari oleh asas “PACTA SUNT SERVANDA” (aggrements must be kept) yaitu suatu asas hukum yang menyatakan bahwa “setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Asas ini menjadi dasar hukum Internasional karena termaktub dalam pasal 26 Konvensi Wina 1969 yang menyatakan bahwa “every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith” (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik).-----

Perikatan otentik dan diaktakan tersebut dimulai dari adanya kesepakatan antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN sehingga secara sadar telah menandatangani AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada hari Selasa, Tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta. Dari beberapa klausul yang ada di dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, dapat dijelaskan beberapa ketentuan penting sebagai berikut: -----

- 1) Bahwa TERLAWAN 1 yang didasari persetujuan dari suaminya (TERLAWAN 2) selaku Penjual, telah bersama-sama hadir menghadap notaris untuk menandatangani minuta akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, sehingga sah mengikatkan diri dengan PELAWAN 1 selaku Pembeli dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli terhadap “OBYEK YANG DIPERJANJIKAN”. -----

Hal 7 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2) Bahwa pada pasal 6 dijelaskan klausul tentang harga jual beli "OBYEK YANG DIPERJANJIKAN" sehingga disepakati nilai jual belinya dilakukan sebesar Rp. 1.612.501.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), dan telah dibayarkan seluruhnya pada saat penandatanganan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6 tersebut.-----

3) Pembayaran jual beli tersebut dibuatkan pula bukti kwitansinya tertanggal 5 Juni 2007, isinya dijelaskan bahwa telah diterima oleh PARA TERLAWAN dari PELAWAN 1, uang sejumlah Rp.1.612.501.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), untuk pembayaran pembehan sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jl. Raya Bogor, RT.004/07, Kel.Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur dengan Sertifikat Hak Milik No.:319/Pekayon. Bukti Kwitansi tersebut ditandatangani secara sadar oleh PARA TERLAWAN.

4) Pada pasal 7 & 8 dijelaskan bahwa guna menjamin kedudukan PELAWAN 1 atas pelaksanaan jual beli OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, maka PARA TERLAWAN memberi kuasa kepada PELAWAN 1 yang akan dibuat dalam akta tersendiri namun tidak terpisahkan dengan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No.:6 tersebut.-----

Sesuai dengan klausul-klausul yang diatur dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6 tersebut, jelas telah membuktikan bahwa PELAWAN 1 selaku Pembeli telah memenuhi ketentuan yang diatur pada bagian 3, tentang Kewajiban Pembeli, Pasal 1513 KUHPerdara, yang dikutip: "Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan."-----

Dengan memperhatikan perikatan serta akta jual beli yang sudah dengan sadar ditandatangani oleh PARA TERLAWAN dan PARA PELAWAN maka PARA PELAWAN adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Putusan MA No.:1230 K/Sip/ 1980.-----

3. Bahwa kemudian antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN secara sadar menandatangani AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL No.:7, yang juga dibuat pada hari Selasa, Tanggal 5 Juni 2007, di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, di Jakarta.-----

Adapun inti ketentuan AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, yang disepakati adalah sebagai berikut:-----

Hal 8 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, mahkamahagung.go.id TERLAWAN 1 dengan persetujuan suaminya (TERLAWAN 2) dalam kapasitasnya selaku Pemberi Kuasa, dimana pada saat tersebut bersama-sama hadir menghadap notaris untuk menandatangani minuta akta PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, telah menyatakan dan mengikatkan diri dengan PELAWAN I selaku Penerima Kuasa untuk melakukan perjanjian kuasa jual beli terhadap OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada pihak siapapun.-----

- 2) AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL KHUSUS, No.:7 ini juga menerangkan bahwa kuasa yang telah diberikan adalah KHUSUS bertindak untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa (PARA TERLAWAN) selaku pemilik awal dan yang berhak atas OBYEK YANG DIPERJANJIKAN. Dengan demikian sekarang untuk nanti pada waktunya PELAWAN 1 dapat menjual kepada siapapun juga termasuk kepada Penerima Kuasa (PELAWAN 1) sendiri.-----
- 3) Pemberi Kuasa (PARA TERLAWAN) juga menerangkan dan menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, diberikan kepada Penerima Kuasa (PELAWAN 1) dengan ketentuan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 KUHPerdata.-----

Bahwa keterangan yang menjelaskan tentang telah adanya persetujuan suami istri antara PARA TERLAWAN dalam pembuatan akta "PERJANJIAN" tersebut diatas jelas telah memenuhi ketentuan Pasal 108 KUH Perdata, yang dikutip sebagai berikut: "Seorang isteri, sekalipun ia kawin di luar harta bersama, atau dengan harta benda terpisah, tidak dapat menghibahkan, memindatangkan, menggadaikan, memperoleh apa pun, baik secara cuma-cuma maupun dengan. beban, tanpa bantuan. suami dalam akta atau izin tertulis. Sekalipun suami telah memberi kuasa kepada isterinya untuk membuat akta atau perjanjian tertentu, si isteri tidaklah berwenang untuk menerima pembayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami".-----

4. Bahwa untuk menjamin dilakukannya peralihan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN dengan sukarela dari PARA TERLAWAN kepada PARA PELAWAN, maka antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN telah bersama-sama sepakat mengikatkan diri sebagaimana dimaksud dalam AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.:8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada hari Selasa, Tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta.-----

Hal 9 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang disepakati dalam AKTA PERJANJIAN

PENGOSONGAN, No.:8, adalah sebagai berikut: -----

- 1) Bahwa PARA TERLAWAN diposisikan sebagai Pihak Pertama/Penghuni sedangkan PELAWAN 1 adalah Pihak Kedua/Pemilik.-----
- 2) Bahwa hubungan seluruh OBYEK YANG DIPERJANJIKAN telah dijual oleh PARA TERLAWAN kepada PELAWAN 1 berdasarkan Akta Perjanjian (Tentang Pengikatan Jual Beli), Nomor:6, tanggal lima Juni dua ribu tujuh (05-06-2007), yang aktanya dibuat dihadapan Notaris DEWI KUSUMAWATI, Maka PARA TERLAWAN berjanji dan mengikat diri terhadap PELAWAN 1 untuk menyerahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN beserta benda yang melekat diatas tanah tersebut kepada PELAWAN 1 dalam keadaan bersih untuk kepentingan PELAWAN 1.-----
- 3) Dalam pasal 1 dijelaskan: PARA TERLAWAN sebagai pemilik OBYEK YANG DIPERJANJIKAN yang telah dijual kepada PELAWAN 1 sebagaimana tersebut diatas menerangkan dengan ini berjanji dan mengikatkan diri terhadap PELAWAN 1 untuk segera melaksanakan pengosongan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN terhitung 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya Akta ini sampai dengan. 3 Juni 2008.-----
- 4) Dalam Pasal 2 dijelaskan: Apabila setelah tanggal 5 Juni 2008, PARA TERLAWAN masih belum menyelesaikan pengosongan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN dan menyerahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN tersebut kepada PELAWAN 1 dalam keadaan bersih dan kosong, maka PELAWAN 1 dengan sendirinya berhak yaitu Kuasa penuh dan mutlak tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada PARA TERLAWAN untuk melakukan sendiri pengosongan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN dengan beban dan biaya ditanggung dan dibayarkan PARA TERLAWAN sepenuhnya. -----
5. Bahwa selanjutnya lagi untuk mem.fasilitasi keinginan PARA TERLAWAN yang masih ingin menghuni OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, maka antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN sepakat menandatangani AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta.---  
Dalam Akta tersebut dijelaskan sebagai berikut: -----
  - 1) Akta menempatkan PARA TERLAWAN sebagai Pihak Penyewa sedangkan PELAWAN 1 adalah Pihak Pemilik. -----

Hal 10 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2). Bahwa harga sewa menyewa ditentukan sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) untuk bulan Juli 2007 dan Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk bulan Agustus 2007 sampai dengan 5 Juni 2006.-----

- 3) Apabila Penyewa terlambat membayar kewajiban sewa maka dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) dari harga sewa perbulan.-
- 4) Pembayaran sewa dilakukan setiap bulannya sebelum tanggal 6 (enam).-----
- 5) Jangka waktu sewa adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak 5 Juni 2007 hingga 5 Juni 2008.-----

Setelah lewat masa waktu sewa sebagaimana dimaksud diatas maka antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN sepakat melakukan ADDENDUM terhadap AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, tersebut diatas dengan bersama-sama menandatangani AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta.-----

Dalam. Akta tersebut dijelaskan sebagai berikut: -----

- 1) Merubah klausul pasal 2 ayat 1 dalam AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, sehingga klausul tersebut seluruhnya berubah dan menerangkan bahwa: "Harga sewa untuk tanah dan bangunan berikut fasilitasnya tersebut adalah sebesar Rp.27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) terhitung tanggal 15 Oktober 2007".-----
- 2) Klausul lainnya tetap mengacu pada kesepakatan awal sebagaimana dimaksud dalam AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9. -----

Bahwa kewajiban PARA TERLAWAN selaku Penyewa dalam membayar uang sewa kepada PELAWAN 1 pada mulanya berjalan lancar namun sejak tanggal 5 Juni 2008 hingga gugatan ini diajukan PARA TERLAWAN tidak lagi melakukan kewajibannya. Hal ini dibuktikan dengan adanya bukti bukti transfer yang dilakukan PARA PELAWAN sejak tanggal 5 Juni 2008.-----

6. Bahwa putusan VERSTEK No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., telah bertentangan hukum sebab tidak mempertimbangkan adanya kerugian PARA PELAWAN terkait adanya uang sejumlah Rp. 1.612.501.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), berikut segala perhitungan laba yang sudah diterima PARA TERLAWAN dari PARA PELAWAN. Putusan VERSTEK tersebut juga tidak adil dalam memutuskan sehingga nasib PARA PELAWAN untuk mengurangi kerugiannya tidak bisa teratasi, padahal antara

Hal 11 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan PARA PELAWAN dan PARA TERLAWAN dalam melaksanakan peralihan  
OBYEK YANG DIPERJANJIKAN sudah pula melaksanakan kewajiban  
pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan  
Pajak Penghasilan (Pph).-----

Dengan demikian Mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo  
berkenan memutus dan menyatakan membatalkan putusan VERSTEK  
No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014.-----

DALAM REKONPENSİ: -----

1. Bahwa PELAWAN 1 sekarang kedudukannya selaku PENGGUGAT 1  
REKONPENSİ sedangkan PELAWAN 2 sekarang kedudukannya selaku  
PENGGUGAT 2 REKONPENSİ PENGGUGAT 1 & 2 REKONPENSİ  
bersama-sama disebut sebagai PARA PENGGUGAT REKONPENSİ akan  
mengajukan GUGATAN REKONPENSİ terhadap TERLAWAN 1  
kedudukannya sekarang selaku TERGUGAT REKONPENSİ 1 dan  
TERLAWAN 2 kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKONPENSİ  
2. TERGUGAT REKONPENSİ 1 & 2 bersama-sama disebut sebagai PARA  
TERGUGAT REKONPENSİ.-----
2. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONPENSİ menolak seluruh dalil-dalil yang  
diajukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSİ sebagaimana sesuai dalam  
gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui keberadaannya oleh PARA  
PENGGUGAT REKONPENSİ.-----
3. Bahwa seluruh dalil PARA PENGGUGAT REKONPENSİ yang terdapat  
dalam. Pokok Perkara diatas mohon dipakai sebagai pertimbangan dan satu  
kesatuan dalam GUGATAN REKONPENSİ ini.-----

Dengan demikian mohon Majelis yang memeriksa perkara a quo dapat  
memutus perkara a quo dengan menyatakan bahwa PARA PELAWAN/PARA  
PENGGUGAT REKONPENSİ adalah sebagai Pihak yang benar dan pembeli yang  
beritikad baik sehingga harus dilindungi hukum. Kemudian memutuskan untuk  
membatalkan putusan verstek No..345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober  
2014.-----

Selain itu menyatakan PELAWAN 2/PENGGUGAT 2 REKONPENSİ adalah  
pemilik sah atas OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, berupa: "tanah seluas ±735M2  
(tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM)  
No.:319/Pekayon dan seluruh bangunan yang berada diatasnya, dimana dikenal  
beralamat di Jl. Raya Bogor, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo,  
Jakarta Timur."-----

Hal 12 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI mengenai keenam akta "PERJANJIAN" yang dijabarkan dalam KONPENS POKOK PERKARA poin 1-5 tersebut diatas, jelas sekali bahwa perikatan keenam akta "PERJANJIAN" tersebut sudah ,memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, bagian 2, tentang Syarat-syarat Terjadinya Suatu Persetujuan yang Sah, yang dikutip sebagai berikut:-----

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;-----

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;-----
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; -----
3. suatu pokok persoalan tertentu;-----
4. suatu sebab yang tidak terlarang."-----

Dengan demikian mohon Majelis yang memeriksa perkara a quo dapat memutus perkara a. quo dengan menyatakan sah dan berharga sehingga seluruh klausul di dalam keenam "PERJANJIAN" harus berlaku mengikat dan wajib dipatuhi bagi PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENS dan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENS.-----

Adapun keenam akta otentik "PERJANJIAN" yang sah tersebut adalah sebagai berikut: -----

- 1) AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta; -----
- 2) AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama. DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta; -----
- 3) AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta; -----
- 4) AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta; -----
- 5) AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta; -----
- 6) AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur. -----

Hal 13 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI No. 573/PDT/2017/PT.DKI  
pelawan/para tergugat rekompensi telah melakukan perbuatan WANPRESTASI. Karena hingga saat VERZET a quo diajukan, PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ tetap tidak mau mengosongkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN sebagaimana yang telah diatur dan di sepakati dalam keenam PERJANJIAN yang dimaksud dalam gugatan ini.-----

Dan bila tidak mau mengindahkan atau membatalkan PERJANJIAN sebagaimana dimaksud diatas, PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ juga tidak bersedia mengembalikan uang milik PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSİ beserta bunga dan. segala kerugiannya, sehingga PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSİ dapat menyelesaikan masalahnya dengan PELAWAN 2/PENGGUGAT 2 REKONPENSİ. -----

Untuk membereskan penolakan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ dalam mengosongkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN tersebut, maka PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSİ pernah mengirimkan 3 (tiga) kali surat somasi, sebagai berikut:-----

- 1) Surat Somasi No.:064/PRISMA/Som/IV/11, tanggal 29 April 2011; -----
- 2) Surat Somasi No.-077/PRISMA/Som/V/11, tanggal 16 Mei 2011, dan;-----
- 3) Surat Somasi No.:085/PRISMA/Som/VI/2011, tanggal 10 Juni 2011.-----

Pengiriman somasi tersebut tetap tidak membuat PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ untuk sukarela mengosongkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN. Untuk menyelesaikan permasalahan antara PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSİ dan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ tersebut maka PELAWAN 2/PENGGUGAT 2 REKONPENSİ memberi kuasa kepada PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSİ untuk membereskannya dan kemudian berlanjut ke penyelesaian permasalahan melalui jalur hukum perdata sebagaimana dimaksud dalam VERZET & REKONPENSİ ini.-----

Upaya PARA PELAWAN telah bersesuaian dengan Pasal 574 KUH Perdata, yang dikutip sebagai berikut: "Pemilik barang berhak menuntut siapa pun juga yang menguasai barang itu, supaya mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya." -----

Dengan demikian mohon majelis hakim yang mulia memutus perkara a quo dengan menyatakan bahwa PARA TERLAWAN / PARA TERGUGAT REKONPENSİ telah melakukan Wanprestasi. Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ untuk segera mengosongkan dan meninggalkan serta menyerahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN

Hal 14 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung republik indonesia  
kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ dalam keadaan bersih dan kosong.-----

7. Bahwa dengan adanya perbuatan wanprestasi dari PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa dan mengosongkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, maka terhitung sejak tanggal 5 Juni 2008 mengakibatkan timbulnya kerugian yang sudah dialami PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ baik secara materiil maupun immateril karena terhalang memanfaatkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN tersebut. -----

Nilai kerugian dalam perkara a quo adalah mengacu pada Nilai sewa yang sudah disepakati bersama antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN di dalam AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, & AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64. Adapun perhitungan nilai kerugian yang sudah dialami PARA PELAWAN/PENGGUGAT 1 & 2 REKONPENSİ adalah sebagai berikut: -----

- KERUGIAN MATERIIL:

- 1) Akibat Perbuatan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ yang sejak 5 Juni 2008 tidak lagi membayar sewa dan tidak pula mengosongkan OBYEK YANG DI PERJANJIKAN, maka PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ telah mengalami kerugian Materiil sebesar Rp.27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan terhitung sampai dengan Putusan Perkara irri dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diserahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN.-----
- 2) Akibat Perbuatan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ yang sejak 5 Juni 2008 tidak lagi membayar sewa, maka PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ telah mengalami kerugian Materiil berupa kewajiban menerima pembayaran denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen) dari harga sewa (Rp.27.500.000,- ) perbulan terhitung sampai dengan Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diserahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ.-----
- 3) Kerugian materiil lainnya akibat Pengurusan pengembalian hak akibat Klaim tanah dari PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT

Hal 15 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
REKONPENSI adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).-----

- KERUGIAN IMMATERIIL:-----

Bahwa PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI juga mengalami kerugian immateriil akibat wanprestasi yang dilakukan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI, karena nama baik, harkat dan martabat PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI telah dirugikan, selain itu juga tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran. Kerugian immateriil yang dialami PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).-----

Mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo mengabulkan gugatan a quo dengan menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus kepada PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI dengan perincian sebagai berikut: -----

- KERUGIAN MATERIIL: -----

- 1) Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng wajib membayar ganti kerugian PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI yang timbul dari perikatan sewa menyewa yaitu sebesar Rp.27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan, yang dihitung mulai sejak tanggal 5 Juni 2008 sampai dengan tanggal Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diserahkannya OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI;---
- 2) Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/ PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI yang timbul dari perikatan sewa menyewa perihal akibat keterlambatan pembayaran sewa yaitu sebesar 1% (satu persen) dari harga sewa (Rp.27.500.000,-) perbulan, yang dihitung mulai sejak 5 Juni 2008 sampai dengan Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diserahkannya OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI.-----

Hal 16 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSİ yang timbul akibat adanya Pengurusan pengembalian penguasaan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).-----

- KERUGIAN IMMATERIIL -----

Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).-----

8. Bahwa untuk menjamin agar GUGATAN REKONPENSİ PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSİ tidak menjadi sia-sia (ilusoir), maka PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSİ memohon kepada majelis yang mengadili dan memeriksa perkara a quo agar berkenan untuk Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan Ini, dihitung sejak Putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dapat dilaksanakannya eksekusi terhadap putusan ini.-----
9. Bahwa dikarenakan GUGATAN REKONPENSİ ini diajukan berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSİ, maka sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan Putusan perkara ini khususnya Peletakan Sita Jaminan dan putusnya dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi maupun upaya Peninjauan Kembali;-----
10. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang akan dialami oleh PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSİ dan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan, terjadinya pengalihan baru yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain kiranya perlu ditetapkan bahwa PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSİ adalah pihak yang tetap menguasai fisik tanah perkara a quo sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.-----

Hal 17 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 573/PDT/2017/PT.DKI agar majelis hakim berkenan menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya.-----

PETITUM: -----

Dengan alasan tersebut di atas, PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI mohon: kepada Majelis Hakim PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN yang memutus perkara quo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI: -----

1. Mengabulkan eksepsi PARA PELAWAN untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan Pemeriksaan pokok Perkara No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. dan yang lainnya Tidak dapat diterima (NO/Niet (*Ontvankelijk verklaard*)).-----

DALAM PROVISI: -----

1. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan berupa: -----
  - 1) Tanah dan bangunan beserta fasilitasnya yang berdiri diatas lahan  $\pm 735M^2$  (OBYEK YANG DIPERJANJIKAN), -----
  - 2) Tanah dan Bangunan beserta fasilitasnya yang berdiri diatas lahan yang dikenal terletak di Pekayon, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur, atas nama H. HILMAN (TERLAWAN 2/TERGUGAT 2 REKONPENSI).-----
2. Menetapkan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski dikemudian hari ada upaya banding, kasasi, perlawanan, bantahan dan/atau peninjauan kembali.-----
3. Menyatakan PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI adalah pihak yang tetap menguasai fisik tanah perkara a quo sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.-----

DALAM POKOK PERKARA. -----

DALAM KONPENSI: -----

1. Menolak gugatan PARA TERLAWAN untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan PARA PELAWAN/PARA PENGUGAT REKONPENSI adalah pihak yang benar dan beritikad baik sehingga harus dilindungi hukum; -----
3. Membatalkan putusan VERSTEK No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014. -----

Hal 18 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rekompensi.go.id

1. Menyatakan PELAWAN 2/PENGGUGAT 2 REKONPENSİ adalah pemilik sah atas OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, berupa tanah seluas  $\pm 735\text{M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:319/Pekayon dan seluruh bangunan yang berada diatasnya, dimana dikenal beralamat di Jl. Raya Bogor, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur. -----
2. Menyatakan sah serta berlaku mengikat bagi PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ dan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ sehingga harus tetap mematuhi seluruh ketentuan yang dimuat dalam akta otentik "PERJANJIAN", sebagai berikut: -----
  - 1) AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;-----
  - 2) AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;-----
  - 3) AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.:8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;-----
  - 4) AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta; -----
  - 5) AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA. MENYEWA, No.:64. yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta; -----
  - 6) AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur. -----
3. Menyatakan. PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ telah melakukan Wanprestasi. -----
4. Memerintahkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ untuk segera mengosongkan dan meninggalkan serta menyerahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ dalam keadaan kosong dan bersih.-----

Hal 19 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengukuhkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk wajib membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI dengan perincian sebagai berikut: -----

- KERUGIAN MATERIL: -----
  - 1) Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng wajib membayar ganti kerugian PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang timbul dari perikatan sewa menyewa yaitu sebesar Rp.27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan, yang dihitung mulai sejak tanggal 5 Juni 2008 sampai dengan tanggal Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diserahkannya OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI;---
  - 2) Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/ PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang timbul dari perikatan sewa menyewa perihal akibat keterlambatan pembayaran sewa yaitu sebesar 1% (satu persen) dari harga sewa (Rp.27.500.000,-) perbulan, yang dihitung mulai sejak 5 Juni 2008 sampai dengan Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diserahkannya OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI. -----
  - 3) Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang timbul akibat adanya Pengurusan pengembalian penguasaan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah). -----
- KERUGIAN IMMATERIL -----

Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).-----

Hal 20 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengukuhkan PARA TERLAWAN/PAPA, TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini, dihitung sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dapat dilaksanakannya eksekusi terhadap putusan ini.-----

7. Menghukum PARA TERLAWAN/PAPA TERGUGAT REKONPENSI untuk mematuhi putusan perkara a quo.-----
8. Menghukum PARA TERLAWAN/PAPA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya perkara.-----

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain. Mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ) -----

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I,II,III semula Turut Terlawan I,II,III, berdasarkan berita acara persidangan pada peradilan tingkat pertama tanggal 1 April 2014 Turut Terbanding I,II,III semula Turut Terlawan I,II,III tidak hadir dipersidangan, tanpa pemberitahuan yang syah atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya , dan selanjutnya sidang dilanjutkan sehingga dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menilai bahwa Turut terbanding I,II, III semula Turut Terlawan I,II,III telah melepaskan haknya sebagai Turut terbanding I,II,III semula Turut Terlawan I,II,III ; -----

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut,Para Pembanding semula Para Terlawan telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya berisi sebagai berikut: -----

❖ DALAM KONPENSI -----  
TANGGAPAN DALAM EKSEPSI -----

1. Bahwa Para Pelawan dalam eksepsinya mendalilkan, bahwa Para Terlawan telah melakukan penyelundupan hukum, yaitu terkait alamat, dimana Para Terlawan menerangkan bahwa alamat Pelawan tidak diketahui lagi alamatnya;
2. Bahwa terhadap eksepsi Para Pelawan tersebut, maka Para Terlawan dengan tegas menolaknya, dikarenakan pada gugatan awal Perkara Perdata Nomor : 345/ PDT I GI 2014/ PN.JKT.SEL yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Juni 2014, Para Terlawan telah mencantumkan alamat Para Pelawan dengan jelas dan tegas, yaitu : -----
  - Ir. Basuki Widodo, dahulu sebagai Tergugat I, in casu sebagai Pelawan I, dengan alamat Jl. Kelurahan No.12 RT.004/ Rw.010, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, -----
  - Dewi Kusumawati, S.H., dahulu sebagai Tergugat II, in casu sebagai Turut Terlawan I, dengan alamat Jl. Jl. Purnawarman No. 85, Kav.3 Kebayoran Baru,

Hal 21 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Wijaya Kusnaryanto, dahulu sebagai Tergugat III, in casu sebagai Pelawan II, dengan alamat Jl. Kirai No. 6 Rt. 006/ Rw.001, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, -----
3. Bahwa akan tetapi, pada waktu sidang yang telah ditentukan dan telah dipanggil secara patut, sebagaimana surat-surat panggilan tanggal 25 dan 26 Juni 2014, hal mana pada kenyataannya Para Pelawan Tidak hadir di persidangan, maka selanjutnya pada persidangan kedua, Para Terlawan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara diminta untuk memperjelas lagi keberadaan tempat tinggal dan/atau alamat Para Pelawan; -----
4. Bahwa dikarenakan alamat Para Pelawan yang diketahui oleh Para Terlawan adalah hanya sebagaimana tersebut diatas, karenanya Para Terlawan (semula Para Penggugat) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara dimintakan untuk tempat tinggal atau alamat Para Pelawan harus di Revisi, dan apabila tempat tinggal atau alamat yang Lain juga tidak diketahui, MAKA untuk alamat atau tempat tinggalnya dianggap tidak diketahui lagi, sebagaimana Revisi/ Perbaikan Gugatan tanggal 8 Juli 2014 (Tercantum pada Halaman 3, Putusan Perkara Perdata Nomor : 345/ PDT I GI 2014/ PN.JKT.SEL). DAN SELANJUTNYA akan dilakukan upaya Pemanggilan Koran; -----
5. Bahwa kemudian Para Pelawan oleh Pengadilan Jakarta Selatan telah di panggil melalui Panggilan Koran, yakni Panggilan Koran pertama pada tanggal 17 Juli 2014 dan Panggilan Koran Kedua pada tanggal 14 Agustus 2014. Hal mana untuk Kepentingan Para Pelawan (dahulu Para Tergugat), NAMUN Para Pelawan (dahulu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III) pada kenyataannya adalah tidak juga datang menghadap di muka persidangan pada waktu yang telah ditentukan; -----
6. Bahwa Para Pelawan, yang pada persidangan terdahulu telah dipanggil secara patut dan sesuai hukum namun tidak datang menghadap di muka persidangan, dan kemudian didalam eksepsi perlawanannya menuduh Para Terlawan telah melakukan penyelundupan hukum terkait Revisi alamat atau tempat tinggal yang tidak diketahui, padahal hal dimaksud adalah sesuai hukum untuk memenuhi persyaratan pemanggilan Koran, maka dalil eksepsi Para Pelawan yang menyalahkan pihak lain atas kesalahan yang diperbuatnya, karenanya dapat diumpamakan sebagaimana peribahasa, "Buruk rupa cermin yang dibelah"; -----
7. Bahwa oleh sebab itu, dikarenakan Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dalam perbuatannya adalah telah sesuai hukum dan ketentuan yang belaku, maka sudah seharusnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara, eksepsi Para Pelawan untuk ditolak (ontzegd) atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima

Hal 22 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### TANGGAPAN DALAM POKOK PERKARA :

8. Bahwa Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) menolak seluruh dalil-dalil Jawaban Para Pelawan (dahulu Tergugat I dan Tergugat III), kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Terlawan; -----
9. Bahwa terhadap upaya Perlawanan Verzet Para Pelawan dalam perkara ini, maka Perlawanan Verzet atas Putusan Verstek yang diajukan oleh Para Pelawan Adalah Tidak Berdasar Hukum. Oleh karena Tenggang Waktu untuk mengajukan Verzet ketentuannya adalah sebagai berikut : -----
  - Dalam waktu 14 hari setelah Putusan diberitabukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 (2) HIR, -----
  - Perlawanan boleh diterima sampai pada hari ke 8 setelah teguran (aanmaning) seperti dimaksud Pasal 196 HIR, ATAU -----
  - Dalam 8 hari setelah permulaan eksekusi, sebagaimana dimaksud Pasal 197 HIR -----

DAN dalam PERLAWANAN/atau VERZET yang dilakukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini ADALAH telah lebih dari batas waktu 14 hari yang diharuskan, yakni lebih dari satu tahun. Hal mana Putusan Verstek Perkara Perdata Nomor : 345/PDT.G/2014/ PN.JKT.SEL Tanggal 23 Oktober 2014 SEDANGKAN Para Pelawan baru mengajukan Perlawanan Verzetnya adalah pada Tanggal 01 Oktober 2015; -----

10. Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ PN.Jkt.Sel tanggal 23 Oktober 2014 a quo adalah Verstek, dikarenakan Para Pelawan dan pihak-pihak lainnya yang digugat tidak hadir di muka persidangan padahal telah dipanggil dengan patut dan sesuai hukum. Selanjutnya Para Pelawan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari yang telah ditentukan a quo tidak melakukan upaya hukum Verzet, serta kemudian dalam tenggang waktu 180 (seratus delapan puluh) hari Para Pelawan tidak pula melakukan upaya hukum Peninjauan Kembali, MAKA untuk Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ PN.Jkt.Sel tanggal 23 Oktober 2014 a quo berdasarkan hukum ADALAH telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde); -----

11. Bahwa dikarenakan Perlawanan Verzet yang diajukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini adalah telah melampaui batas tenggang waktu yang diharuskan untuk mengajukan upaya hukum Verzet, SERTA atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ PN.Jkt.Sel tanggal 23 Oktober 2014 a quo adalah telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), MAKA sudah seharusnya Perlawanan Verzet yang dilakukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini untuk ditolak (ontzegd) oleh Majelis Hakim  
Hal 23 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI

#### 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

12. Bahwa akan tetapi, untuk membuat terang benderang permasalahan dalam kaitannya dengan Gugatan Asal tentang Perbuatan Melawan hukum in casu, yang diajukan oleh Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) terhadap Para Pelawan (dahulu Para Tergugat), MAKA Para Terlawan dengan ini menyampaikan tanggapannya; -----

13. Bahwa pada Perlawanan Verzetnya, Para Pelawan pada pokoknya mendalihkan tentang keabsahan Perikatan yang dibuat oleh Para Pelawan dengan Para Terlawan, dan mendasarinya dengan Asas Hukum "PACTA SUNT

SERVANDA" (pada halaman 6 dari Perlawanan Verzetnya), AKAN TETAPI hal mana yang disampaikan oleh Para Pelawan tersebut dalam perkara ini adalah TIDAK TEPAT !! bahkan tidak ada relevansinya, dikarenakan Asas Hukum PACTA SUNT SERVANDA dalam penerapan hukumnya adalah sebagai "Aturan Hukum Perjanjian Internasional", yang mengatur Hak dan Kewajiban setiap Negara atau antar Negara untuk mentaati setiap Perjanjian yang telah dibuat. Asas PACTA SUNT SERVANDA merupakan dalil yang absolut dalam sistem Hukum Internasional, dan diwujudkan didalam semua aturan-aturan Hukum Internasional. SEDANGKAN didalam perkara ini, Perikatan yang dibuat oleh Para Pelawan dengan Para Terlawan adalah masih dalam ruang lingkup Lokal Jakarta, dan belum mencakup ruang lingkup Nasional apalagi Internasional; -----

14. Bahwa untuk diketahui, permasalahan ini berawal mula dari adanya hubungan hukum "Utang Piutang" antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) sebagai pihak yang berhutang dengan Basuki Widodo (Pelawan I I dahulu Tergugat I) sebagai pihak yang berpiutang, dikarenakan Para Pelawan sedang kesulitan keuangan untuk pendanaan usahanya. Adapun atas "Hubungan Hukum Utang Piutang" tersebut, kemudian di ikat dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, Akta Kuasa Jual No. 7, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319 I Pekayon atas sebidang tanah yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt.004/Rw.007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh Lima meter persegi) semula atas nama Terlawan I (dahulu Penggugat I); -----

15. Bahwa sesuai bukti fakta dan bukti data, hubungan hukum antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) adalah Utang Piutang yang di ikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan bukannya hubungan hukum Jual Beli, yakni dengan bukti-bukti sebagai berikut : -----

Hal 24 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan I (dahulu Tergugat I) tidak langsung memberikan jumlah uang penawaran utang dan/ atau pembayaran, yang sebesar Rp. 1.612. 501.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah) sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 tersebut, akan tetapi diberikan secara mengangsur, yaitu : dilakukan setelah penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 6 Juni 2007 sebagaimana bukti transfer Bank dari Pelawan I (dahulu Tergugat I) kepada Terlawan II (dahulu Penggugat II), dengan berita transfer Bank yang menerangkan "Transfer

Pinjaman Tahap 1" dari Pelawan I (dahulu Tergugat I) sebesar Rp. 476.500.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). S E H I N G G A mengenai adanya bukti pembayaran dari Pelawan I (dahulu Tergugat I) disaat penanda tanganan PPJB No. 6 dimaksud, maka itu hanyalah merupakan rekayasa belaka; -----

- Meskipun ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 tersebut, namun pada kenyataannya Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) masih tetap dikenakan bunga pinjaman oleh Pelawan I (dahulu Tergugat I) sebesar 4 % (empat persen) per bulan; -----
- Meskipun sudah ada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I), NAMUN pada kenyataannya Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) masih tetap melakukan pembayaran "Angsuran Utang" kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I); -----

16. Bahwa selanjutnya, dan dikarenakan usaha Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) masih belum juga mengalami peningkatan, maka Para Terlawan "kesulitan" dalam hal mengangsur pengembalian utangnya kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I) sehingga sering telat dalam melakukan pembayaran angsuran, akan tetapi Pelawan I (dahulu Tergugat I) atas hal tersebut tidak bisa menerimanya, dan selanjutnya dengan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, dan Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) dihadapan Notaris Dewi Kusumawati (Turut Terlawan I/ dahulu Tergugat II) sebagaimana tersebut diatas, MAKA Pelawan I (dahulu Tergugat I) telah berulang kali mengintimidasi dan memaksa Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) agar segera menyerahkan dan/atau mengosongkan bidang tanah berserta bangunan diatasnya kepunyaan hak milik Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dimaksud kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I), Namun

Hal 25 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI. Dalam melakukan pembayaran dan/atau membelinya secara sah dan sesuai hukum kepada Para Terlawan, maka Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) tetap berusaha untuk mempertahankan bidang tanah beserta bangunan di atasnya, hak milik kepunyaannya dimaksud; -----

17. Bahwa, perbuatan Pelawan I (Terlawan I) yang memberikan pinjaman uang/ utang kepada Para Terlawan (dahulu Para Penggugat), dan "seolah-olah" Pelawan I telah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Para Terlawan, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tersebut, dan kemudian memaksa Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) untuk menyerahkan dan/atau mengosongkan bidang tanah beserta bangunan di atasnya kepunyaan hak milik Para Terlawan tersebut kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I), MAKA perbuatan Pelawan I tersebut adalah telah bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang Syarat Sahnya Perjanjian, khususnya tentang Syarat Obyektif mengenai suatu sebab yang diperkenankan, yakni suatu perjanjian ataupun perikatan haruslah dibuat dengan maksud/ dan atau alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat perjanjian, untuk melakukan hal-hat yang bertentangan dengan hukum; -----

18. Bahwa selanjutnya, pasal 1335 KUHPdata menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab, atau dibuat karena suatu sebab yang palsu, atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, selain itu Pasal 1337 KUHPdata juga menentukan bahwa isi perjanjian adalah tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan/ ketertiban umum; -----

19. Bahwa selanjutnya, dengan tanpa sepengetahuan dan seizing dari Para Terlawan (dahulu Para Penggugat), pada tahun 2010, Pelawan I (dahulu Tergugat I) yakni hanya dengan berdasarkan Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak berupa Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Kusumawati (Turut Terlawan I/ dahulu Tergugat II), TERNYATA Pelawan I (dahulu Tergugat I) telah menjual hak milik Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh Lima meter persegi, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319/ Pekayon (semula) atas nama Maimunah (Terlawan I/ Penggugat I) kepada Pelawan II (dahulu Tergugat III) dihadapan Notaris & PPAT Firdhonal, SH. (Turut Terlawan 21 dahulu Turut Tergugat I); -----

Hal 26 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

20. Bahwa Pasal 1977 KUH Perdata Jo. pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan antara penjual dengan pembeli, "Penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga yang telah dijanjikan". Suatu perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru, haruslah dibuktikan dengan suatu Akta, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. SEDANGKAN DALAM PERKARA INI, Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) pada kenyataannya adalah tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai pembuktian, bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang sah dan sesuai hukum antara Para Terlawan dengan Pelawan I; -----

21. Bahwa mengikuti ketentuan-ketentuan hukum dan aturan hukum Pasal 1457 KUH Perdata Jo. pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 tersebut diatas, MAKA adanya Akta Jual Beli (AJB) yang terjadi antara Pelawan I (dahulu Tergugat I) dengan Pelawan II (dahulu Tergugat III), yakni Akta Jual Beli (AJB) Nomor 66 yang dibuat dan ditandatangani bersama antara Pelawan I dengan Pelawan II dihadapan Turut Terlawan II dalam perkara ini ADALAH cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum; -----

22. Bahwa perbuatan Pelawan I (dahulu Tergugat I) pada tahun 2010, yang. telah menjual hak kepemilikan Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) kepada Pelawan II (dahulu Tergugat III), yang dengan tanpa sepengetahuan dan seizin Para Terlawan, yakni hanya dengan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007 yang dibuat dihadapan (Turut Terlawan I/ dahulu Tergugat II) tersebut, MAKA tentu saja perbuatan Pelawan I dan Pelawan II dimaksud adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum; -----

23. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Pelawan terhadap Para Terlawan (dahulu Para Penggugat), adalah dikarenakan hal-hal sebagai berikut: -----

A. Mengenai Akta Perianian Pengikatan Juat Beli No. 6 tanggal 5 Juni 2007 -----

- Bahwa menurut hukum, dalam perkara ini, hubungan hukum antara Pelawan I (dahulu Tergugat I) dengan Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) adalah masih dalam TARAF PERJANJIAN, yakni "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI" dan bukannya "JUAL BELI" yang dapat dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB), sehingga untuk tanah dan bangunan hak milik kepunyaan Para Terlawan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319 I Pekayon adalah tidak bisa dimiliki secara serta merta oleh Pelawan I (dahulu Tergugat I) meskipun Para Terlawan kesulitan dalam membayar utangnya kepada Pelawan

Hal 27 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan PERMA sesuai dengan ketentuan hukum, maka belum ada “Pelepasan Hak” ataupun “Peralihan Hak yang Sah” dari Para Terlawan kepada Pelawan I, sampai dengan dilakukannya proses jual beli yang sah antara Para Terlawan dengan Pelawan I, yakni berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), -----

- Bahwa menurut hukum, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan Sertifikat Tanah ataupun proses balik nama Sertifikat Tanah, sehingga untuk setiap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat dihadapan Notaris selanjutnya akan selalu diikuti oleh Akta Jual Beli (AJB) untuk membuktikan telah adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli, -----
- Bahwa menurut hukum, Akta Jual Beli (AJB) merupakan Akta Otentik yang membuktikan telah adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik lama sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Adapun dalam perkara ini, sesuai bukti fakta dan sesuai bukti data, maka dokumen yang dimiliki dari hubungan hukum antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) adalah hanya berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7 serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tanggal 5 Juni 2007. Oleh karena itu, maka membuktikan bahwa tidak ada dokumen ataupun adanya akta otentik, yang dapat membuktikan bahwa telah adanya peristiwa hukum jual beli ataupun peralihan hak atas tanah dari Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) sebagai penjual kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I) sebagai pembeli dan/atau sebagai pemilik baru; -----
- Bahwa Pasal 1457 KUH Perdata Jo. pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan antara penjual dengan pembeli, “Penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar tiarga yang telah dijanjikan”. Suatu perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru, haruslah dibuktikan dengan suatu Akta, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. SEDANGKAN DALAM PERKARA INI, Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) pada kenyataannya adalah tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai pembuktian, bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang sah dan sesuai hukum antara Para Terlawan dengan Pelawan I; -----
- Bahwa dalam gugatan perkara ini, sesuai bukti data dan bukti fakta, maka hubungan hukum antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) adalah bukan Jual Beli tanah, melainkan “Utang Piutang” dengan jaminan utang berupa sebidang tanah milik Para Terlawan, yang di ikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni

Hal 28 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan2007.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan hukum antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) adalah bukan Jual Beli tanah, melainkan “Utang Piutang” dengan jaminan utang berupa sebidang tanah milik Para Terlawan, yang di ikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 a quo dapat dibuktikan dengan adanya : bukti transfer Bank dari Pelawan I kepada Terlawan II pada tanggal 6 Juni 2007, dengan berita yang menerangkan “Transfer Pinjaman Tahap 1 dari Pelawan I” sebesar Rp. 476.500.000,- ( empat ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah ).

SEHINGGA mengenai adanya “bukti pembayaran” dari Pelawan I disaat penanda tangan PPJB No.6 dimaksud, maka itu hanyalah merupakan rekayasa belaka. Bahkan pada kenyataannya , meskipun ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 tersebut, namun Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) pada kenyataannya masih tetap dikenakan bunga pinjaman oleh Pelawan I (dahulu Tergugat I) sebesar 4 % (empat persen) per bulan, SERTA meskipun sudah ada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 antara Para Terlawan dengan Pelawan I, namun pada kenyataannya Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) masih tetap melakukan pembayaran angsuran “Utang” kepada Pelawan I; -----

- Bahwa dalam kaitannya dengan “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” dalam perkara ini, Maka Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dinyatakan bahwa:
  - Putusan Mahkamah Agung RI No. 53K/Pdt/ 1995 tanggal 18 Mei 1996, menyatakan bahwa, “Perjanjian utang Piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah”, -----
  - Putusan Mahkamah Agung RI No. 2356K/ Pdt/ 2008 menyatakan bahwa, “Perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan “Misbruik Van Omstandigheden” yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Paso/ 1320 KUHPerdara”, -----
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 dalam perkara ini adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum; -----

## B. Mengenai (Kuasa Mutlak) Akta Kuasa Jual No. 7 tanggal 5 Juni 2007 -----

- Bahwa dalam gugatan perkara ini, Akta Kuasa Jual No. 7 tanggal 5 Juni 2007 adalah berupa “Surat Kuasa Mutlak” yang isinya tidak dapat ditarik kembali. Bahwa Pemberian “Kuasa Mutlak” dimaksud adalah jelas bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14/ 1982, sebagai salah satu bentuk “Hukum Positif” yang mengandung aturan hukum publik, hal mana bertujuan untuk mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah; -----

Hal 29 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pasal 1792 KUHP data jo. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982, menentukan larangan “Surat Kuasa Mutlak” dalam hal jual beli tanah. Adapun maksud dari larangan tersebut, dicantumkan dalam huruf C Konsideran Instruksi Mendagri No. 14/1982 dimaksud, yakni untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara “terselubung” dengan menggunakan bentuk “Kuasa Mutlak”. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah, dikarenakan dalam praktek, “Kuasa Mutlak” selalu mengandung paksaan dan

penipuan serta manipulasi terhadap debitur yang lemah ekonominya; -----

- Bahwa menurut hukum, mengenai Pengalihan Hak atas tanah berdasarkan Surat Kuasa Mutlak adalah “Batal Demi Hukum”. Sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Antara lain berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1060 K/ Sip/1972 Tanggal 14 Oktober 1975, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 731 K/ Sip/ 1975 Tangal 16 Desember 1976, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3604 K I Pdtl 1985 Tanggal 17 November 1987, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1991 K/ Pdt/1994 Tanggal 30 Mei 1996, dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1400 K/Pdt/2001 Tanggal : 2 Januari 2003 ; -----
- Bahwa mengikuti ketentuan-ketentuan hukum dan aturan hukum tersebut diatas, maka Akta Kuasa Jual No. 7 tanggal 5 Juni 2007 dalam perkara ini adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum; -----

### C. Mengenai Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tanggal 5 Juni 2007 -----

- Bahwa menurut hukum, pengosongan terhadap obyek yang dipersengketakan adalah merupakan kewenangan Sadan Peradilan dalam hal melaksanakan eksekusi, karenanya Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tanggal 5 Juni 2007 dalam perkara ini adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum; -----

### D. Mengenai Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 64 tanggal 20 September 2007 -----

- Bahwa dikarenakan akta addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 64 .. tanggal 20 September 2007 masih bersangkut paut dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7 serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tanggal 5 Juni 2007 yang cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum, MAKA akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 64 tanggal 20 September 2007 dalam perkara ini juga adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum; ---

**24.**Bahwa oleh karena itu, MAKA hubungan hukum ataupun perbuatan hukum yang terjadi antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I Hal 30 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung sebagai (keputusan tergugat) sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007, maupun Akta addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 64 tanggal 20 September 2007, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Kusumawati, SH. tersebut Adalah Bertentangan Dengan Hukum. -----  
Oleh karena telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum pada :  
Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1335 KUHPerdara, Pasal 1337 KUHPerdara, DAN Pasal 1792 KUH Perdata jo. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor

14 tahun 1982, SERTA sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 53K/Pdt/ 1995 tanggal 18 Mei 1996, Putusan Mahkamah Agung RI No. 2356K/Pdt/ 2008, DAN Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1060 K/ Sip/1972 Tanggal 14 Oktober 1975, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 731 K/ Sip/ 1975 Tanggal 16 Desember 1976, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3604 K I Pdt/ 1985 Tanggal 17 November 1987, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1991 K/ Pdt/1994 Tanggal 30 Mei 1996, dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1400 K/Pdt/2001 Tanggal : 2 Januari 2003. -----

25. Bahwa berdasar hat-hal dan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Terlawan tersebut diatas, MAKA Menurut Hukum untuk Akta Pengikatan Jual Beli No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007, maupun Akta addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 64 tanggal 20 September 2007 a quo dalam perkara ini adalah Cacat Yuridis, Tidak Sah dan Batal Demi Hukum; -----

### ❖ DALAM REKONPENSASI -----

1. Bahwa Para Tergugat Rekonsensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonsensi didalam gugatannya, dikarenakan dalil-dalil dan alasan-alasan didalam Gugatannya adalah Tidak Berdasar Hukum dan Tidak Sesuai Hukum; -----
2. Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ PN.Jkt.Sel tanggal 23 Oktober 2014 a quo adalah Verstek, dikarenakan Para Pelawan dan pihak-pihak lainnya yang digugat tidak hadir di muka pers\_idangan padahal telah dipanggil dengan patut dan sesuai hukum. Selanjutnya Para Pelawan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari yang telah ditentukan a quo tidak melakukan upaya hukum Verzet, serta kemudian dalam tenggang waktu 180 (seratus delapan puluh) hari Para Pelawan tidak pula melakukan upaya hukum Peninjauan Kembali, MAKA untuk Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ PN.Jkt.Sel

Hal 31 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan no. 573/PDT/2017/PT.DKI tanggal 26 Oktober 2017 a quo berdasarkan hukum ADALAH telah berkekuatan

hukum tetap (inkracht van gewijsde); -----

3. Bahwa gugatan Rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi a quo, Pokok Permasalahannya adalah mengenai Gugatan Wanprestasi DAN mengenai Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Tergugat Rekonsensi dengan Penggugat I Rekonsensi, dan oleh karenanya maka bersangkut paut dengan gugatan Wanprestasi yang telah dan pernah diajukan oleh Para Penggugat Rekonsensi sebelumnya di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan register perkara Nomor : 77 I Pdt.G/ 2015/ PN.Jkt.Tim tanggal 3

September 2015. Adapun amar Putusan dalam perkara gugatan wanprestasi oleh Para Penggugat Rekonsensi a quo pada pokoknya adalah MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT SELURUHNYA (dalam hat ini adalah Para Penggugat Rekonsensi); -----

4. Bahwa Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang memeriksa perkara gugatan Wanprestasi Nomor : 77 I Pdt.G/ 2015/ PN.Jkt.Tim tanggal 3 September 2015 a quo di dalam pertimbangan hukumnya (pada halaman 37 Putusan Nomor: 771 Pdt.GI 2015/ PN.Jkt. Tim) menyatakan : -----
  - Menimbang, bahwa dalam putusan perkara perdata No.345/ Pdt.GI 2014 PN. Jkt.Sel telah berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat dalam perkara gugatan No. 77/ Pdt.GI 2015/ PN.Jkt. Tim. yang diajukan Para Pengguga: yang semula mereka didudukan sebaga! pihak Para Tergugat dalam perkara No.345/ Pdt.GI 2014 PN. Jkt.Sel, yang telah berkekuatan hukum tetap adalah berlaku asas Nebis in idem; -----
  - Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah Nebis in idem maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya; -----
  - Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak, maka Para Penggugat dihukutn untuk membayar biaya perkara; -----
5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang memeriksa perkara gugatan a quo adalah telah sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 1226K/ PDT /2001, yang menyatakan bahwa, "Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek soma dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem", -----
6. Bahwa dalam ranah hukum perdata, asas nebis in idem ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata. Apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif, yakni: putusan yang dijatuhkan pengadilan didasarkan pada materi pokok perkara yang disengketakan, yang diikuti oleh amar putusan berupa mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya atau

Hal 32 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai salah satu bentuk gugatan penggugat seluruhnya. Putusan seperti itu telah menetapkan status yang jelas dan pasti mengenai hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara, karena secara positif dan pasti telah diputuskan siapa yang berhak atau siapa yang berkewajiban memenuhi suatu prestasi, dan kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, MAKA dalam Putusan dimaksud melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap permasalahan yang sama dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya. (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42); -----

7. Bahwa, dikarenakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini telah di putus terlebih dahulu, dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), Maka Sudah Seharusnya gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini untuk ditolak (ontzegd); -----

8. Bahwa oleh karena itu, Para Tergugat Rekonpensi/ dahulu Para Penggugat Konpensi adalah tetap mendasarkan pada posita-posita dan petitum didalam gugatannya in casu; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Terlawan/ Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi adalah tetap pada tuntutan nya semula, dan mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara dapat memutuskan sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI : -----

MENGENAI EKSEPSI : -----

Menolak Eksepsi dari Para Terlawan untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard); -----

MENGENAI POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan alas hak bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319/ Pekayon atas nama Maimunah (Penggugat I) adalah sah milik Para Penggugat; -----
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan dari Para Tergugat, yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III DAN Turut Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum; -----
4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I yang menjual sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar

Hal 33 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan alas hak bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319/ Pekayon atas nama Maimunah (Penggugat I) dengan berdasarkan Akta Kuasa Jual No. 7 tertanggal 5 Juni 2007 kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum; -----

5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) No. 66/ 2010 tertanggal 29 Desember 2010 yang dibuat dan ditandatangani bersama oleh Tergugat I dan Tergugat III di hadapan Turut Tergugat I adalah Cacat Yuridis, Tidak Sah dan Batal Demi Hukum; -----
6. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan kepada Para Peggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya, sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi); -----
7. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Para Peggugat secara tunai dan seketika, baik kerugian materiil dan kerugian immateriil : -----

Kerugian Materiil : -----

- Berdasarkan harga penjualan saat ini, sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), yakni sebesar Rp. 2.500.000.000,- ( dua milyar Lima ratus juta rupiah); -----
- Berdasarkan Para Peggugat yang tidak dapat menjalankan usahanya, dikarenakan sejak bulan September sampai saat ini di tempat usaha Para Peggugat tersebut di pasang Police Line maka Para Peggugat tidak dapat lagi menjalankan usahanya secara maksimal. Sehingga kerugian "Usaha" Para Peggugat sejak bulan September 2013 sampai dengan diajukannya gugatan ini di bulan Juni 2014 keseluruhannya adalah mencapai = (Rp.500.000.000,x 10 bulan) = Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) -----

Kerugian Immateriil : -----

Mengakibatkan Para Peggugat tidak dapat menguasai dan menikmati apa yang menjadi hak miliknya secara penuh, Para Peggugat merasa tidak tenang dalam menjalankan usaha, kinerja Para Peggugat dalam menjalankan usaha menjadi terganggu, Para Peggugat selalu merasa ketakutan akan adanya teror dan intimidasi yang mengakibatkan

Hal 34 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
turut banding Para Penggugat, yang apabila dinilai dengan uang  
maka besarnya adalah mencapai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta  
rupiah); -----

8. Menghukum Para Tergugat, yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan/ kelalaian melaksanakan Putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ( Inkracht Van Geweijdsde) sampai dengan Para Tergugat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat menurut putusan dalam perkara ini; -----
9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( Uit Voerbaar Bij Voorrood) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi dari Para Tergugat; -----
10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara ini; -----
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng. -----

DALAM REKONPENSI : -----

MENGENAI POKOK PERKARA : -----

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; -----

Menimbang, bahwa untuk Turut Terbanding I,II,III semula Turut Terlawan I,II,III, berdasarkan berita acara persidangan peradilan Tingkat Pertama tanggal 11 April 2014 Turut Terbanding I,II,III semula Turut Terlawan I,II,III tidak hadir di persidangan , tanpa pemberitahuan yang syah atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya, dan selanjutnya sidang dilanjutkan, sehingga dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menilai bahwa Turut Terbanding I,II,III semula Turut Terlawan I,II,III telah melepaskan haknya sebagai Turut Terbanding I,II,III semula Turut Terlawan I,II,III ; -----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut Para Terbanding semula Para Pelawan telah mengajukan replik tertulis tertanggal 2 Mei 2016 dan terhadap replik tersebut Para Pembanding semula Para Terlawan mengajukan duplik bertanggal 9 Mei 2016, replik dan duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut pada tanggal 07 Maret 2017 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut : -----

Hal 35 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Menyatakan bahwa perlawanan terhadap putusan verstek No. 345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014 tersebut tepat dan beralasan ; -----

- Menyatakan oleh karena itu perlawanan para Pelawan adalah perlawanan yang benar ; -----
- Membatalkan putusan verstek No. 345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014 ; -----
- Menolak gugatan para Penggugat semula ; -----
- Menyatakan perlawanan terhadap putusan Verstek No. 345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014 tepat dan beralasan ; -----
- Menghukum Terlawan I Terlawan II (dahulu Penggugat I dan Penggugat II) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.1 246 000,- (satu juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah); -----

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Para Pembanding semula Para Terlawan pada tanggal 21 Maret 2017 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding No. 345/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel; -----

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding semula Para Pelawan pada tanggal 23 April 2017, sebagaimana tersebut pada relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding No. 345/Pdt.Plw/ 2014/PN.Jkt.Sel, dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III dengan relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding No. 345/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel masing-masing tanggal 16 Mei 2017 dan tanggal 23 Mei 2017 ; -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Para Pembanding semula Para Terlawan telah mengajukan memori banding dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Pelawan pada tanggal 27 April 2017, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I dan Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II masing-masing pada tanggal 16 Mei 2017v dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III pasda tanggal 18 Mei 2017; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Para Terbanding semula Para Pelawan telah mengajukan kontra memori banding dan kontra

Hal 36 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan relaas pemberitahuan penyerahan kontra memori banding No. 345/Pdt.G.Plw/2014/ PN. Jkt.Sel kepada Pembanding semula Para Terlawan pada tanggal 18 Mei 2017 ; --

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberi tahu untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (Inzage) masing-masing pada tanggal sebagai berikut : -----

1. Kepada para Pembanding semula Para Terlawan pada tanggal 18 Mei 2017 ; -
2. Kepada Para Terbanding semula Para Pelawan pada tanggal 10 Mei 2017 ; -
3. Kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 16 Mei 2017 ; -----
4. Kepada Turut Terbanding II semula Turut Terlawan pada tanggal 23 Mei 2017 ; -----
5. Kepada Turut Terbanding Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III pada tanggal 23 Mei 2017 ; -----

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa perkara perlawanan terdaftar nomor 345/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel tersebut diatas , telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 07 Maret 2017, kemudian pada tanggal 21 Maret 2017, Para Pembanding semula Para Terlawan terhadap putusan tersebut telah mengajukan permohonan banding ; -----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Para Pembanding semula Para Terlawan telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap putusan tersebut diatas, sebagaimana terurai dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa pertimbangan hukum dari hakim Tingkat pertama tidak menyeluruh dan tidak menunjuk alasan hukum yang jelas ; -----
- Bahwa pengajuan verzet oleh para Terbanding semula Para Pelawan telah lampau waktu ; -----
- Bahwa alasan dari Para Terbanding semula Para Pelawan tidak pernah menerima relas panggilan adalah alasan yang mengada-ada dan tidak dapat dibuktikan ; -----

Hal 37 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan hakim tingkat pertama tersebut tidak sesuai dengan fakta, dan pertimbangan hukumnya keliru dan kurang cermat ; -----

- Bahwa hubungan hukum antara Para Pembanding semula Para Terlawan dengan Para Terbanding semula Para Pelawan adalah hubungan hutang – piutang, bukan jual beli yang diikat dengan perjanjian pengikatan jual beli ; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Para Terbanding semula Para Pelawan mengajukan kontra memori banding sebagaimana terurai dalam kontra memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama telah sesuai dengan fakta, peraturan perundang-undangan dan kaidah hukum dalam hal kepastian hukum ; -----
- Bahwa Para Terbanding semula Para pelawan memang tidak pernah menerima relaas panggilan sidang sebelumnya hal ini telah dapat dibuktikan ; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam memori banding maupun kontra memori banding dianggap telah termuat dan merupakan bagian dari putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempelajari berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 Oktober 2014 nomor 345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 07 Maret 2017 nomor 345/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel, memori banding dan kontra memori banding, mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan Tinggi DKI Jakarta akan mempertimbangkan apakah pengajuan perlawanan oleh para Terbanding semula Para Pelawan telah lampau waktu sebagaimana didalilkan oleh Para pembanding semula Para Terlawan dalam memori bandingnya ; -----

Menimbang, bahwa dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta setelah mempelajari pertimbangan hukum dari hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang telah mempertimbangkan bahwa oleh karena terhadap isi putusan verstek tersebut belum diaanmaning atau teguran dari Pengadilan kepada para Pembanding semula Para pelawan, maka perlawanan tersebut dapat dibenarkan, karena berdasarkan ketentuan pasal 196 HIR perlawanan boleh diterima sampai hari ke 8 ( delapan ) setelah teguran ( aanmaning ) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Pengadilan Tiggi DKI Jakarta tidak sependapat dengan dalil Para Pembanding semula Para Terlawan dalam memori bandingnya tersebut di atas, dan pengadilan Tinggi DKI Jakartav dalam hal ini sependapat dan dapat membenarkan pertimbangan hukum dari hakim Tingkat pertama tersebut diatas ; -----

Hal 38 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi DKI Jakarta akan mempertimbangkan dalam pokok perkara sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum dalam pokok ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sependapat dan dapat membenarkan pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama bahwa dari bukti –bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Terlawan tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya dan sebaliknya Para Terbanding semula Para Pelawan dapat membuktikan dalil-dalilnya, sehingga oleh karena itu gugatan Para Pembanding semula Para Terlawan harus di tolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak sependapat dengan dalil-dalil keberatan dari para Pembanding semula Para Terlawan tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 07 maret 2017 nomor 345/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Sel tersebut diatas dapat dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Para Pembanding semula Para Terlawan tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang besarnya biaya perkara pada tingkat banding tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini ; -----

Mengingat Undang-undang Nomor 20 /1974 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

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

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Terlawan ; -----
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 07 Maret 2017 Nomor 345/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding tersebut ; -----

Hal 39 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menyatakan kepada Para Pembanding semula Para Terlawan untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding besarnya biaya tersebut di tetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **RABU tanggal 29 NOVEMBER 2017** oleh **PURNOMO RIJADI, SH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **HUMUNTAL PANE, SH.MH** dan **M. ZUBAIDI, RAHMAT, SH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 573/Pen/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 29 September 2017, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **RABU tanggal 20 DESEMBER 2017**, dalam sidang terbuka untuk umum, dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta **Ny.Hj. YETTI OYONG, SH. MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut berdasarkan surat penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 573/Pen/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 29 September 2017, akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

**HUMUNTAL PANE, SH.MH**

**PURNOMO RIJADI, SH**

**M. ZUBAIDI RAHMAT, SH**

PANITERA PENGGANTI,

**Ny. Hj. YETTI OYONG, SH.MH.**

### Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
  2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
  3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.-
- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-

Hal 40 Put. No. 573/PDT/2017/PT.DKI