



**P U T U S A N**

Nomor : 328/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan Sela dalam perkara antara :

**KUSUMAH PERIATNA** dalam kapasitasnya selaku pribadi dan selaku pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa, beralamat di Gang Tiong No.3, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan. Dalam hal ini memilih domisili di kantor kuasanya : **Dr. Andrey Sitanggang, S.H., M.H., S.E., Mulyadi, S.H., M.H., Reza S. Halim, S.H., M.H., Yuke Azerani, S.H., Andry Abdillah , S.H. dan Arie Dewanto, S.P.,S.H.,M.M.** Para Advokat yang tergabung pada Law Office Andrey Sitanggang & Partners, beralamat di ANDREYS BUILDING, Jl.Pramuka Raya No. 53, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.009/SKK-ASLO/V/2015, tanggal 21 Mei 2015 (terlampir), selanjutnya disebut PENGGUGAT.

**M E L A W A N**

1. **PONI MADJUKIE**, Swasta, beralamat di Jalan Surya Wijaya IV: J4, RT. 004, RW. 011, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut TERGUGAT.
2. **YAYASAN KESUMA ABDI NUSA**, beralamat di Jalan K.H.Zainul Arifin, Komplek Ketapang Indah Blok A2 Nomor 10-11, Krukut, Tamansari Jakarta Barat, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT I.
3. **Ir.SIANNA SUSANTI SAPUTRA**, dalam kapasitasnya selaku Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa, dahulu beralamat di Jalan Karet Sawah Nomor 200, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **NOTARIS SHELLA FALianti, S.H.**, selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, beralamat di Jl.Tebet barat Dalam I No..22, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan para pihak berperkara ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Mei 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Mei 2015 di bawah daftar register perkara perdata No. 328/Pdt.G/2018/PN.JKT.Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III berdomisili di Jakarta Selatan, demikian pula lokasi tanah dan bangunan yang menjadi obyek dalam perjanjian yang dimintakan pembatalannya juga berlokasi di Jakarta Selatan, meskipun TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I berdomisili di Jakarta Barat .
2. Bahwa sesuai Pasal 9 Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta, selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H.,Notaris di Jakarta dan Pasal 6 Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, **para pihak sepakat jika terjadi perselisihan memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.**
3. Bahwa :

Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan:

*Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat,jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.*

Pasal 24 KUH Perdata menyatakan:

Halaman 2 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Dalam sengketa perdata dimuka hakim, kedua belah pihak yang berperkara, bahkan salah satu pihak berhak dan bebas memilih tempat tinggal lain dari tempat tinggal mereka yang sebenarnya.*

4. Bahwa selain itu, Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta, selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 **adalah berkaitan dengan pengurusan penyelesaian masalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sudirman Kav 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan**, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, maka gugatan dapat diajukan di wilayah Pengadilan tempat dimana lokasi obyek berupa barang tetap (tidak bergerak) berada yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

5. Bahwa, Pasal 118 ayat (3) HIR menyatakan :

*..... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu.*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo*.

## I. TENTANG HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK.

1. Bahwa, PENGGUGAT bersama-sama dengan almarhum Hasan Husin dan Ir.Sianna Susanti Saputra (TURUT TERGUGAT II) adalah pendiri **Yayasan Kesuma Abdi Nusa (selanjutnya disebut "Yayasan KAN"/TURUT TERGUGAT I)** berdasarkan Akta Pendirian Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor: 46 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Lukman Kirana, Notaris di Jakarta dan telah didaftarkan dalam register di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Februari 1997 dibawah nomor:32/A/Not/HKM/1997.PN.Jaksel,serta telah diumumkan dalam Buku Berita Negara Republik Indonesia tanggal 25 Pebruari 1997 Nomor :16 Tambahan Nomor:20/1997.
2. Bahwa pada saat didirikan susunan Dewan Pengurus Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I ) adalah sebagai berikut :  
KETUA : Kusumah Periatna (PENGGUGAT)  
SEKRETARIS : Ir. Siana Susanti Saputra (TURUT TERGUGAT II)

Halaman 3 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BENDAHARA : Hasan Husin (almarhum)

3. Bahwa melalui janji-janji dan bujuk rayu sedemikian rupa dari TERGUGAT sebagaimana dituangkan kedalam Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Fianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali SH, Notaris di Jakarta *juncto* Perjanjian Kompensasi Tanggal 20 September 2010, TERGUGAT pada akhirnya berhasil menyingkirkan seluruh Pendiri, yaitu PENGUGAT, TURUT TERGUGAT II dan almarhum Hasan Husin dari Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) dan Yayasan KAN sepenuhnya diambil alih dan dikuasai oleh TERGUGAT.

## II. TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa, Yayasan KAN telah menerima pengoperan hak dan kepemilikan antara lain berupa sebidang tanah bekas hak Eigendom Verponding No 1962 seluas 9.300 M2 yang terletak di Jalan Sudirman Kav 46, Kecamatan Setiabudi, sesuai Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1953, Surat Tanah tanggal 17 Maret 1933 nomor 350, berikut bangunan sekolah dan kantor yang dahulu berdiri diatasnya, dari Yayasan Seng Bin Hak Hauw kepada Yayasan KAN (selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**"). Pengoperan hak dan kepemilikan Tanah dan Bangunan tersebut tertuang dalam Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak tanggal 19 Juni 1991 yang dibuat dihadapan M. Said Tadjoeidin, S.H., Notaris di Jakarta. Yayasan Seng Bin Hak Hauw memperoleh tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 254 tanggal 24 Februari 1954 dan tanggal 20 Desember 1954 yang dibuat dihadapan Raden Kadiman, S.H. dahulu Notaris di Jakarta .
2. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan KAN Nomor: 8 tanggal 2 April 1997 yang dibuat dihadapan Darsono Purnomosidi, SH, Notaris di Jakarta telah diputuskan bahwa :
  - Yayasan KAN **sebagai penerus atau pengganti Yayasan Seng Bin Hak Hauw**, yang telah dibubarkan/dilikuidasi sesuai Akta Berita Acara Rapat Yayasan tanggal 19 Juni 1991 Nomor: 159 yang dibuat dihadapan M. Said Tadjoeidin, S.H., Notaris di Jakarta, dan dimuat dalam Berita Negara RI tanggal 25 Februari 1997 Nomor: 16, Tambahan Nomor: 20;
  - Yayasan KAN **sebagai penerima dari seluruh harta kekayaan**, hak-hak, kepentingan-kepentingan serta tugas dan kewajiban dari Yayasan lama yang telah dilikuidasi tersebut

Halaman 4 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yayasan KAN sebagai pelaksanaan dari seluruh pengoperan dan penyerahan dari harta kekayaan, hak-hak, kepentingan serta tugas kewajiban dari Yayasan lama kepada Yayasan yang baru.

Akta tersebut telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI tanggal 25 April 1997, Nomor: 33.

**TERGUGAT MENJEBAK PENGGUGAT DENGAN IMING-IMING MAMPU MENGURUS PENSERTIFIKATAN TANAH DAN BANGUNAN DALAM WAKTU YANG SINGKAT, SERTA “IMING-IMING” BAGI HASIL YANG DISERTAI PEMBAYARAN KOMPENSASI DENGAN TUJUAN MENGAMBIL ALIH YAYASAN KAN DARI TANGAN PENGGUGAT**

3. Bahwa, Tanah dan Bangunan milik Yayasan KAN masih bersengketa dengan Pihak Ketiga dan oleh karenanya PENGGUGAT memerlukan mitra yang mampu membiayai dan menyelesaikan sengketa Tanah dan Bangunan tersebut.
4. Bahwa, sehubungan dengan permasalahan butir 3 tersebut diatas, TERGUGAT menyatakan sanggup untuk mengurus dan membiayai pengurusan permasalahan Tanah dan Bangunan dimaksud sampai tuntas dan bersertifikat atas nama Yayasan KAN dalam waktu yang tidak terlalu lama. Selain itu TERGUGAT juga memberikan iming-iming kepada PENGGUGAT antara lain :
  - menyerahkan uang sebesar Rp.318 juta sebagai pengganti sebagian uang PENGGUGAT yang telah dikeluarkan dalam pengurusan Tanah dan Bangunan tersebut yang jumlahnya sebesar Rp. 530 juta, sedangkan sisanya Rp.212 juta akan dibayar oleh TERGUGAT setelah selesainya pengurusan Tanah dan Bangunan.
  - akan membayar kepada Yayasan KAN sebesar Rp. 7,5 Milyar
  - Pembagian hasil bersih dimana PENGGUGAT memperoleh 40% dan TERGUGAT 60% dari nilai Tanah dan Bangunan.

Janji-janji tersebut dituangkan kedalam Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III), selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali SH, Notaris di Jakarta.

5. Bahwa seiring dengan janji-janji dan iming-iming di atas, TERGUGAT meminta PENGGUGAT agar memasukkan TERGUGAT ke dalam

Halaman 5 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepengurusan Yayasan KAN, dengan alasan agar memudahkan TERGUGAT untuk mengurus pensertifikatan Tanah dan Bangunan.

6. Bahwa mengingat iming-iming, janji-janji, serta bujuk rayu TERGUGAT pada butir 4 dan 5 diatas sedemikian meyakinkan PENGUGAT, maka bersamaan dengan penyesuaian Anggaran Dasar Yayasan KAN terhadap Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta Perubahannya dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, dilakukanlah perubahan terhadap susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN dengan memasukkan TERGUGAT dan sejumlah orang yang dipilihnya. Perubahan tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor:60 tanggal 27 Juni 2007 yang dibuat dihadapan H.Muhamad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta.

Berdasarkan Akta Nomor 60 diatas, susunan organ Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) menjadi sebagai berikut:

DEWAN PEMBINA :1. Ketua : Poni Madjukie  
2. Wakil Ketua : Kusumah Periatna  
3. Anggota : Hardi Periatna  
4. Anggota : Djunaedi Tjandra

PENGURUS : 1. Ketua : Kurniawan  
2. Sekretaris I : Ir. Siana Susanti Saputra  
3. Sekretaris II : Kusradi Tjandra  
4. Bendahara : David Sulaiman

PENGAWAS : Herry Purwantoadi

7. Bahwa dengan kedudukan TERGUGAT sebagai Ketua Dewan Pembina Yayasan KAN, maka **TERGUGAT telah mengambil alih dan menguasai sepenuhnya Yayasan KAN yang didirikan PENGUGAT**, karena sesuai Pasal 28 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta Perubahannya dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan *jo.* Pasal 9 Anggaran Dasar Yayasan KAN, TERGUGAT dengan kedudukannya selaku Ketua Dewan Pembina memiliki kewenangan antara lain yaitu :
- Merubah Anggaran Dasar
  - Mengangkat dan memberhentikan anggota Dewan Pengurus dan Dewan Pengawas
  - Menetapkan kebijakan umum yayasan

Halaman 6 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa sesuai niat TERGUGAT yang semula masih tersembunyi, yaitu ingin menguasai secara penuh Yayasan KAN, maka secara tahap demi tahap dilakukanlah perubahan susunan organ Yayasan KAN dan diisi oleh orang-orang dari pihak TERGUGAT, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 10 tanggal 9 Nopember 2007, yang dibuat dihadapan H. Muhamad Afdal Gazali, S.H, Notaris di Jakarta, menjadi sebagai berikut :

DEWAN PEMBINA : 1. Ketua : Poni Madjukie  
2. Wakil Ketua : Kusumah Periatna  
3. Anggota : Hardi Periatna  
4. Anggota : Kurniawan

PENGURUS : 1. Ketua : Glenly Hampry Kairupan  
2. Sekretaris I : Ir Siana Susanti Saputra  
3. Sekretaris II : Kusnadi Tjandra  
4. Bendahara : David Sulaiman

PENGAWAS : Herry Purwantoadi

9. Bahwa ternyata usaha TERGUGAT untuk sepenuhnya menguasai Yayasan KAN tidak berhenti sampai disitu. Kembali dengan menggunakan jurus iming-iming dan bujuk rayu, dan memanfaatkan keadaan PENGUGAT yang sedang dalam kesulitan ekonomi, TERGUGAT membujuk PENGUGAT agar mengundurkan diri dari Yayasan KAN dan akan diberikan kompensasi berupa uang sebesar Rp.8 milyar. Janji-janji dan iming-iming tersebut tertuang dalam Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tanggal 20 September 2010.

10. Bahwa termakan oleh janji dan iming-iming TERGUGAT tersebut, maka PENGUGAT mengundurkan diri dari Yayasan KAN (selaku Wakil Ketua Dewan Pembina) dan bersamaan dengan ditandatanganinya Perjanjian Pembayaran Kompensasi tersebut pada butir 8, dilakukanlah perubahan terhadap susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta menjadi sebagai berikut :

PEMBINA : Ny.Komaria Widjaja (isteri dari TERGUGAT)

PENGURUS : 1. Ketua : Poni Madjukie (TERGUGAT)  
2. Sekretaris : R. Onny Soedirdjo

Halaman 7 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bendahara : Ny. Wong Lanny Wagianto

PENGAWAS : Ny Wijiasih Cahyasasi

Perlu diketahui bahwa Ny.Komaria Widjaja selaku Pembina adalah isteri TERGUGAT, sedangkan anggota pengurus dan pengawas keseluruhannya adalah orang-orang yang ditunjuk oleh TERGUGAT.

**AKTA PERJANJIAN NO. 22 TANGGAL 13 FEBRUARI 2006 YANG DIBUAT DIHADAPAN SHELLA FALianti, SH, NOTARIS DI JAKARTA DAN PERJANJIAN PEMBAYARAN KOMPENSASI TERTANGGAL 20 SEPTEMBER 2010, DITANDATANGANI OLEH PENGGUGAT DIBAWAH PENGARUH IMING-IMING DAN TIPU MUSLIHAT DARI TERGUGAT SEHINGGA HARUS DIBATALKAN**

11. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, terbukti bahwa :

- a. Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, ditandatangani oleh PENGGUGAT karena adanya iming-iming dan tipu muslihat dari TERGUGAT yang mengecoh dan menyesatkan pertimbangan PENGGUGAT.
- b. Ditandatanganinya Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, kedua-duanya didasarkan pada janji-janji kosong, iming-iming, dan tipu muslihat (didasarkan pada itikad buruk dari TERGUGAT) dengan tujuan untuk menguasai Yayasan KAN.

12. Bahwa, Pasal 1328 ayat (1) KUH Perdata menyatakan:

*“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat.”*

Halaman 8 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa, dalam perkara *a quo* ketika menandatangani kedua perjanjian tersebut diatas, PENGGUGAT dibawah pengaruh iming-iming dan bujuk rayu dari TERGUGAT yaitu akan menyelesaikan pengurusan Tanah dan Bangunan menjadi sertifikat atas nama Yayasan KAN dalam waktu yang tidak terlalu lama. TERGUGAT juga menjanjikan akan memberikan uang kompensasi kepada PENGGUGAT sebesar Rp.8 milyar dan pembagian hasil bersih dari nilai Tanah dan Bangunan yaitu 40% untuk PENGGUGAT dan 60% untuk TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT menjadi khilaf dan terkecoh oleh iming-iming dari TERGUGAT tersebut. **PENGGUGAT tidak akan pernah bersedia menandatangani perjanjian dimaksud diatas, tidak akan pernah memasukkan TERGUGAT kedalam Yayasan KAN dan PENGGUGAT tidak akan pernah mengundurkan diri dari Yayasan KAN serta menyerahkan Yayasan KAN kepada TERGUGAT, jika tidak ada janji-janji/iming-iming dari TERGUGAT.** Oleh karenanya Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, **menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan.**

**TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)**

14. Bahwa, TERGUGAT telah melakukan penyalahgunaan keadaan dari PENGGUGAT (*Misbruik van Omstandigheden*) sedemikian rupa untuk tujuan menguasai Yayasan KAN, maka penguasaan Yayasan KAN oleh TERGUGAT adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.

Doktrin Teori Penyalahgunaan Keadaan menurut Van Dunne terdiri dari 2 (dua) aspek yaitu:

- 1) adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomis :
- 2) adanya penyalagunaan keunggulan kejiwaan

Menurut Doktrin Penyalahgunaan Keadaan menyebutkan bahwa **suatu perjanjian dapat dibatalkan**, apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut melanggar salah satu dari syarat berikut ini:

- (1) Keadaan Istimewa, contoh : keadaan darurat, kebergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman

Halaman 9 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Suatu Hal Yang Nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup perjanjian
- (3) Penyalahgunaan Keadaan. Salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu, ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
- (4) Adanya Hubungan Kausal. Bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian tidak akan ditutup

Bahwa 4 (ke-empat) persyaratan tersebut tidak bersifat kumulatif, artinya jika salah satu dari 4 syarat tersebut dilanggar, maka telah merupakan Penyalahgunaan keadaan.

15. Bahwa dalam perkara *aquo*, secara nyata TERGUGAT dengan **keunggulan ekonominya telah memanfaatkan keadaan PENGGUGAT yang sedang kesulitan ekonomi (kesulitan keuangan) untuk mengurus permasalahan Tanah dan Bangunan Yayasan KAN**. Dengan iming-iming bahwa permasalahan Tanah dan Bangunan sanggup diselesaikan oleh TERGUGAT dalam waktu yang tidak terlalu lama, serta dengan, adanya perjanjian bagi hasil atas hasil bersih dari nilai Tanah dan Bangunan Yayasan KAN yaitu 40% untuk PENGGUGAT dan 60% untuk TERGUGAT serta TERGUGAT akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp.8 milyar kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT berhasil memperdayai PENGGUGAT, **sehingga akhirnya PENGGUGAT bersedia keluar dari Yayasan KAN dan menyerahkan Yayasan KAN kepada TERGUGAT**. Dengan demikian **Yayasan KAN sepenuhnya telah beralih kepada TERGUGAT**, dan TERGUGAT memasukan dan mengangkat orang-orangnya dan dirinya menjadi Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sampai sekarang. Ironisnya janji-janji dan iming-iming tersebut, khususnya janji pensertifikatan Tanah dan Bangunan meskipun berlangsung selama lebih dari 9 (sembilan) tahun ternyata sampai hari ini tidak diperoleh bahkan semakin tidak jelas juntrungannya.

16. Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Penyalahgunaan Keadaan yang mengakibatkan batalnya perjanjian antara lain dapat dilihat dari :

- a. **Putusan Mahkamah Agung perkara No.1904 K/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984** tentang kaedah hukum pembatalan perikatan; kekuasaan

Halaman 10 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim untuk mencampuri isi perjanjian dalam perkara antara Luhur Sandoro melawan Ny. Oei Kwie Lian, memuat Kaedah Hukum sbb :

*Walaupun perjanjian dalam suatu akta notaris , dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain, untuk menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga maupun kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut yang sebelumnya bermula dari surat pengakuan hutang, dengan menjaminkan rumah sengketa yang karena tidak dapat dilunasi pada waktunya, dirubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut, maka perjanjian demikian sebenarnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang. Karena debitur terikat pula dengan hutang-hutang lainnya yang sudah memperoleh putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka ia berada dalam posisi lemah dan terdesak, sehingga baginya, maka perjanjian berikutnya dapat dikualifikasi sebagai kehendak satu pihak ('eenzijdig contract') yang i.c. adalah tidak adil apabila dilakukan sepenuhnya terhadap dirinya.*

b. **Putusan Mahkamah Agung perkara No.1329 K/Pdt/2001, tanggal 18**

**Juli 2008**, dalam perkara antara H.Salehudin Razak dan Hj. Noorhayati sebagai Pemohon Kasasi melawan Suwito sebagai Termohon Kasasi, tentang Denda Keterlambatan Pelunasan Utang mengandung Kaedah Hukum sebagai berikut:

*"Meskipun pengenaan denda/bunga telah diperjanjikan debitur dan kreditur, dengan kedudukan ekonomi debitur yang lebih lemah dari kreditur, maka pengenaan denda tersebut adalah terlalu tinggi dan merupakan penyalah-gunaan keadaan."*

c. **Putusan Mahkamah Agung perkara No.3956 K/Pdt/2000, tanggal 23**

**Desember 2003**, dalam perkara antara Sulaiman Gunawan dan Ny.Aida Kurniawati selaku Pemohon Kasasi melawan PT Bank Bali Cabang Surabaya, tentang Penentuan Bunga Pinjaman mengandung Kaedah hukum sebagai berikut:

*"Kenaikan bunga perjanjian oleh bank yang memanfaatkan keadaan yang tidak menentu dari kebijakan bunga Bank Indonesia adalah sepihak dan tanpa mengindahkan kepatutan serta kelayakan yang seharusnya dijalankan bank, sekaligus bank telah menyalagunakan keadaan untuk menekan debitur mematuhi aturannya sendiri."*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Yurisprudensi-yurisprudensi tersebut menegaskan Pengadilan berhak masuk dan mencampuri isi Perjanjian, jika terbukti isi perjanjian mengandung unsur penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang kuat ekonominya kepada pihak yang lemah ekonominya.

Bahwa dengan uraian-uraian tersebut diatas, TERGUGAT terbukti telah menyalahgunakan keadaan ekonominya yang kuat terhadap PENGGUGAT yang keadaan ekonominya sangat lemah, maka oleh karenanya Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, maupun terhadap Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 **harus dibatalkan, dan penguasaan Yayasan KAN oleh TERGUGAT harus juga dibatalkan.**

**TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PEBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA PENGGUGAT**

17. Bahwa, dalam perjalanannya, ternyata janji-janji dan iming-iming yang diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT hanyalah isapan jempol belaka, karena sudah hampir sembilan tahun janji-janji tersebut tidak dipenuhi oleh TERGUGAT, sementara TERGUGAT telah sepenuhnya menguasai Yayasan KAN dengan hanya bermodalkan uang sejumlah Rp.318 juta. Dengan demikian TERGUGAT jelas-jelas telah menjebak PENGGUGAT perbuatan mana dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata.

Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan “ **tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut**”

**PEMENUHAN UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

18. Bahwa, perbuatan melawan hukum tersebut diatas dilakukan oleh TERGUGAT telah memenuhi unsur sebagai berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan
2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Halaman 12 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku
4. Adanya Kerugian Bagi Korban
5. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian

Perbuatan yang dimaksud dalam perkara *aquo* adalah adalah perbuatan yang bersifat melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yaitu dengan mengiming-imingi PENGUGAT bahwa permasalahan Tanah dan Bangunan akan segera diselesaikan oleh TERGUGAT dalam waktu yang singkat. Selain itu TERGUGAT menjanjikan bagi hasil atas nilai Tanah dan Bangunan Yayasan KAN yaitu 40% untuk PENGUGAT dan 60% untuk TERGUGAT, serta TERGUGAT akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp.8 milyar kepada PENGUGAT, maka TERGUGAT akhirnya berhasil memperdayai PENGUGAT, sehingga PENGUGAT bersedia keluar dari Yayasan KAN yang didirikan oleh PENGUGAT, dan beralih serta dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT.

Bahwa seluruh organ Yayasan KAN yaitu Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN diangkat dari orang-orang yang ditentukan sendiri oleh TERGUGAT sampai sekarang, padahal janji TERGUGAT hingga saat gugatan ini diajukan, khususnya janji mengurus dan mendapatkan sertifikat Tanah dan Bangunan tidak terpenuhi meskipun janji untuk pengurusan telah lebih 9 tahun.

Akibat dari perbuatan TERGUGAT telah menimbulkan kerugian bagi korban yaitu PENGUGAT sebagai pendiri Yayasan KAN yaitu hilangnya atau beralihnya Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) kepada TERGUGAT, dimana TURUT TERGUGAT I adalah sebagai pemilik Tanah dan Bangunan.

## TERGUGAT HARUS MEMBAYAR GANTI RUGI KEPADA PENGUGAT

19. Bahwa, akibat perbuatan TERGUGAT diatas, PENGUGAT telah sangat dirugikan secara *materil* yaitu dengan hilangnya atau beralihnya Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT, dimana TURUT TERGUGAT I (yang dimiliki/didirikan oleh PENGUGAT) adalah pemilik Tanah dan Bangunan.

Bahwa, adapun nilai Tanah dan Bangunan milik Yayasan KAN saat ini sekurang-kurangnya sebagai berikut:

- Luas Tanah +/- 9.300 M2
- Harga Tanah per meter disekitar wilayah tersebut sebesar Rp.150.000.000,00

Halaman 13 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

- Harga Tanah seluruhnya: 9.300 M2 x Rp.150.000.000,00 =  
Rp.1.395.000.000.000,00  
(satu trilyun tiga ratus sembilan puluh lima milyar rupiah)

Dengan demikian kerugian *materil* yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar harta yang dimiliki oleh Yayasan KAN yaitu sebesar Rp.1.395.000.000.000,00 (satu trilyun tiga ratus sembilan puluh lima milyar rupiah) dan oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara *aquo* agar menghukum TERGUGAT membayar kerugian *materil* tersebut kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.

20. Bahwa, selain kerugian *materil* akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT terhadap PENGGUGAT telah menimbulkan kerugian *immateril* bagi PENGGUGAT yaitu stress berkepanjangan sehingga PENGGUGAT sekarang menjadi sakit dan lumpuh kakinya. Jika dihitung dengan uang maka kerugian *immateril* yang diderita oleh PENGGUGAT tersebut adalah sebesar Rp.50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah) dan oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara *aquo* agar menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian *immateril* tersebut kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.

21. Bahwa, oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT yaitu mengambil alih Yayasan KAN dari PENGGUGAT dengan cara-cara yang licik dengan iming-iming dan janji-janji kosong sehingga PENGGUGAT terkecoh dan menandatangani Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III), selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, dan menandatangani Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menyatakan kedua perjanjian tersebut serta akta-akta lain yang belum diketahui yang terkait dan berisi serupa yang pernah dibuat oleh dan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dan/atau dengan TURUT TERGUGAT I dinyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya dan berlaku efektif sejak tanggal putusan ini.

22. Bahwa, sebagaimana yang diuraikan diatas, bahwa penguasaan Yayasan KAN oleh TERGUGAT dan mendudukan dirinya dan orang-orangnya dalam

Halaman 14 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepengurusan Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) didasarkan atas janji-janji dan iming-iming yang diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Fianti, SH,

Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, dimana ternyata janji dan iming-iming tersebut tidak pernah dipenuhi oleh TERGUGAT (setelah kurang lebih 9 tahun berlalu) dan bahwa iming-iming dan janji-janji tersebut hanyalah akal bulus TERGUGAT untuk menguasai Yayasan KAN dengan memanfaatkan kesulitan ekonomi dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT memohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar :

- a. Seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta maupun seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan BERHENTI terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
- b. Menghukum TERGUGAT atau siapapun untuk mengembalikan semua surat, akta, sertifikat, dan semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN, baik asli, salinan, maupun fotocopy kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.

23. Bahwa, oleh karena keberadaan TURUT TERGUGAT II saat ini sudah tidak diketahui lagi, maka TURUT TERGUGAT II selaku pendiri Yayasan KAN tidak mungkin lagi dapat melaksanakan pengelolaan dan pengurusan Yayasan KAN, dan oleh karenanya PENGGUGAT mohon kepada kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar hak-hak TURUT TERGUGAT II sebagai pendiri Yayasan KAN sepenuhnya diserahkan kepada PENGGUGAT dan menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa demikian pula terhadap pihak TURUT TERGUGAT III yang membuat Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 agar dihukum mematuhi putusan ini.

25. Bahwa, agar tidak terjadi kekosongan kepengurusan dalam Yayasan KAN, PENGUGAT juga memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo **menetapkan PENGUGAT sebagai Pembina Yayasan KAN** dan selanjutnya memerintahkan PENGUGAT untuk paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mengangkat susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai Anggaran Dasar Yayasan KAN.

26. Bahwa, karena adanya kekhawatiran PENGUGAT, dimana TERGUGAT akan lalai untuk memenuhi isi putusan perkara ini, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap harinya kepada PENGUGAT atas kelalaiannya memenuhi isi putusan dalam perkara ini.

27. Bahwa, oleh karena gugatan PENGUGAT didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat serta didukung oleh bukti-bukti yang cukup, maka PENGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi dari TERGUGAT TURUT TERGUGAT I, II, dan TURUT TERGUGAT III (*uitvoerbaar bij voorraad*).

28. Bahwa, oleh karena TERGUGAT terbukti telah melakukan penyalahgunaan keadaan dan perbuatan melawan hukum, maka PENGUGAT memohon kepada TERGUGAT agar dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar berkenan memeriksa dan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan penyalahgunaan keadaan dalam terjadinya Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H. Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September

Halaman 16 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 dan menyatakan kedua akta tersebut serta akta-akta lain yang belum diketahui yang terkait dan berisi serupa yang pernah dibuat oleh dan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dan/atau dengan TURUT TERGUGAT I dinyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya dan berlaku efektif sejak tanggal putusan perkara ini.

3. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT.
4. Menghukum TERGUGAT membayar kerugian materil sebesar Rp.1.395.000.000.000,00 (satu trilyun tigaratus sembilanpuluh lima milyar rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp.50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.
5. Menyatakan :
  - a Seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta maupun seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan BERHENTI terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
  - b Menetapkan PENGGUGAT sebagai Pembina Yayasan KAN terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
  - c Menghukum TERGUGAT atau siapapun untuk mengembalikan semua surat, akta, sertifikat, dan semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN, baik asli, salinan, maupun fotocopy kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
6. Memerintahkan PENGGUGAT selaku Pembina Yayasan KAN untuk paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mengangkat susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai ketentuan Anggaran Dasar Yayasan KAN
7. Menghukum TERGUGAT menurut hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan ini
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi dari TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, II, dan TURUT TERGUGAT III (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Halaman 17 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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

9. Menghukum TURUT TERGUGAT I, II dan TURUT TERGUGAT III untuk mematuhi putusan ini.

10. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan para pihak datang menghadap dimuka persidangan yakni : para Penggugat hadir kuasanya, Dr. Andrey Sitanggang, S.H., M.H., S.E., Dan kawan-kawan, sedangkan Tergugat diwakili oleh kuasanya Menara Imam Hutasoit, S.H.LL.M., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 7 Agustus 2015, sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir serta tidak pula mengirimkan wakilnya yang walaupun telah dipanggil dengan patut dan sah ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tersebut Majelis telah berusaha mendamaikan para pihak dengan menunjuk \_\_\_\_\_ sebagai Mediator, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Namun upaya mediasi tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal maka pemeriksaan perkara a quo dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas, yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyerahkan surat jawabannya tertanggal 17 september 2015 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI**

### **I. DALAM EKSEPSI**

#### **A. SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH DAN TIDAK BERDASAR HUKUM**

1. Bahwa sebagaimana di dalam Surat Kuasa Khusus PENGUGAT No.009/SKK-ASLO/V/2015 tanggal 21 Mei 2015 dan pembukaan Gugatan PENGUGAT pada halaman 1, PENGUGAT dalam membuat Surat

Halaman 18 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus untuk mengajukan Gugatan bertindak sebagai 2 (dua) subjek hukum yang berbeda, hal mana menyebabkan Suarat Kuasa Khusus yang dibuat oleh PENGGUGAT menjadi "CACAT FORMIL" karena kedudukan PENGGUGAT sebagai penerima kuasa menjadi tidak jelas;

2. Bahwa **Subekti** dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal. 19-21) mengatakan bahwa dalam hukum, subjek hukum terbagi menjadi:

- a. **Orang (persoon)** berarti pembawa hak atau subyek di dalam hukum. Sebagaimana kami sarikan, seseorang dikatakan sebagai subjek hukum (pembawa hak), dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir saat ia meninggal. Bahkan, jika diperlukan (seperti misalnya dalam hal waris), dapat dihitung sejak ia dalam kandungan, asal ia kemudian dilahirkan dalam keadaan hidup.
- b. **Badan Hukum** berarti badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia. Badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan itu mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantara pengurusnya, dapat digugat, dan dapat juga menggugat di muka hakim.

Sehingga 2 (dua) subjek hukum yang berbeda sebagaimana di dalam Surat Kuasa khusus PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan Gugatan PENGGUGAT yang didasarkan dengan Surat Kuasa Khusus menjadi tidak jelas juga dan hal ini juga telah menyalahi syarat-syarat surat kuasa khusus yang berisifat kumulatif sebagaimana dimaksud dalam SEMA No.6 Tahun 1994, 14 Oktober 1994. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

3. Bahwa selanjutnya apabila melihat objek sengketa di dalam Perkara *a quo*, baik Perjanjian-perjanjian maupun objek tanah yang dimaksud di Jalan Sudirman Kav 46, Setiabudi, Jakarta Selatan, pemberi kuasa KUSUMAH PERIATNA bertindak selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa dan objek tanah tersebut adalah milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa, sedangkan faktanya, Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan sebagaimana di dalam Akta No. 23 Tanggal 20 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Aswendi Kamuli, S.H;

Halaman 19 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



4. Bahwa fakta Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan, menjadikan Kusumah Periatna bertindak di luar wewenangnya dengan mengaku sebagai "Pendiri Yayasan" untuk dijadikan dasar dalam memberikan kuasa kepada PENGGUGAT. Hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No 10 K/N/1999, yang menyatakan pada intinya surat kuasa khusus menjadi tidak sah, apabila dibuat oleh orang atau pejabat maupun badan yang tidak berwenang untuk itu. Sehingga dalam perkara *a quo* dengan sendirinya menurut hukum, Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Kusumah Periatna yang bertindak sebagai Pendiri Yayasan menjadi TIDAK SAH;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas secara jelas dan nyata oleh karena Gugatan PENGGUGAT dibuat atas dasar surat Kuasa Khusus yang terbukti cacat formil dan tidak sah, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

## B. DASAR GUGATAN PENGGUGAT ADALAH KABUR, TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASAR HUKUM (*OBSCUUR LIBEL*)

6. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau disebut formulasi gugatan tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv yang menyatakan :

*Pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie).*

Bahwa dalam Posita PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, gugatan tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*);

7. Bahwa dilihat dari posita PENGGUGAT, dasar hukum PENGGUGAT mengajukan Gugatan adalah Perjanjian Nomor 22, tertanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti S.H., Notaris di Jakarta selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali S.H., (selanjutnya disebut "**Perjanjian No. 22**") dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, yang mana apabila dihubungkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan adanya perjanjian sudah sepatutnya gugatan yang diajukan merupakan gugatan wanprestasi sedangkan di dalam petitum PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Bahwa PENGGUGAT dalam angka 5 poin a petitum Gugatannya meminta untuk menghukum dan menyatakan:

“

a. *Seluruh pengurus, pembina serta pengawas Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H., Notaris di Jakarta maupun seluruh pengurus, pembina serta pengawas Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan BERHENTI terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.*”

9. Bahwa hal-hal tersebut menunjukkan adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum Gugatan, yang seharusnya berdasarkan hukum acara perdata suatu posita dengan petitum harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan;

10. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka dalil gugatan sebagaimana yang dinyatakan oleh PENGGUGAT adalah dalil-dalil yang tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*);

11. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka gugatan PENGGUGAT termasuk kategori gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*). Oleh karena itu, gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

## C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI KETENTUAN SYARAT FORMIL FORMULASI GUGATAN PERDATA

12. Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang didaftarkan dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Mei 2015 tidak dibubuhi oleh materai oleh Kuasa PENGGUGAT;

Halaman 21 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



13. Bahwa berdasarkan Pasal 2 huruf d. Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, menyatakan:

“ surat yang memuat uang lebih dari Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah)”

Bahwa dengan demikian sudah sewajibnya Gugatan PENGGUGAT yang secara jelas telah memenuhi kriteria/persyaratan wajib dibubuhi materai sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

14. Bahwa kelalaian Kuasa PENGGUGAT dengan tidak membubuhkan materai pada surat gugatan yang di daftarkan, maka secara jelas dan nyata Gugatan PENGGUGAT telah menyalahi ketentuan syarat formil pengajuan gugatan dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

**D. PENGGUGAT TIDAK MENARIK SELURUH PIHAK YANG TERIKAT DALAM PERJANJIAN NO. 22 TANGGAL 13 FEBRUARI 2006 SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN PENGGUGAT SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

15. Bahwa Perjanjian No. 22 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama selaku kuasa dari Sdr. David Sulaiman selaku penerima hak kuasa Substitusi dari PENGGUGAT selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa;

16. Bahwa dalam halaman 4 Gugatannya PENGGUGAT mendalilkan:

*“TERGUGAT menjebak PENGGUGAT dengan iming-iming mampu mengurus pensertifikatan tanah dan bangunan dalam waktu yang singkat serta iming-iming bagi hasil yang disertai pembayaran kompensasi dengan tujuan mengambil alih Yayasan dari tangan PENGGUGAT”*

Bahwa secara jelas dan nyata terbukti bahwa PENGGUGAT tidak secara langsung berhadapan maupun menandatangani Perjanjian No. 22 namun sebenarnya telah memberikan kuasa substitusi kepada Sdr. David Sulaiman selaku Bendahara Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang kemudian memberikan kuasa kepada Sdr. Djunaedi Tjandra sehingga dalam Gugatan ini agar sengketa yang dipersoalkan dapat lebih terang dan jelas dan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh maka sepatutnya PENGGUGAT wajib mengikutsertakan dan menarik Sdr. Djunaedi Tjandra dan Sdr. David



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulaiman selaku kuasa dari PENGGUGAT dalam menandatangani Perjanjian No. 22 dalam Gugatannya oleh karenanya dapat dinyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT kurang lengkap.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. PERJANJIAN NO. 22 DIBUAT BERDASARKAN KESEPAKATAN PARA PIHAK DAN TELAH MEMENUHI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

17. Bahwa seluruh isi perjanjian, secara khusus mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian merupakan KESEPAKATAN DARI PARA PIHAK YANG DITUANGKAN DALAM AKTA OTENTIK dihadapan Pejabat Notaris yang berwenang sehingga sangat mengada-ada apabila saat ini PENGGUGAT mengatakan bahwa hasil kesepakatan tersebut merupakan bujuk rayu/tipu muslihat dari TERGUGAT;

18. Bahwa berdasar ketentuan hukum yang berlaku, dalam pasal 1320 KUHPdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat kumulatif yang terdapat dalam pasal tersebut, yaitu :

#### 1. Adanya Kesepakatan Para Pihak untuk Mengikatkan Diri

Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri artinya bahwa semua pihak menyetujui atau sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan ataupun penipuan. Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut;

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat atas suatu materi perikatan pengurusan pensertifikatan sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam angka 3 Perjanjian No. 22 sebagai berikut:

*“ Bahwa sehubungan dengan permasalahan tanah tersebut, atas kesepakatan bersama antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dengan ini kedua belah pihak menyatakan bersedia bekerjasama untuk menyelesaikan segala permasalahan tanah tersebut”*

(Cetak tebal oleh TERGUGAT)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian secara jelas dan nyata telah terbukti dan diakui sendiri oleh PENGGUGAT dalam suatu Akta Otentik bahwa Perjanjian No. 22 dibuat berdasarkan kesepakatan bersama.

## 2. Kecakapan Para Pihak untuk Membuat Perjanjian

Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPdata adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah kawin. Jadi, dapat dinyatakan bahwa setiap orang cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian kecuali oleh undang-undang tidak menghendaki;

Menurut pasal 1330 BW, orang-orang yang dinyatakan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa artinya orang-orang yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, status para pihak yang menandatangani Perjanjian telah memenuhi ketentuan syarat kecakapan dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

## 3. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUHPdata menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 KUHPdata barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, yang menjadi obyek Perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam angka 1 Perjanjian No. 22 adalah sebagai berikut:

*"Bahwa Pihak Pertama adalah sebagai kuasa dari pemilik atas:*

- *Sebidang tanah Hak Eigendom Verponding nomor: 1962, luasnya +/- 9.372 M<sup>2</sup> (sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi), terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet, setempat dikenal sebagai Jalan*

Halaman 24 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karet Nomor:92 (sekarang dikenal dengan Kaveling 46 Jalan Jenderal Sudirman)”

Dengan demikian terbukti secara meyakinkan bahwa obyek Perjanjian No. 22 adalah sah dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan.

## 4. Suatu Sebab atau causa yang Halal

Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Suatu sebab dikatakan halal apabila :

- Tidak bertentangan dengan undang-undang
- Tidak bertentangan dengan ketertiban umum
- Tidak bertentangan dengan kesusilaan

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena menyangkut subyek. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut obyek. Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, subyek causa perjanjian adalah kerjasama dalam mengupayakan pensertifikatan sebidang tanah yang masih dalam sengketa dengan pihak ketiga dimana hal tersebut secara tegas bersama-sama oleh para pihak diakui dalam angka 2 Perjanjian No. 22 yang berbunyi:

*“ Bahwa hingga saat ini, Pihak Pertama belum dapat menikmati haknya atau ganti rugi atas tanah tersebut, karena adanya permasalahan menyangkut tanah tersebut dengan pihak ketiga yaitu Tuan USMAN ADMADJAJA, selaku Presiden Direktur PT. Danamon Land, PT. Bentala Lestari, PT. Sami Karya Buana dan pihak lain yang terkait dalam proses jual beli tanah milik pemberi kuasa yaitu Tuan MUHASAN, Tuan ALI, Tuan HERMAWAN SALIKIN dan Tuan PURNAMA”*

Dengan demikian, causa dari Perjanjian No. 22 telah diketahui oleh PENGUGAT maupun TERGUGAT sebagai pihak dalam Perjanjian No. 22 dan sesungguhnya PENGUGAT sudah menyadari atas kesulitan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan pensertifikatan yang akan dilakukan oleh TERGUGAT untuk kepentingan pemenuhan Perjanjian No. 22.

### **B. TERGUGAT TELAH MEMENUHI KEWAJIBAN DAN PRESTASI SEBAGAIMANA DIPERJANJIKAN DALAM PERJANJIAN NO. 22 BESERTA PERJANJIAN PEMBAYARAN KOMPENSASI TERTANGGAL 20 SEPTEMBER 2010**

19. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dari Gugatan PENGGUGAT nomor 4, 5 dan 6 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT hanya diberikan janji-janji, iming-iming dan bujuk rayu dalam kerjasama Perjanjian No. 22 maupun Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010;

20. Bahwa Pasal 1 Perjanjian No. 22 menyatakan:

“Pihak Pertama dengan ini menyerahkan pengurusan penyelesaian permasalahan tanah tersebut kepada dan yang dapat diterima dengan baik oleh Pihak Kedua, dengan penyerahan tersebut **Pihak Kedua menyerahkan uang kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta Rupiah) sebagai pengganti uang Pihak Pertama yang telah dikeluarkan dalam pengurusan tanah tersebut diatas keseluruhannya sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta Rupiah), uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dengan memakai tanda terima (kuitansi) tersendiri, ...”**

(Cetak tebal oleh TERGUGAT)

21. Bahwa sangat tidak masuk akal apabila TERGUGAT bermaksud untuk mengelabui PENGGUGAT, namun sebelumnya telah melakukan pembayaran/penggantian uang PENGGUGAT sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta Rupiah) yang telah diterima oleh PENGGUGAT;

22. Bahwa selain telah menyerahkan uang pengganti sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT telah melakukan segala bentuk upaya/tindakan hukum sebagai bentuk pemenuhan prestasi TERGUGAT dalam Perjanjian No. 22 sejak tahun 2007 yaitu tahun dimana TERGUGAT menjadi Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa sampai dengan habis masa baktinya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Membuat Laporan Polisi di Bareskrim Mabes Polri No.Pol.:LP/431/XI/2006/Siaga-I tanggal 21 november 2006 tentang tindak pidana Penyerobotan Tanah menggunakan surat palsu dan memasukkan keterangan palsu ke dalam Akta Autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 ayat (1) KUHP, 263 ayat (2) KUHP dan 266 KUHP. Hal ini ditindak lanjuti dengan:
  - a. Permohonan Pemblokiran oleh Direktur Ekonomi dan Khusus Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan pada tanggal 28 Maret 2007 atas Sertifikat HGB No.196 tanggal 29 juli 1992 A.n PT Sami Karya Buana dan telah berubah menjadi sertifikat HGB No.279 tanggal 26 Agustus 1997 A.n PT. Danamond Land dan kini menjadi HGB No.341 An. Buana Sakti
  - b. Permohonan Pengukuran Ulang oleh Kepala Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta Tanggal 18 Juli 2007;
  - c. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor:24/Pen.Pid/2007/PN.Jak.Sel tanggal 24 Juli 2007 untuk memberikan izin penyitaan terhadap SHGB No.279 tanggal 26 Agustus 1997 A.n PT. Danamon Land dan SHGB No.196 tanggal 29 Juli 1992 A.n PT. Sami Karya Buana seluas 14.235 M2 berikut gambar situasi No.346/S/1991 tanggal 14 Nopember 1991 di Kav.46 Jl. Jend. Sudirman Jakarta selatan dan Soegih Group Wisma D Lt.12 Jl. S. Parman Kav.77 Jakarta Selatan;
- 2) Upaya-upaya pembatalan Sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional dan DPR R.I sebagai berikut:
  - a. **Surat YKAN No.155/VII/YKAN/2008 Tangal 29 Juli 2008 kepada BPN R.I.**

Surat ini kemudian ditindaklanjuti dengan Surat BPN R.I No.3186-620.1-D.V.1 Tanggal 16 September 2008 yang menyatakan dapat diusulkan untuk DIBATALKAN atas Sertifikat HGB No.266/Karet Semanggi atas nama PT.Buana Anggana Mandura dan Sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti;
  - b. Mengikuti Rapat Dengar Pendapat Tim Kerja Pertanahan Komisi II DPR-RI tanggal 7 Mei 2009, yang merekomendasikan 2 hal yaitu:

Halaman 27 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

- Memberi waktu 10 hari kepada para pihak yang bersengketa untuk melakukan mediasi/ komunikasi yang difasilitasi oleh BPN untuk mencari solusi yang terbaik;
- Apabila media/ komunikasi tidak dilaksanakan, maka Tim Kerja Pertanahan Komisi II DPR RI merekomendasikan kepada BPN agar SHGB No.266/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Anggada Mandura dan SHGB No.341/ Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti DIBATALKAN;
- c. Berita Acara Gelar Kasus Tanah No. 21/BAHGP/DV/2011, tertanggal 8 Maret 2011 yang dipimpin oleh DEPUTI V Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN RI;
- d. Surat YKAN No.913/13/YKAN/IV/2011 tanggal 11 April 2011 kepada BPN RI, perihal tindak lanjut permohonan pembatalan SHGB No.341/ Karet Semanggi atas nama PT.Buana Sakti

Surat ini ditindak lanjuti dengan:

1. Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 1731/25.2-600/2011, tertanggal 27 Mei 2011 :

Kepada : 1. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta

2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta

Selatan

Yang isinya : Mengarahkan KaKan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan:

1. Mencatat dalam buku tanah SHGB No. 341/Karet Semanggi mengenai adanya cacat hukum adminisrasidalam proses penerbitan SK Kepala BPN No. 630/1992 sebagai dasar terbitnya HGB yang terakhir tercatat atas nama PT Buana Sakti.
  2. **Tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas SHGB No. 341/Karet Semanggi sebelum ada klarifikasi mengenai adanya perbaikan atas adanya dugaan cacat administrasi**
2. Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 2348/25.2/600-VII/2011 tertanggal 11 Juli 2011  
Perihal : Tindak lanjut penanganan kasus sengketa tanah Kav-46  
Yang isinya : Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah melaksanakan pencatatan pada buku tanah HGB No. 341/Karet Semanggi sebelum adanya perbaikan atas

Halaman 28 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

adanya dugaan cacat administrasi dalam penerbitan SK

Kepala BPN No. 630/1992.

- e. Surat BPN Jakarta Selatan No. 948/7.31.74.300/01/2011, tertanggal 23 Juni 2011

Kepada : Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Up. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Yang isinya : Sesuai dengan arahan Kepala Badan Pertanahan Up Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik bahwa Kepala Kantor Pertanahan BPN Jakarta Selatan telah mencatat pada buku tanah Hak Guna Bangunan No.341/Karet Semanggi untuk tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas sertipikat Hak Guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi.

- f. Surat YKAN tanggal 28 Juni 2011

Surat ini ditindak lanjuti dengan Surat BPN Jakarta Selatan No.1090/7.31.74/300/VII/2011, tertanggal 5 Juli 2011

Perihal : Penjelasan Hak Guna Bangunan

Yang isinya : Berdasarkan Surat dari Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan tanggal 27 Mei 2011 pada angka 3 huruf b untuk tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi.

- g. Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.536/AS/11 tanggal 9 Agustus 2011 perihal permohonan pembatalan sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.548/AS/11 tanggal 16 Agustus 2011 perihal tambahan alasan permohonan pembatalan sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi.

Surat- surat tersebut di atas ditindak lanjuti dengan Nota Dinas BPN RI No. 245/ND/DV/VIII/2011, tertanggal 25 Agustus 2011

Perihal : Laporan perkembangan penyelesaian kasus tanah Kav-46

Yang isinya : Sertifikat SHGB No. 341/Karet Semanggi yang meliputi objek tanah sengketa bukanlah merupakan sertipikat yang terbit akibat adanya peralihan hak atas tanah PT Sami Karya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buana kepada pihak lain melainkan masih merupakan subjek yang sama, sehingga **tindakan administrasi yang dapat dilakukan terhadap adanya cacat hukum administrasi atas SK.630/HGB/BPN/1992 tanggal 12 Juli 1992 dan HGB No. 341/Karet Semanggi dapat ditindak lanjuti dengan pembatalan sertifikat.**

- h. Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.560/AS/11 tanggal 24 Agustus 2011 perihal permohonan pembatalan SHGB No.341/ Karet Semanggi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.569/AS/11 tanggal 5 September 2011 dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.622/AS/11 tanggal 5 Oktober 2011 perihal somasi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.634/AS/11 tanggal 14 Oktober 2011 perihal somasi terakhir; Surat- surat tersebut di atas ditindak lanjuti dengan Surat BPN RI No.3799/25.2-600/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011

Perihal : Jawaban Somasi

Yang isinya : Laporan hasil penelitian tentang penerbitan SK. No.630/HGB/BPN/1992 sampai dengan HGB No. 341/Karet Semanggi tersebut **telah di laporkan kepada Pimpinan untuk dipertimbangkan proses pembatalannya.**

Kemudian Surat-surat dari YKAN tersebut juga ditindak lanjuti dengan: Risalah Pengolahan Data BPN RI No. 76/RPD/DV/X/2011, tertanggal 28 Oktober 2011

Tentang : Kasus tanah di Jl. Jend. Sudirman Kav-46 Jakarta Selatan seluas 9.327m2 antara Yayasan Kesuma Abdi Nusa melawan PT. Buana Sakti

Yang isinya : **REKOMENDASI PEMBATALAN** Surat Keputusan Kepala BPN No.630/HGB/BPN/1992 dan SHGB No. 341/Karet Semanggi. Dan Surat BPN RI No. 4090/25-2-600/X/2011, tertanggal 31 Oktober 2011

Perihal : Jawaban Somasi Terakhir.

Yang isinya : Selanjutnya atas permasalahan yang dimaksud huruf "a" telah pula kami sampaikan Risalah Pengolahan Data (RPD), yang intinya rekomendasi kepada pimpinan bahwa atas Sertipikat **Hak Guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi yang terdapat cacat administrasi dalam**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitannya telah memenuhi syarat untuk  
dibatalkan.

- i. Surat Kementerian Dalam Negeri RI Nomor : 594.3/3370/SJ Tanggal 18 Agustus 2010, kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI perihal : Permohonan pencabutan/pembatalan sertifikat HGB No. 341 atas nama PT Buana Sakti dan 266 atas nama PT Bentala Anggana Madura serta penerbitan sertifikat baru atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa.

23. Bahwa selain itu TERGUGAT juga telah melakukan upaya-upaya dengan meminta Perlindungan Hukum kepada:

- Surat-Surat YKAN Tanggal 28 April 2010:
  - a. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 11/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Presiden RI perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

16 Juni 2010: Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-3745/Setneg/D-5/06/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penyampaian surat Pengaduan Masyarakat.

29 Juni 2010: Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-4078/Setneg/D-5/06/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan surat pengaduan masyarakat

- b. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 12/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Wakil Presiden RI perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Mei 2010: Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor : B-717/Setwapres/D-4/5/2010 Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) perihal : Tindak Lanjut Pengaduan

22 September 2010: Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor : B-1555/Setwapres/D-4/9/2010 kepada Badan Pertanahan Nasional perihal : Monitoring tindak lanjut pengaduan.

- c. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 20/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Mahkamah Konstitusi perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

18 Mei 2010: Surat Mahkamah Konstitusi RI Nomor : 1054/HP.00.00/V/2010 Kepada Satuan Tugas Pemberantasan Mafia Hukum perihal : Penyampaian Surat

- d. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Indonesia Corruption Watch perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindaklanjuti dengan:

4 Juni 2010: Surat Indonesia Corruption Watch Nomor : 172/SK/BP/ICW/V/10 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Pengaduan dari Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 tanggal 28 April 2010

- e. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 34/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Kepolisian Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan

Kemudian ditindaklanjuti dengan:

10 Juni 2010: Surat dari Komisi Kepolisian Nasional Nomor : B/1402/VI/2010/Kompolnas kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal : Informasi penanganan keluhan dengan No. Reg :  
828/32/RES/V/2010

- f. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 35/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

2 Agustus 2010: Surat Komisi Hak Asasi Manusia Nomor : 1.781/K/PMT/VIII/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penjelasan status kepemilikan -tanah seluas 9.457 m2 di Jl. /KLA/Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan

6 Juli 2011: Surat Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI Nomor : 1.742/K/PMT/VI/2011 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penjelasan status kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan yang isinya : "kami meminta saudara memperhatikan surat yang dimaksud. Surat tanggapan saudara kami tunggu dalam kurun waktu 30 hari kerja sejak surat ini saudara terima".

- g. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 36/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Ombudsman Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

21 Juni 2010: Surat Ombudsman RI Nomor : 0263/KLA/0157-2003/AS-02/VI/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum berkenaan asset kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46, Jakarta Selatan

- h. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 37/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Halaman 33 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

20 Mei 2010: Surat Pemberatasan Korupsi RI Nomor : 1593/40-43/05/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan Atas Pengaduan Masyarakat.

- Surat YKAN Tanggal 30 Agustus 2010:  
Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 85/VIII/YKAN/2010 kepada Bapak Ketua Komisi Hukum Nasional perihal : Mohon keadilan dalam rangka penegakkan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan yang telah dizholimi oleh BPN RI selama kurun waktu lebih dari 20 tahun.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

22 September 2010: Surat Komisi Hukum Nasional Nomor : 262/KHN/HP/IP/IX/2010 kepada Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan.

24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti TERGUGAT tidak pernah melalaikan kewajibannya untuk pengurusan Tanah di Jalan Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan. TERGUGAT selalu melakukan upaya-upaya penyelesaian dengan itikad baik dan berdasar hukum agar dapat memperoleh kembali aset tanah milik Yayasan. Oleh karena itu tidak terbukti TERGUGAT melakukan ingkar janji dan/ atau perbuatan melawan hukum untuk mengurus aset Tanah di Jalan Sudirman Kav.46 milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa;

**C. PENGUGAT TELAH MENYERAHKAN SEPENUHNYA KEPENGURUSAN YAYASAN KESUMA ABDI NUSA BESERTA SELURUH KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB YANG MELEKAT DALAM YAYASAN KESUMA ABDI NUSA KEPADA TERGUGAT**

25. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*);

26. Bahwa sebagaimana sudah di uraikan di atas, Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat oleh TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT adalah Perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan terbukti TERGUGAT telah menjalankan dan memenuhi kewajiban nya untuk melakukan upaya-upaya demi menyelesaikan permasalahan aset tanah milik TURUT TERGUGAT;

Halaman 34 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa atas permintaan PENGUGAT, maka TERGUGAT melakukan pembayaran/penggantian uang kepada PENGUGAT sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta Rupiah) yang telah diterima oleh PENGUGAT dengan baik sebagaimana diatur di dalam Perjanjian No.22. Sehingga tidak ada penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan “mengiming-imingi” PENGUGAT sehubungan dengan Perjanjian No.22 tersebut, karena Faktanya justru TERGUGAT lah yang telah mengeluarkan uang kepada PENGUGAT sebagai uang penggantian pengurusan dan Faktanya TERGUGAT telah menjalankan kewajibannya untuk melakukan segala upaya penyelesaian atas aset Tanah milik TURUT TERGUGAT;

28. Bahwa di dalam Risalah Rapat Yayasan Kesuma Abdi Nusa pada tanggal 10 Agustus 2007 yang dihadiri dan ditandatangani oleh PENGUGAT, TERGUGAT, Bpk. David Suleman dan Bpk. Kurniawan telah disetujui bahwa TERGUGAT satu-satunya pihak yang dapat menghubungi dan/ atau membicarakan kepada pihak-pihak terkait dengan aset Tanah Kav.46 milik TURUT TERGUGAT. Dan tidak terbukti di dalam Rapat tersebut adanya unsur penyalahgunaan keadaan yang dituduhkan kepada TERGUGAT;

29. Bahwa di dalam Surat Tanggal 14 Desember 2007, yang ditandatangani oleh PENGUGAT, telah memberikan ucapan terima kasih kepada TERGUGAT karena telah meneruskan, mengurus serta menjalankan segala kegiatan Yayasan Kesuma Abdi Nusa sehingga Yayasan berjalan dengan baik, selain itu PENGUGAT juga mengucapkan terima kasih atas BANTUAN uang yang diminta oleh PENGUGAT sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Sehingga berdasarkan Surat tersebut juga terbukti tidak adanya penyalahgunaan keadaan yang dituduhkan kepada TERGUGAT, justru sebaliknya ucapan terima kasih yang diberikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT;

30. Bahwa selanjutnya PENGUGAT juga telah membuat Surat Pernyataan (Testimoni) pada tahun 2011 yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan anak PENGUGAT, yang menyatakan sebagai berikut:

“

1. Hingga dibuatnya surat pernyataan ini, **dikarenakan faktor kesehatan, umur yang sudah lanjut usia dan tubuh yang sering sakit-sakitan**

Halaman 35 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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

**maka saya dengan surat ini memberikan kuasa penuh kepada Sdr. PONI MADJUKIE selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa untuk mengelola, menjual, menghibahkan, memutuskan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah kavling 46 maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas asset tanah kavling 46 seluas 9.372 m2 yang terletak di Jl. Jend. Sudirman, Jakarta Selatan.**

2. Apabila sengketa tanah telah selesai atau kembalinya hak atas tanah kepada Yayasan dan **dikemudian hari saya sudah meninggal dunia**, maka bagian yang menjadi hak saya di dalam Yayasan Kesuma Abdi Nusa yaitu berupa asset tanah seluas 9.372 m2 sebagaimana disebut pada butir 1 tersebut diatas **saya berikan hak penuh kepada Sdr. PONI MADJUKE untuk mengelola, menjual, menghibahkan maupun melakukan tindakan hukum lainnya.**
3. Mengenai uang kompensasi atau bagian saya sebesar Rp. 8 Milyar Rupiah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris akan diketahui oleh pengurus-pengurus yang lain maka apabila saya sudah meninggal dunia, saya minta diserahkan kepada ahli waris saya (anak-anak kandung saya).
4. Surat pernyataan ini saya minta didaftarkan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang.  
Surat Pernyataan ini dibuat dipergunakan untuk keperluan pengurusan yang menyangkut urusan tanah seperti sertipikat, jual beli, hibah dan lain-lain.  
Demikian **Surat Pernyataan ini saya buat dalam keadaan penuh kesadaran, sehat waalfiat dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga, jika pernyataan saya ini tidak benar saya bersedia dituntut dimuka hukum.** “

Berdasarkan Surat Pernyataan PENGGUGAT yang dibuat dalam keadaan penuh kesadaran, sehat waalfiat dan tanpa paksaan yang TERGUGAT kutip di atas, maka dapat disimpulkan dan terbukti TERGUGAT tidak pernah melakukan penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang dituduhkan oleh PENGGUGAT sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PENGGUGAT telah memberika kuasa penuh kepada TERGUGAT selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa untuk melakukan segala tindakan hukum atas Tanah Kavling 46;

2. PENGGUGAT sadar bahwa upaya penyelesaian tanah kavling 46 akan memakan waktu yang lama sehingga sebagaimana pada poin 3 Surat Pernyataan, PENGGUGAT menyatakan "...dikemudian hari saya sudah meninggal dunia..."

3. Surat Pernyataan ini dapat digunakan untuk semua keperluan pengurusan tanah.

31. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti TERGUGAT tidak pernah melakukan penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang dituduhkan PENGGUGAT, dan mohon kepada Majelis hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak dalil-dalil PENGGUGAT tersebut dan menyatakan TERGUGAT adalah pihak yang beritikad baik.

## **D. BAHWA TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN YANG DIMAKSUD OLEH PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN JENDRAL SUDIRMAN KAV.46 JAKARTA SELATAN MASIH DALAM SENGKETA DENGAN PIHAK KETIGA DAN TIDAK DALAM PENGUASAAN TERGUGAT MAUPUN YAYASAN KESUMA ABDI NUSA**

32. Bahwa TERGUGAT hingga saat ini masih konsisten dengan seluruh kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT dalam Perjanjian No. 22 dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi, termasuk melakukan pembagian/penyerahan uang kepada PENGGUGAT dengan persyaratan sebagaimana diatur dalam Perjanjian-perjanjian tersebut;

33. Bahwa PENGGUGAT mengetahui secara pasti bahwa saat ini penguasaan atas tanah yang dimaksud tidak berada dalam penguasaan TERGUGAT maupun Yayasan Kesuma Abdi Nusa, namun saat ini dipergunakan untuk gedung Sampoerna Strategic Square yang dimiliki dan dikuasai oleh PT. BUANA SAKTI berdasarkan Sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi;

34. Bahwa sampai dengan saat ini, TERGUGAT bersama-sama Yayasan Kesuma Abdi Nusa masih berupaya untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi atas Objek Tanah seluas 9.327 M2 di Jl. Jend Sudirman Kav-46 dahulu Jl. Karet Tengah No.92 milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa;

Halaman 37 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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)



**E. TINDAKAN TERGUGAT DALAM MENANDATANGANI PERJANJIAN NO. 22 DAN PERJANJIAN PEMBAYARAN KOMPENSASI TERTANGGAL 20 SEPTEMBER 2010 TIDAK TERMASUK PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

35. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

**1. Adanya suatu perbuatan**

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" dan tidak ada juga unsur "*causa* yang diperbolehkan" sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, Bahwa tindakan TERGUGAT yang hingga saat ini masih terus mengupayakan pengurusan pensertifikatan tanah sebelum berakhirnya Perjanjian No. 22 dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 jelas membuktikan PENGGUGAT telah secara aktif yang melakukan suatu perbuatan hukum untuk memenuhi kewajibannya secara bertanggung jawab;

**2. Perbuatan tersebut melawan hukum**

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist*)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed).*

Dikaitkan dengan perkara a quo, bahwa hubungan hukum antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT adalah hubungan Perjanjian Kerjasama sebagaimana diakui dalam Pasal 1338 KUHPdata:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

*Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”*

Bahwa dengan demikian jelas perikatan yang terjadi antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT merupakan perikatan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan dimana hak-hak dari TERGUGAT juga wajib dilindungi dan merupakan bentuk kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sehingga tidak dapat dikategorikan suatu perbuatan melawan hukum;

### 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Pasal 1365 KUHPdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Ada unsur kesengajaan, atau
- Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Dikaitkan dengan perkara a quo, bahwa tidak ada alasan pembeda bagi PENGGUGAT untuk menyatakan bahwa Perjanjian No. 22 dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 dibuat berdasarkan bujuk rayu maupun tipu muslihat dari TERGUGAT;

### 4. Adanya kerugian bagi korban

Halaman 39 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai uang.

Dikaitkan dengan perkara a quo, kerugian yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo sangatlah tidak berdasar dan tidak masuk akal **dikarenakan PENGGUGAT justru telah menerima pembayaran dari TERGUGAT**. Adapun TERGUGAT lah yang telah mengalami kerugian dalam perkara a quo.

#### **5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian**

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya.

Dikaitkan dengan perkara a quo, dikarenakan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT maka unsur ini tidak terpenuhi.

#### **F. PERMINTAAN GANTI RUGI OLEH PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT SANGATLAH TIDAK BERDASAR**

36. Bahwa dengan adanya permintaan ganti rugi dari PENGGUGAT halaman 11 Gugatan a quo, dimana PENGGUGAT menginginkan pembayaran ganti rugi kerugian materiil yang dijabarkan:

##### **a. Kerugian Materiil**

- Luas Tanah +/- 9.300 M<sup>2</sup>
- Harga tanah per-meter disekitar wilayah tersebut sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga tanah seluruhnya :  $9.300 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 150.000.000,- = \text{Rp. } 1.395.000.000,-$  (satu trilyun tiga ratus sembilan puluh lima juta Rupiah)

37. Bahwa perhitungan diatas sangatlah tidak masuk di akal, dimana sebagaimana diakui secara sah Objek Tanah seluas 9.327 M2 di Jl. Jend Sudirman Kav-46 dahulu Jl. Karet Tengah No.92 milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa dan bukan milik pribadi PENGGUGAT;

38. Bahwa kerugian immateril yang dinyatakan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar Rupiah) tidaklah berdasar dan tidak masuk akal. Perhitungan terhadap suatu tuntutan kerugian immateril memang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, akan tetapi dalam praktek hukum perdata setiap dalam hal ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, PENGGUGAT berdasarkan Gugatannya pada Pasal 1365 KUHPerdara tidak dapat mengharapkan besarnya kerugian. Kerugian ini ditentukan oleh hakim dengan mengacu pada putusan terdahulu (Yurisprudensi);

39. Berdasarkan penjelasan di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* tidak mengabulkan permintaan ganti rugi materiil dan ganti rugi immateril yang dimintakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung up. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang diakibatkan oleh perkara *a quo*;

A T A U,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, u.p. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah menyampaikan pula surat jawabannya tertanggal 22 September 2015 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### I. **DALAM EKSEPSI**

#### A. **SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH DAN TIDAK BERDASAR HUKUM**

1. Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT No. 009/SKK-ASLOV/2015 tanggal 21 Mei 2015 dan pembukaan Gugatan PENGGUGAT pada halaman 1, KUSUMAH PERIATNA dalam membuat Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan Gugatan, selain bertindak selaku pribadi, juga bertindak selaku pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa. Sedangkan faktanya Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan sebagaimana di dalam Akta No. 23 Tanggal 20 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Aswendi Kamuli, S.H yang kemudian telah dilakukan perubahan anggota pengurusan yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa No. 67 tanggal 8 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H, dimana saat ini Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa adalah Sdr. Narliswandi Piliang;

2. Bahwa sebagaimana diketahui sebelum adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan ("**UUY**"), istilah organ Pembina dikenal dengan istilah Pendiri.

Bahwa dalam Pasal 28 UUY dinyatakan:

- "
- (1) *Pembina adalah organ Yayasan yang mempunyai kewenangan yang tidak diserahkan kepada Pengurus atau Pengawas oleh Undang-undang ini atau Anggaran Dasar.*
- (2) *Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :*
- keputusan mengenai perubahan Anggaran Dasar;*
  - pengangkatan dan pemberhentian anggota Pengurus dan anggota Pengawas;*

Halaman 42 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. *penetapan kebijakan umum Yayasan berdasarkan Anggaran Dasar Yayasan;*
- d. *pengesahan program kerja dan rancangan anggaran tahunan Yayasan; dan*
- e. *penetapan keputusan mengenai penggabungan atau pembubaran Yayasan. “*

Berdasarkan ketentuan pasal 28 UUY di atas, terlihat Pembina (dahulu Pendiri) diberikan kewenangan yang strategis oleh undang-undang, sehingga dengan demikian, organ Pembina tidaklah main-main. Ia berperan besar dalam menentukan aktif atau tidaknya kegiatan suatu Yayasan.

3. Bahwa hal ini artinya apabila KUSUMAH PERIATNA mendudukan dirinya sebagai Pendiri Yayasan, maka dia juga menyatakan dirinya sebagai organ Yayasan yang masih aktif dalam melakukan pengurusan Yayasan. Dan apabila melihat fakta bahwa KUSUMAH PERIATNA bukan lagi termasuk di dalam organ Yayasan Kesuma Abdi Nusa, maka Surat Kuasa Yang dibuat oleh KUSUMAH PERIATNA untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjadi TIDAK SAH;
4. Bahwa tindakan KUSUMAH PERIATNA yang “mengaku-ngaku” sebagai Pendiri Yayasan, tidak lain oleh karena objek sengketa di dalam perkara *a quo* adalah milik YAYASAN KESUMA ABDI NUSA, dan Perjanjian-perjanjian yang dibuat sehubungan dengan objek tanah di Jalan Sudirman Kav. 46, Setiabudi, Jakarta Selatan adalah milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa, sehingga apabila KUSUMAH PERIATNA tidak mendudukan dirinya sebagai organ yayasan, maka dia tidak memiliki wewenang apapun atas segala tindakan hukum dan aset-aset milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa. Dan dalam perkara *a quo* tindakan KUSUMAH PERIATNA yang melawan hukum dengan mengaku-ngaku sebagai Pendiri Yayasan menyebabkan Surat Kuasa Khusus yang dibuatnya menjadi TIDAK SAH;
5. Bahwa hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 10 K/N/1999, yang menyatakan pada intinya surat kuasa khusus menjadi tidak sah, apabila dibuat oleh orang atau pejabat maupun badan yang tidak berwenang untuk itu. Sehingga dalam perkara *a quo* dengan sendirinya menurut hukum, Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh KUSUMAH PERIATNA yang bertindak sebagai Pendiri Yayasan menjadi TIDAK SAH;

Halaman 43 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas secara jelas dan nyata oleh karena Gugatan PENGGUGAT dibuat atas dasar surat Kuasa Khusus yang terbukti cacat formil dan tidak sah, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

## **B. KUSUMAH PERIATNA BUKAN ORANG YANG BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA A QUO (ERROR IN PERSONA)**

7. Bahwa Perjanjian No. 22 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama selaku kuasa dari Sdr. David Sulaiman selaku penerima hak kuasa Substitusi dari PENGGUGAT selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa;
8. Bahwa fakta KUSUMAH PERIATNA tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan, menjadikan KUSUMAH PERIATNA bertindak dengan tanpa hak dan kapasitas dengan mengaku sebagai "Pendiri Yayasan" untuk dijadikan dasar dalam mengajukan Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
9. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (*persona standi in judicio*) untuk melakukan tindakan hukum di depan persidangan dalam perkara *a quo*, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

## **III. DALAM POKOK PERKARA**

### **G. PERJANJIAN NO. 22 DIBUAT BERDASARKAN KESEPAKATAN PARA PIHAK DAN TELAH MEMENUHI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

10. Bahwa seluruh isi perjanjian, secara khusus mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian merupakan KESEPAKATAN DARI PARA PIHAK YANG DITUANGKAN DALAM AKTA OTENTIK dihadapan Pejabat Notaris yang berwenang sehingga sangat mengada-ada apabila saat ini PENGGUGAT mengatakan bahwa hasil kesepakatan tersebut merupakan bujuk rayu/tipu muslihat dari TERGUGAT;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, dalam Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat kumulatif yang terdapat dalam pasal tersebut, yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Adanya Kesepakatan Para Pihak untuk Mengikatkan Diri

Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri artinya bahwa semua pihak menyetujui atau sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan ataupun penipuan. Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut;

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat atas suatu materi perikatan pengurusan pensertifikatan sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam angka 3 Perjanjian No. 22 sebagai berikut:

*“ Bahwa sehubungan dengan permasalahan tanah tersebut, atas kesepakatan bersama antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dengan ini kedua belah pihak menyatakan bersedia bekerjasama untuk menyelesaikan segala permasalahan tanah tersebut”*

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT))

Dengan demikian secara jelas dan nyata telah terbukti dan diakui sendiri oleh PENGGUGAT dalam suatu Akta Otentik bahwa Perjanjian No. 22 dibuat berdasarkan kesepakatan bersama.

## 2. Kecakapan Para Pihak untuk Membuat Perjanjian

Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPerdara adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah kawin. Jadi, dapat dinyatakan bahwa setiap orang cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian kecuali oleh undang-undang tidak menghendaki;

Menurut Pasal 1330 BW, orang-orang yang dinyatakan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa artinya orang-orang yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Halaman 45 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, status para pihak yang menandatangani Perjanjian telah memenuhi ketentuan syarat kecakapan dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

### 3. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUHPdata menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 KUHPdata barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, yang menjadi obyek Perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam angka 1 Perjanjian No. 22 adalah sebagai berikut:

*"Bahwa Pihak Pertama adalah sebagai kuasa dari pemilik atas:*

- *Sebidang tanah Hak Eigendom Verponding nomor: 1962, luasnya  $\pm 9.372 \text{ M}^2$  (sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi), terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet, setempat dikenal sebagai Jalan Karet Nomor: 92 (sekarang dikenal dengan Kaveling 46 Jalan Jenderal Sudirman)"*

Dengan demikian terbukti secara meyakinkan bahwa obyek Perjanjian No. 22 mengenai pengurusan sertifikat atas sebidang tanah Hak Eigendom Verponding nomor: 1962, yang luasnya sekitar  $\pm 9.372 \text{ M}^2$  (sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi) dan tidak mengatur mengenai pergantian kepengurusan maupun struktur organ-organ TURUT TERGUGAT.

### 4. Suatu Sebab atau causa yang Halal

Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Suatu sebab dikatakan halal apabila :

- Tidak bertentangan dengan undang-undang;
- Tidak bertentangan dengan ketertiban umum; dan

Halaman 46 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak bertentangan dengan kesusilaan

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena menyangkut subyek. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut obyek. Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, subjek causa perjanjian adalah kerjasama dalam mengupayakan pensertifikatan sebidang tanah yang masih dalam sengketa dengan pihak ketiga dimana hal tersebut secara tegas bersama-sama oleh para pihak diakui dalam angka 2 Perjanjian No. 22 yang berbunyi:

*“ Bahwa hingga saat ini, Pihak Pertama belum dapat menikmati haknya atau ganti rugi atas tanah tersebut, karena adanya permasalahan menyangkut tanah tersebut dengan pihak ketiga yaitu Tuan USMAN ADMADJAJA, selaku Presiden Direktur PT. Danamon Land, PT. Bentala Lestari, PT. Sami Karya Buana dan pihak lain yang terkait dalam proses jual beli tanah milik pemberi kuasa yaitu Tuan MUHASAN, Tuan ALI, Tuan HERMAWAN SALIKIN dan Tuan PURNAMA ”*

Dengan demikian, causa dari Perjanjian No. 22 telah diketahui oleh PENGUGAT maupun TERGUGAT sebagai pihak dalam Perjanjian No. 22 dan sesungguhnya PENGUGAT sudah menyadari atas kesulitan permasalahan pensertifikatan yang akan dilakukan oleh TERGUGAT untuk kepentingan pemenuhan Perjanjian No. 22.

## **H. TERGUGAT TELAH MEMENUHI KEWAJIBAN DAN PRESTASI SEBAGAIMANA DIPERJANJIKAN DALAM PERJANJIAN NO. 22 BESERTA PERJANJIAN PEMBAYARAN KOMPENSASI TERTANGGAL 20 SEPTEMBER 2010 UNTUK KEPENTINGAN TURUT TERGUGAT**

12. Bahwa untuk kepentingan TURUT TERGUGAT, TERGUGAT telah melakukan berbagai upaya-upaya dalam memenuhi kewajibannya untuk melakukan pensertifikatan atas tanah milik TURUT TERGUGAT serta telah menyerahkan sejumlah dana sebagaimana diatur dalam Perjanjian No. 22;

Halaman 47 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Pasal 1 Perjanjian No. 22 menyatakan:

*"Pihak Pertama dengan ini menyerahkan pengurusan penyelesaian permasalahan tanah tersebut kepada dan yang dapat diterima dengan baik oleh Pihak Kedua, dengan penyerahan tersebut **Pihak Kedua menyerahkan uang kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta Rupiah) sebagai pengganti uang Pihak Pertama yang telah dikeluarkan dalam pengurusan tanah tersebut di atas keseluruhannya sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta Rupiah), uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dengan memakai tanda terima (kuitansi) tersendiri, ..."***

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT))

14. Bahwa selain telah menyerahkan uang pengganti sebagaimana tersebut di atas, TERGUGAT telah melakukan segala bentuk upaya/tindakan hukum sebagai bentuk pemenuhan prestasi TERGUGAT dalam Perjanjian No. 22 sejak tahun 2007 yaitu tahun dimana TERGUGAT menjadi Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa sampai dengan habis masa baktinya sebagai berikut:

3) Membuat Laporan Polisi di Bareskrim Mabes Polri No.Pol.:LP/431/XI/2006/Siaga-I tanggal 21 November 2006 tentang tindak pidana Penyerobotan Tanah menggunakan surat palsu dan memasukkan keterangan palsu ke dalam Akta Autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 ayat (1) KUHP, Pasal 263 ayat (2) KUHP dan Pasal 266 KUHP. Hal ini ditindak lanjuti dengan:

- a. Permohonan Pemblokiran oleh Direktur Ekonomi dan Khusus Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan pada tanggal 28 Maret 2007 atas Sertifikat HGB No. 196 tanggal 29 Juli 1992 A.n PT. Sami Karya Buana dan telah berubah menjadi sertifikat HGB No. 279 tanggal 26 Agustus 1997 A.n PT. Danamond Land dan kini menjadi HGB No. 341 An. Buana Sakti
- b. Permohonan Pengukuran Ulang oleh Kepala Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta Tanggal 18 Juli 2007;
- c. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 24/Pen.Pid/2007/PN.Jak.Sel, tanggal 24 Juli 2007 untuk memberikan izin penyitaan terhadap SHGB No. 279 tanggal 26 Agustus 1997 A.n

Halaman 48 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Danamon Land dan SHGB No. 196 tanggal 29 Juli 1992 A.n PT. Sami Karya Buana seluas 14.235 M2 berikut gambar situasi No. 346/S/1991 tanggal 14 November 1991 di Kav. 46 Jl. Jend. Sudirman Jakarta Selatan dan Soegih Group Wisma D Lt. 12 Jl. S. Parman Kav.77 Jakarta Selatan;

4) Upaya-upaya pembatalan Sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional dan DPR R.I sebagai berikut:

**a. Surat YKAN No. 155/VII/YKAN/2008 tanggal 29 Juli 2008 kepada BPN R.I.**

Surat ini kemudian ditindaklanjuti dengan Surat BPN R.I No. 3186-620.1-D.V.1 tanggal 16 September 2008 yang menyatakan dapat diusulkan untuk DIBATALKAN atas Sertifikat HGB No. 266/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Anggana Mandura dan Sertifikat HGB No. 341/ Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti;  
(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

**b. Mengikuti Rapat Dengar Pendapat Tim Kerja Pertanahan Komisi II DPR-RI tanggal 7 Mei 2009, yang merekomendasikan 2 hal yaitu:**

- Memberi waktu 10 hari kepada para pihak yang bersengketa untuk melakukan mediasi/komunikasi yang difasilitasi oleh BPN untuk mencari solusi yang terbaik;
- Apabila media/komunikasi tidak dilaksanakan, maka Tim Kerja Pertanahan Komisi II DPR RI merekomendasikan kepada BPN agar SHGB No. 266/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Anggana Mandura dan SHGB No. 341/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti DIBATALKAN;

**c. Berita Acara Gelar Kasus Tanah No. 21/BAHGP/DV/2011, tertanggal 8 Maret 2011 yang dipimpin oleh DEPUTI V Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN RI;**

**d. Surat YKAN No. 913/13/YKAN/IV/2011 tanggal 11 April 2011 kepada BPN RI, perihal tindak lanjut permohonan pembatalan SHGB No. 341/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti.**

Surat ini ditindak lanjuti dengan :

1. Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 1731/25.2-600/2011, tertanggal 27 Mei 2011 .

Kepada : 1. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta

Halaman 49 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan

Yang isinya : Mengarahkan KaKan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan :

1. Mencatat dalam buku tanah SHGB No. 341/Karet Semanggi mengenai adanya cacat hukum administrasi dalam proses penerbitan SK Kepala BPN No. 630/1992 sebagai dasar terbitnya HGB yang terakhir tercatat atas nama PT. Buana Sakti.

2. **Tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas SHGB No. 341/Karet Semanggi sebelum ada klarifikasi mengenai adanya perbaikan atas adanya dugaan cacat administrasi.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

2. Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 2348/25.2/600-VII/2011 tertanggal 11 Juli 2011

Perihal : Tindak lanjut penanganan kasus sengketa tanah Kav-46.

Yang isinya : Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah melaksanakan pencatatan pada buku tanah HGB No. 341/Karet Semanggi sebelum adanya perbaikan atas adanya **dugaan cacat administrasi dalam penerbitan SK Kepala BPN No. 630/1992.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

- e. Surat BPN Jakarta Selatan No. 948/7.31.74.300/01/2011, tertanggal 23 Juni 2011.

Kepada : Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Up. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Yang isinya : Sesuai dengan arahan Kepala Badan Pertanahan Up Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik bahwa Kepala Kantor Pertanahan BPN Jakarta Selatan telah mencatat pada buku tanah Hak Guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi untuk **tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi.**

Halaman 50 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

f. Surat YKAN tanggal 28 Juni 2011

Surat ini ditindak lanjuti dengan Surat BPN Jakarta Selatan No. 1090/7.31.74/300/VI/2011, tertanggal 5 Juli 2011.

Perihal : Penjelasan Hak Guna Bangunan

Yang isinya : Berdasarkan Surat dari Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan tanggal 27 Mei 2011 pada angka 3 huruf b **untuk tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

g. Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 536/AS/11 tanggal 9 Agustus 2011 perihal permohonan pembatalan sertifikat HGB No. 341/Karet Semanggi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 548/AS/11 tanggal 16 Agustus 2011 perihal tambahan alasan permohonan pembatalan sertifikat HGB No. 341/Karet Semanggi.

Surat-surat tersebut di atas ditindak lanjuti dengan Nota Dinas BPN RI No. 245/ND/DV/VIII/2011, tertanggal 25 Agustus 2011.

Perihal : Laporan perkembangan penyelesaian kasus tanah Kav-46.

Yang isinya : Sertifikat SHGB No. 341/Karet Semanggi yang meliputi objek tanah sengketa bukanlah merupakan sertifikat yang terbit akibat adanya peralihan hak atas tanah PT. Sami Karya Buana kepada pihak lain melainkan masih merupakan subjek yang sama, sehingga **tindakan administrasi yang dapat dilakukan terhadap adanya cacat hukum administrasi atas SK.630/HGB/BPN/1992 tanggal 12 Juli 1992 dan HGB No. 341/Karet Semanggi dapat ditindak lanjuti dengan pembatalan sertifikat.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

h. Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 560/AS/11 tanggal 24 Agustus 2011 perihal permohonan pembatalan SHGB No. 341/Karet Semanggi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 569/AS/11 tanggal 5 September 2011 dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 622/AS/11 tanggal 5 Oktober 2011 perihal somasi dan Surat dari

Halaman 51 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

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

Penasehat Hukum YKAN No. 634/AS/11 tanggal 14 Oktober 2011  
perihal somasi terakhir;  
Surat-surat tersebut di atas ditindak lanjuti dengan Surat BPN RI No.  
3799/25.2-600/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011.

Perihal : Jawaban Somasi

Yang isinya : Laporan hasil penelitian tentang penerbitan SK. No.  
630/HGB/BPN/1992 sampai dengan HGB No.  
341/Karet Semanggi tersebut **telah di laporkan**  
**kepada Pimpinan untuk dipertimbangkan proses**  
**pembatalannya.**

Kemudian Surat-surat dari YKAN tersebut juga ditindak lanjuti  
dengan: Risalah Pengolahan Data BPN RI No. 76/RPD/DV/X/2011,  
tertanggal 28 Oktober 2011.

Tentang : Kasus tanah di Jl. Jend. Sudirman Kav-46 Jakarta Selatan  
seluas 9.327 M2 antara Yayasan Kesuma Abdi Nusa  
melawan PT. Buana Sakti.

Yang isinya : **REKOMENDASI PEMBATALAN** Surat Keputusan  
Kepala BPN No. 630/HGB/BPN/1992 dan SHGB No.  
341/Karet Semanggi. Dan Surat BPN RI No. 4090/25-  
2-600/X/2011, tertanggal 31 Oktober 2011

Perihal : Jawaban Somasi Terakhir.

Yang isinya : Selanjutnya atas permasalahan yang dimaksud huruf "a"  
telah pula kami sampaikan Risalah Pengolahan Data  
(RPD), yang intinya rekomendasi kepada pimpinan  
bahwa atas Sertipikat **Hak Guna Bangunan No.**  
**341/Karet Semanggi yang terdapat cacat**  
**administrasi dalam penerbitannya telah memenuhi**  
**syarat untuk dibatalkan.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

- i. Surat Kementerian Dalam Negeri RI Nomor : 594.3/3370/SJ tanggal  
18 Agustus 2010, kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI  
perihal : Permohonan pencabutan/pembatalan sertifikat HGB No. 341  
atas nama PT. Buana Sakti dan 266 atas nama PT. Bentala Anggana  
Mandura serta penerbitan sertifikat baru atas nama Yayasan Kesuma  
Abdi Nusa.

Halaman 52 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa selain itu TERGUGAT juga telah melakukan upaya-upaya dengan meminta Perlindungan Hukum kepada:

- Surat-Surat YKAN tanggal 28 April 2010 :

- i. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 11/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Presiden RI perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

16 Juni 2010: Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-3745/Setneg/D-5/06/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penyampaian surat Pengaduan Masyarakat.

29 Juni 2010: Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-4078/Setneg/D-5/06/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan surat pengaduan masyarakat

- j. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 12/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Wakil Presiden RI perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

17 Mei 2010: Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor : B-717/Setwapres/D-4/5/2010 Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) perihal : Tindak Lanjut Pengaduan.

22 September 2010: Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor: B-1555/Setwapres/D-4/9/2010 kepada Badan Pertanahan Nasional perihal: Monitoring tindak lanjut pengaduan.

- k. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor: 20/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Mahkamah Konstitusi perihal: Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

Halaman 53 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

**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

18 Mei 2010: Surat Mahkamah Konstitusi RI Nomor : 1054/HP.00.00/V/2010 Kepada Satuan Tugas Pemberantasan Mafia Hukum perihal : Penyampaian Surat.

- l. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Indonesia Corruption Watch perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindaklanjuti dengan:

4 Juni 2010: Surat Indonesia Corruption Watch Nomor : 172/SK/BP/ICW/VI/10 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Pengaduan dari Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 tanggal 28 April 2010.

- m. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 34/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Kepolisian Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindaklanjuti dengan:

10 Juni 2010: Surat dari Komisi Kepolisian Nasional Nomor : B/1402/VI/2010/Kompolnas kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Informasi penanganan keluhan dengan No. Reg : 828/32/RES/V/2010.

- n. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 35/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

2 Agustus 2010: Surat Komisi Hak Asasi Manusia Nomor : 1.781/K/PMT/VIII/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penjelasan status kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 di Jl. /KLA/Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

6 Juli 2011: Surat Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI Nomor: 1.742/K/PMT/VII/2011 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional

Halaman 54 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

perihal: Penjelasan status kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan yang isinya : “kami meminta saudara memperhatikan surat yang dimaksud. Surat tanggapan saudara kami tunggu dalam kurun waktu 30 hari kerja sejak surat ini saudara terima”.

- o. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 36/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Ombudsman Nasional perihal: Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

21 Juni 2010: Surat Ombudsman RI Nomor : 0263/KLA/0157-2003/AS-02/VI/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal: Mohon perlindungan hukum berkenaan asset kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46, Jakarta Selatan.

- p. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 37/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

20 Mei 2010: Surat Pemberantasan Korupsi RI Nomor : 1593/40-43/05/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan Atas Pengaduan Masyarakat.

- Surat YKAN Tanggal 30 Agustus 2010:

Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 85/VIII/YKAN/2010 kepada Bapak Ketua Komisi Hukum Nasional perihal : Mohon keadilan dalam rangka penegakkan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan yang telah dizholimi oleh BPN RI selama kurun waktu lebih dari 20 tahun.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 September 2010: Surat Komisi Hukum Nasional Nomor :  
262/KHN/HP/IP/IX/2010 kepada Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa  
perihal : Tanggapan.

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERGUGAT selaku pengurus Yayasan telah melakukan upaya-upaya penyelesaian dengan itikad baik dan berdasar hukum agar dapat memperoleh kembali aset tanah milik TURUT TERGUGAT;

**I. PENGGUGAT TELAH MENYERAHKAN SEPENUHNYA KEPENGURUSAN YAYASAN KESUMA ABDI NUSA BESERTA SELURUH KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB YANG MELEKAT DALAM YAYASAN KESUMA ABDI NUSA KEPADA TERGUGAT**

17. Bahwa sebagaimana sudah di uraikan di atas, Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat oleh TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT adalah Perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata dan terbukti TERGUGAT telah menjalankan dan memenuhi kewajiban nya untuk melakukan upaya-upaya demi menyelesaikan permasalahan asset tanah milik TURUT TERGUGAT;

18. Bahwa di dalam Risalah Rapat Yayasan Kesuma Abdi Nusa pada tanggal 10 Agustus 2007 yang dihadiri dan ditandatangani oleh PENGGUGAT, TERGUGAT, Bpk. David Suleman dan Bpk. Kurniawan **telah disetujui bahwa TERGUGAT satu-satunya pihak yang dapat menghubungi dan/ atau membicarakan kepada pihak-pihak terkait dengan aset Tanah Kav.46 milik TURUT TERGUGAT;**  
(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

19. Bahwa di dalam Surat tanggal 14 Desember 2007, yang ditandatangani oleh PENGGUGAT, telah memberikan ucapan terima kasih kepada TERGUGAT karena telah meneruskan, mengurus serta menjalankan segala kegiatan dalam Yayasan Kesuma Abdi Nusa sehingga Yayasan berjalan dengan baik, selain itu PENGGUGAT juga mengucapkan terima kasih atas BANTUAN uang yang diminta oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah);

20. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT juga telah membuat Surat Pernyataan (Testimoni) pada tahun 2011 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan anak PENGGUGAT, yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 56 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Hingga dibuatnya surat pernyataan ini, dikarenakan faktor kesehatan, umur yang sudah lanjut usia dan tubuh yang sering sakit-sakitan maka saya dengan surat ini memberikan kuasa penuh kepada Sdr. PONI MADJUKIE selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa untuk mengelola, menjual, menghibahkan, memutuskan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah kavling 46 maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas asset tanah kavling 46 seluas 9.372 m2 yang terletak di Jl. Jend. Sudirman, Jakarta Selatan.

6. Apabila sengketa tanah telah selesai atau kembalinya hak atas tanah kepada Yayasan dan dikemudian hari saya sudah meninggal dunia, maka bagian yang menjadi hak saya di dalam Yayasan Kesuma Abdi Nusa yaitu berupa asset tanah seluas 9.372 m2 sebagaimana disebut pada butir 1 tersebut diatas saya berikan hak penuh kepada Sdr. PONI MADJUKE untuk mengelola, menjual, menghibahkan maupun melakukan tindakan hukum lainnya.

7. Mengenai uang kompensasi atau bagian saya sebesar Rp. 8 (delapan) Milyar Rupiah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris akan diketahui oleh pengurus-pengurus yang lain maka apabila saya sudah meninggal dunia, saya minta diserahkan kepada ahli waris saya (anak-anak kandung saya).

8. Surat pernyataan ini saya minta didaftarkan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang.

Surat Pernyataan ini dibuat dipergunakan untuk keperluan pengurusan yang menyangkut urusan tanah seperti sertipikat, jual beli, hibah dan lain-lain.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dalam keadaan penuh kesadaran, sehat walafiat dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga, jika pernyataan saya ini tidak benar saya bersedia dituntut dimuka hukum. “

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

Berdasarkan Surat Pernyataan PENGUGAT yang dibuat dalam keadaan penuh kesadaran, sehat walafiat dan tanpa paksaan , maka dapat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disimpulkan dan terbukti dimana PENGGUGAT telah menyerahkan seluruh  
kepengurusan Yayasan kepada TERGUGAT;

**J. BAHWA TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN YANG DIMAKSUD OLEH  
PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN JENDRAL SUDIRMAN KAV.  
46 JAKARTA SELATAN MASIH DALAM SENGKETA DENGAN PIHAK  
KETIGA DAN TIDAK DALAM PENGUASAAN TERGUGAT MAUPUN  
TURUT TERGUGAT**

21. Bahwa PENGGUGAT mengetahui secara pasti bahwa saat ini penguasaan atas tanah yang dimaksud tidak berada dalam penguasaan TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT, namun saat ini dipergunakan untuk gedung Sampoerna Strategic Square yang dimiliki dan dikuasai oleh PT. BUANA SAKTI berdasarkan Sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi;
22. Bahwa sampai dengan saat ini, TERGUGAT bersama-sama dengan TURUT TERGUGAT masih berupaya untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi atas Objek Tanah seluas 9.327 M2 di Jl. Jend Sudirman Kav-46 dahulu Jl. Karet Tengah No.92 milik TURUT TERGUGAT;

**K. PERUBAHAN KEPENGURUSAN YAYASAN TIDAK DIATUR DALAM  
PERJANJIAN NO. 22 MAUPUN PERJANJIAN PEMBAYARAN  
KOMPENSASI TANGGAL 20 SEPTEMBER 2010**

23. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 32 UUY, tentang Pengangkatan, Pemberhentian dan Penggantian Pengurus Yayasan, dalam Pasal 32 ayat (1) UUY menjelaskan bahwa Pengurus yayasan diangkat oleh Pembina berdasarkan keputusan rapat Pembina untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali setelah jabatan pertama berakhir untuk masa jabatan 5 tahun dan ditentukan dalam anggaran dasar, dan tidak ditentukan untuk berapa kali pengangkatan. Pengurus yang baru harus memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia tentang pergantian pengurus sebelumnya. Pengurus yayasan menerima pengangkatan berdasarkan kepercayaan atau berdasarkan *fiduciary duty*;
24. Selain itu di dalam Pasal 32 ayat (3) UUY dijelaskan bahwa apabila salah seorang pengurus sebuah yayasan selama menjalankan tugasnya, melakukan sebuah tindakan yang oleh Pembina dinilai merugikan Yayasan, maka berdasarkan keputusan rapat Pembina, Pengurus tersebut dapat diberhentikan sebelum masa kepengurusannya berakhir. Pengangkatan,

Halaman 58 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberhentian, atau penggantian Pengurus yang tidak sesuai dengan ketentuan anggaran dasar dapat dibatalkan oleh pengadilan, atas permohonan yang berkepentingan atau atas permintaan kejaksaan yang mewakili kepentingan umum Pasal 34 UUY;

25. Kemudian di dalam proses penggantian seorang pengurus yayasan, menurut Pasal 33 ayat (1) UUY, dalam hal penggantian Pengurus Yayasan, Pembina wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Menteri dan kepada instansi terkait. Kemudian pada ayat (2) bahwa Pemberitahuan tersebut wajib disampaikan paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal dilakukan penggantian Pengurus Yayasan. Selain ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, hal lainnya mengenai tata cara pengangkatan, pemberhentian, dan penggantian pengurus diatur dalam Anggaran Dasar yayasan tersebut Pasal 32 ayat (4) UUY;

26. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, tidak mengatur kewenangan dari Ketua Yayasan dapat mengambil keputusan untuk mengangkat maupun memberhentikan organ yayasan tanpa persetujuan dari Pembina yayasan maupun rapat pengurus yayasan, sehingga tidaklah masuk akal dalil dari PENGUGAT yang menyatakan mengundurkan diri dari yayasan dan kemudian menyerahkan kepengurusan yayasan kepada TERGUGAT tanpa suatu sebab yang jelas melainkan hanya melalui perjanjian/kesepakatan lisan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan up. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

### **DALAM POKOK PERKARA**

3. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang diakibatkan oleh perkara *a quo*;

A T A U,

Halaman 59 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### **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

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, u.p. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menyerahkan Repliknya tertanggal 1 Oktober 2015, yang pada gilirannya telah dijawab pula oleh Tergugat dengan menyerahkan Dupliknya tertanggal 8 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat berupa foto copy surat yang telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. **Bukti P-1A:** Akta Pendirian Yayasan Abdi Nusa Nomor: 46 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Lukman Kirana, Notaris di Jakarta dan telah didaftarkan dalam register di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Februari 1997 dibawah nomor:32/A/Not/HKM/1997.PN.Jaksel.
2. **Bukti P-1B:** Berita Negara No.20 Tahun 1997, Tambahan Berita Negara R.I. Tanggal 25/2-1997 No.16, tentang Yayasan Kesuma Abdi Nusa.
3. **Bukti P-2A:** Copie Collationee No.01/Col/XI/2007 tanggal 06 Nopember 2007 yang dibuat H.M.Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta tentang Akta Jual Beli Nomor 254 tanggal 24 Februari 1954 yang dibuat dihadapan Raden Kadiman, S.H. dahulu Notaris di Jakarta .
4. **Bukti P-2B:** Copie Collationee No.02/Col/XI/2007 tanggal 06 Nopember 2007 yang dibuat H.M.Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta tentang Akta Jual Beli Nomor 138 tanggal 20 Desember 1954 yang dibuat dihadapan Raden Kadiman, S.H. dahulu Notaris di Jakarta .
5. **Bukti P-3:** Copie Collationee No.02/Col/II/2008 tanggal 18 Februari 2008 yang dibuat H.M.Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta tentang Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak No.36.095/1991 tanggal 19 Juni 1991 yang dibuat dihadapan M. Said Tadjoeidin,S.H., Notaris di Jakarta.

Halaman 60 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **Bukti P-4A:** Akta Berita Acara Rapat No.159 tanggal 19 Juni 1991 yang dibuat dihadapan M.S.Tadjoedin, Notaris di Jakarta.
7. **Bukti P-4B:** Tambahan Berita Negara RI tanggal 25 April 1997, Nomor: 33. Tentang Akta Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan KAN Nomor: 8 tanggal 2 April 1997 yang dibuat dihadapan Darsono Purnomosidi, SH, Notaris di Jakarta.
8. **Bukti P-5:** Surat Keputusan Rapat Dewan Pendiri Dan Dewan Pengurus Yayasan Kesuma Abdi Nusa No.01/K/RDP/YKAN/I/96 tanggal 02 Januari 1996 tentang Pemberian Kuasa dan wewenang kepada Kusumah Periatna.
9. **Bukti P-6A:** Salinan Akta Perjanjian No.3 tanggal 03 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan H. Muhammad Afdal Gazali SH, Notaris di Jakarta tentang Perjanjian.
10. **Bukti P-6B:** Salinan Akta Kuasa No.4 tanggal 03 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan H. Muhammad Afdal Gazali SH, Notaris di Jakarta tentang Perjanjian.
11. **Bukti P-7:** Salinan Ulang tanggal 18 September 2012 yang dibuat oleh Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta, selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali SH, Notaris di Jakarta tentang Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006
12. **Bukti P-8:** Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor:60 tanggal 27 Juni 2007 yang dibuat dihadapan H.Muhamad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta.
13. **Bukti P-9:** Salinan Akta Berita Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa No.10 tanggal 09 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta.
14. **Bukti P-10:** Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal September 2010;
15. **Bukti P-11:** Akta Pernyataan Keputusan Rapat nomor 23 tanggal 20 September 2010 yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H. Notaris di Jakarta

Halaman 61 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. **Bukti P-12 A:** Informasi tentang PBB di daerah sekitar lokasi tempat keberadaan Tanah dan Bangunan yang dimiliki oleh Yayasan KAN.

17. **Bukti P-12B:** Berita tentang harga tanah di kawasan sekitar tanah kavling 46 Jakarta Selatan

18. **Bukti P-13:** Surat TERGUGAT tertanggal/bulan Maret 2015 perihal Pembatalan Perjanjian Kompensasi tanggal 20 September 2010.

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengajukan bukti tandingan sebagai berikut :

1. **Bukti T-1** : Foto copy Akta No. 23 Tanggal 20 September 2010 Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H. Notaris di Jakarta, yang dibuat oleh dan dihadapan Aswendi Kamuli,SH. Notaris di Jakarta;
2. **Bukti T-2** : Asli dan foto copy Salinan Akta Perjanjian Nomor 22, tertanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali,SH. Notaris di Jakarta selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali S.H. selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T-2) ;
3. **Bukti T-3** : Foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dengan Laporan Polisi di Bareskrim Mabes Polri No. Pol. : LP/431/XI/2006/Siaga-I tanggal 21 November 2006 tentang tindak pidana Penyerobotan Tanah menggunakan surat palsu dan memasukkan keterangan palsu ke dalam Akta Autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 ayat (1) KUHP, 263 ayat (2) KUHP dan 266 KUHP;
4. **Bukti T-4** : Foto copy Permohonan Pemblokiran oleh Direktur Ekonomi dan Khusus Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan pada tanggal 28 Maret 2007 atas Sertifikat HGB No. 196 tanggal 29 juli 1992 A.n PT. Sami Karya Buana dan telah berubah menjadi sertifikat HGB No. 279 tanggal 26 Agustus 1997 A.n PT. Danamond Land dan kini menjadi HGB No. 341 An. Buana Sakti;

Halaman 62 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T-5 : Foto copy surat Permohonan Pengukuran Ulang oleh Kepala Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta Tanggal 18 Juli 2007;
6. Bukti T-6 : Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 24/Pen.Pid/2007/PN. Jak.Sel tanggal 24 Juli 2007;
7. Bukti T-7 : Foto copy Surat BPN R.I. No. 3186-620-1-D.V1 tanggal 16 September 2008;
8. Bukti T-8 : Foto copy Berita Rapat Dengar Pendapat Tim Kerja Pertanahan Komisi II DPR-RI Tanggal 7 Mei 2009;
9. Bukti T-9 : Foto copy Berita Acara Gelar Kasus Tanah No. 21/BAHGP/DV/2011, tertanggal 8 Maret 2011 yang dipimpin oleh DEPUTI V Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN R.I;
10. Bukti T-10A : Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 1731/25.2-600/2011, tertanggal 27 Mei 2011;
11. Bukti T-10B : Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 2348/25.2/600-VII/2011 Perihal : Tindak Lanjut Penanganan Kasus Sengketa tanah Kav-46, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T – 10B) ;
12. Bukti T-11 : Foto copy Surat BPN Jakarta Selatan No. 948/7.31.74.300/01/2011, tertanggal 23 Juni 2011;
13. Bukti T-12 : Foto copy Surat BPN Jakarta Selatan No. 1090/7.31.74/300/VII/2011, tertanggal 5 Juli 2011, perihal Penjelasan Hak Guna Bangunan, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T – 12) ;
14. Bukti T-13A : Asli dan foto copy Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 536/AS/11 tanggal 9 Agustus 2011 perihal permohonan pembatalan sertifikat HGB No. 341/Karet Semanggi;
15. Bukti T-13B : Foto copy Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 548/AS/11 tanggal 16 Agustus 2011, perihal tambahan alasan permohonan pembatalan sertifikat HGB No. 341/Karet Semanggi. Perihal laporan perkembangan penyelesaian kasus tanah Kav-46;
16. Bukti T-13C : Foto copy Nota Dinas BPN RI No. 245/ND/DV/VIII/2011, tertanggal 25 Agustus 2011, Perihal : Laporan perkembangan penyelesaian kasus tanah Kav-46;
17. Bukti T-14A : Foto copy Surat dari Penasehat Hukum YKAN kepada Kepala badan pertanahan Nasional RI dan Deputi Bidang

Halaman 63 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik  
Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI No. 569/AS/11  
tanggal 5 September 2011;

18. Bukti T-14B : Foto copy Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 622/AS/11 tanggal 5 Oktober 2011 perihal Somasi;
19. Bukti T-14C : Foto copy Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 634/AS/11 tanggal 14 Oktober 2011 perihal somasi terakhir;
20. Bukti T-14D : Asli dan foto copy Surat BPN RI No. 3799/25.2-600/X/2011, Perihal : Jawaban Somasi;
21. Bukti T-14E : Foto copy Risalah Pengolahan Data BPN RI No. 76/RPD/DV/X/2011, tertanggal 28 Oktober 2011;
22. Bukti T-14F : Foto copy Surat BPN No. 4090/25-2-600/X/2011, Perihal : Jawaban Somasi Terakhir;
23. Bukti T-15 : Asli dan foto copy Surat Kementerian Dalam Negeri RI Nomor : 594.3/3370/SJ Tanggal 18 Agustus 2010, kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, perihal Permohonan pencabutan/ pembatalan sertifikat HGB No. 341 atas nama PT. Buana Sakti dan 266 atas nama PT. Bentala Anggana Madura serta penerbitan sertifikat baru atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa;
24. Bukti T-16A : Asli dan foto copy Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 11/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Presiden RI, perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan;
25. Bukti T-16B : Foto copy Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-3745/Setneg/D-5/06/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, tertanggal 16 Juni 2010. Perihal : Penyampaian surat Pengaduan Masyarakat;
26. Bukti T-16C : Foto copy Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-4087/Setneg/D-5/06/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa, tertanggal 29 Juni 2010, Perihal : Tanggapan Surat Pengaduan Masyarakat;
27. Bukti T-17A : Asli dan foto copy Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 12/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Wakil Presiden RI perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama

Halaman 64 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan. Perihal monitoring tindak lanjut pengaduan;

28. Bukti T-17B : Foto copy Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor : B-717/Setwapres/D-4/5/2010 Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), tertanggal 17 Mei 2010, Perihal : Tindak Lanjut Pengaduan;
29. Bukti T-17C : Foto copy Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor : B-1555/Setwapres/D-4/9/2010 kepada Badan Pertanahan Nasional, tertanggal 22 September 2010, Perihal : Monitoring tindak lanjut pengaduan;
30. Bukti T-18A : Asli dan foto copy Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 20/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Mahkamah Konstitusi perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan, perihal : penyampaian surat;
31. Bukti T-18B : Foto copy Surat Mahkamah Konstitusi RI No. 1054/HP.00.00/V/2010 Tanggal 18 Mei 2010 Perihal : Penyampaian Surat;
32. Bukti T-19A : Asli dan foto copy Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Indonesia Corruption Watch perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan. Perihal Pengaduan dari Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 tanggal 28 April 2010;
33. Bukti T-19B : Foto copy Surat dari Indonesia Corruption Watch No. Nomor : 172/SK/BP/ICW/V/10, tertanggal 4 Juni 2010, Perihal : Pengaduan dari Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 tanggal 28 April 2010;
34. Bukti T-20A : Asli dan foto copy Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 34/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Kepolisian Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl.

Halaman 65 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan. Perihal Informasi penanganan keluhan dengan No. Reg : 828/32/RES/V/2010;

35. Bukti T-20B : Asli dan foto copy Surat dari Komisi Kepolisian Nasional Nomor: B/1402/VI/2010/Kompolnas kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa Perihal: Informasi Penanganan Keluhan dengan No.Reg: 828/32/RES/V/2010 Tanggal 10 Juni 2010;
36. Bukti T-21A : Asli dan foto copy Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 35/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan;
37. Bukti T-21B : Asli dan foto copy Surat Komisi Hak Asasi Manusia Nomor : 1.781/K/PMT/VIII/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, tertanggal 2 Agustus 2010, Perihal : Penjelasan status kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 di Jl. /KLA/Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan;
38. Bukti T-21C : Asli dan foto copy Surat Komisi Nasional Hak Asasi Manusia R.I. Nomor : 1.742/K/PMT/VII/2011 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, tertanggal 6 Juli 2011, Perihal: Penjelasan status kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan;
39. Bukti T-22A : Asli dan foto copy Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 36/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Ombudsman Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan;
40. Bukti T-22B : Asli dan foto copy Surat Ombudsman R.I. Nomor : 0263/KLA/0157-2003/AS-02/VI/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, tertanggal 21 Juni 2010, Perihal: Mohon perlindungan hukum berkenaan asset kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46, Jakarta Selatan;
41. Bukti T-23A : Foto copy Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 37/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi

Halaman 66 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberantasan Korupsi perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan;

42. Bukti T-23B : Asli dan foto copy Surat Pemberantasan Korupsi RI Nomor : 1593/40-43/05/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa, tertanggal 20 Mei 2010, Perihal : Tanggapan Atas Pengaduan Masyarakat;
43. Bukti T-24A : Foto copy Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 85/VIII/YKAN/2010 kepada Bapak Ketua Komisi Hukum Nasional, tertanggal 30 Agustus 2010, Perihal : Mohon keadilan dalam rangka penegakkan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan, yang telah dizholimi oleh BPN RI selama kurun waktu lebih dari 20 tahun;
44. Bukti T-24B : Asli dan foto copy Surat Komisi Hukum Nasional Nomor : 262/KHN/HP/IP/IX/2010 kepada Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa, tertanggal 22 September 2010, Perihal : Tanggapan;
45. Bukti T-25 : Foto copy Risalah Rapat Yayasan Kesuma Abdi Nusa pada tanggal 10 Agustus 2007 yang dihadiri dan ditandatangani oleh PENGGUGAT, TERGUGAT;
46. Bukti T-26 : Foto copy Surat Tanggal 14 Desember 2007, yang ditandatangani oleh PENGGUGAT;
47. Bukti T-27 : Foto copy Surat Pernyataan (Testimoni) pada tahun 2011 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan anak PENGGUGAT;
48. Bukti T-28 : Asli dan foto copy Akta No. 67, tentang Pernyataan Keputusan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa, yang dibuat dihadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., tertanggal 8 Juli 2015;
49. Bukti T-29 : Asli dan foto copy Pemberitahuan Perihal Tanah Kav. 46 Jl. Jend. Sudirman – JAKARTA melalui Surat Kabar Harian Kompas, tertanggal 11 Agustus 2011;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah menghadapkan 1 (satu) orang ahli : KASPIUDIN NUR, S.H.,M.Si. yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa suatu perjanjian pada prinsipnya adalah kesepakatan, kalau didalam Pasal 1320 KUHPer adanya kesepakatan kedua belah pihak bagi yang mengikatkan dirinya dan cakap juga kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya karena sesuatu sebab tertentu dan sebab yang halal. Kalau dalam kasus seperti itu ada hal-hal yang sifatnya kebohongan tapi kebohongan itu karena sesuatu iming-iming atau bujuk rayu, atau tipu daya atau tipu muslihat yang dapat menggerakkan orang itu tertarik tetapi kenyataannya tidak benar itu merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Tapi Kalau ada iming-iming yang dikatakan dapat menggerakkan orang lain terperdaya kemudian ada suatu kebohongan, ada bujuk rayu dan tipu muslihat bisa merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa apabila ada unsur-unsur tipu muslihat, bujuk rayu, iming-iming dan ternyata itu tidak benar apa yang disampaikan kemudian ada kebohongan dan kemudian menimbulkan kerugian itu bisa merupakan perbuatan melawan hukum. Tapi kalau memang itu semua menjadi nyata, ada kesepakatan dalam arti sepakat, cakap kedua belah pihak, kemudian karena sesuatu hal tertentu atau sebab yang halal itu menjadi perjanjian atau perbuatan melawan hukum, bedanya ada suatu pelanggaran hukum yang di lakukan karena pelanggaran hukum ini dapat merugikan orang lain bukan karena kelalaian dia dalam melakukan perbuatan janji yang dia tentukan tadi bukan karena kelalaian. Dalam kesepakatan itu tadi tentunya ada sesuatu yang jelas, pihak-pihaknya jelas, objek yang di janjikan jelas, kemudian jangka waktu juga harus jelas, semuanya memang harus terbuka secara seimbang ;
- Bahwa Didalam azas perjanjian ada azas kebebasan berkontrak, jadi orang bebas dalam melakukan kontrak, namun punya norma-norma dan ketentuan-ketentuan.
- Bahwa Umumnya yang namanya perjanjian atau kesepakatan itu ada batas waktu, kalau tidak ada batas waktu nanti tidak bisa dilihat apakah itu perjanjian seperti apa. Perjanjian itu intinya wanprestasi, wanprestasi itu terkait kalau dalam Pasal 1243 KUHPerdara ada suatu biaya kerugian atau bunga atau apa disitu yang tentunya ada ketentuan batas waktu sehingga ketika batas waktu yang dijanjikan itu pihak debitur atau apa

Halaman 68 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebutannya itu tidak menjalankan kewajibannya dalam batas waktu barulah timbul wanprestasi.

- Bahwa Jika tidak ada batas waktu dan ada unsur-unsur tipu muslihat, iming-iming membuat orang itu terpesona, terbujuk dan ternyata itu bohong, maka itu masuk dalam Penipuan Pasal 378 KUHP dan itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Bahwa Asas dalam Pasal 1338 KUPerdata Perjanjian itu bebas tapi beritikad baik, itikad baik dalam arti dia harus menjalankan isi dari perjanjian itu. Tugas antara para pihak ini harus dijalankan, kalau dia telantarkan dan tidak punya alasan-alasan hukum yang kemudian tidak ada sampai kapan batas waktunya, ada peluang disitu untuk membuat suatu ketidak pastian hukum yang karena tidak ada batas waktu, tidak ada prestasi, atau prestasi itu dijalankan hanya sedikit atau sebagian tapi tidak sampai pada tujuan yang disepakati membuat satu pihak dirugikan ;
- Bahwa Unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah menimbulkan kerugian walaupun seberapa persen atau sebagian atau seluruhnya ;
- Bahwa Kehilangan sesuatu atau kerugian itu menyangkut hak dan kebendaan, apabila seseorang kehilangan benda atau haknya yang dalam hal ini diperoleh dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum artinya perbuatan melawan hukum ini dilihat dari aspek hukum pidana maupun perdata yang menimbulkan kerugian itu oerbuatan melawan hukum asalkan terbukti itikad tidak baiknya itu aertinya dalam hal adanya penipuan (Pasal 378 KUHP), ada paksaan dalam hal tekanan, tapi kita lihat ini apakah masuk dalam bujuk rayu atau paksaan, bujuk rayunya ini sejauh mana dibuktikan dengan rangkaian kebohongan tadi ;
- Bahwa Dalam perkembangan hukum ada yang dikenal dengan istilah Penyalahgunaan Keadaan, ahli pernah pernah mendengar penyalahgunaan keadaan itu mungkin memang kelihatannya baru-baru ini tetapi sebenarnya sudah ada tahun 1919 di Negeri Belanda sendiri menambahkan unsur satu Perbuatan Melawan Hukum tentang Penyalahgunaan Keadaan, itu kalau tidak salah dua hal berkaitan dengan faktor ekonomi dan faktor kejiwaan.
- Bahwa Faktor ekonomi ini dilihat sejauh mana pihak ini sangat terdesak kebutuhan ekonominya dan satu pihak apakah ia ada tekanan jiwa pada saat itu, namun satu unsur ini saja sudah cukup, misalkan tekanan ekonomi atau

Halaman 69 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebaliknya, ini harus dibuktikan adanya sebuah faktor ekonomi. Kalau pada saat itu ia sangat membutuhkan kaitannya dengan sangat-sangat membutuhkan kemudian masuklah pihak lain seolah-olah mengiming-imingi itu digunakanlah kondisi seperti itu yang membuat akhirnya orang lain terbujuk, tertarik, kaitannya tadi bisa Penipuan

- Bahwa Pada prinsipnya yang berhak mengajukan gugatan ia mempunyai standing, ia sebagai principal atau kuasanya bisa ;
- Bahwa orang yang tidak mempunyai legal standing maka Gugatan itu bisa tidak dikabulkan karena ia bukan orang yang mempunyai kewenangan untuk melakukan gugatan ;
- Bahwa Perjanjian ini artinya ada suatu kesepakatan kalau dia wanprestasi. Dalam arti wanprestasi yang sesungguhnya karena kelalaian atau karena suatu sebab hal tertentu, dengan waktu yang ditentukan atau prestasi yang diminta dan dia tidak menjalankan prestasi maka dapat di gugat wanprestasi ;
- Bahwa Kepemilikan bisa langsung kepada pribadi/person bisa juga karena kuasa atau karena sesuatu dasar hukum, jadi kepemilikan itu karena mereka punya hak langsung atau dia diberikan hak secara hukum ;
- Bahwa Sepanjang dia bisa membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya atau yang menggugat itu bisa menunjukkan hak-hak yang diberikan atas tanah itu bisa saja, sehingga harus dibuktikan pemiliknya yang mana ;
- Bahwa Perjanjian ini ada sesuatu target yang harus dilaksanakan, ada mungkin beberapa tahap telah dibayar, tapi apabila tahapan ini adalah suatu sarana untuk membuat orang tertarik itu bisa dijadikan itu bukan prestasi tapi adalah sebuah alat untuk membuat menggerakkan orang. Tapi kalau itu memang adalah prestasi yang dia bayar lalu kelihatan ada itikad baik sampai akhirnya secara normal ditepati itu bisa dikatakan wanprestasi, tapi kalau hanya ketika itu ia memberi kemudian menghilang tidak ada lagi itu dapat diduga adanya itikad tidak baik ;
- Bahwa Itikad baik harus ada dalam sebuah Perjanjian ;
- Bahwa Kalau kita hierarkikan, sebuah akta itu ada akta othentik, ada akta dibawah tangan atau dibawah tangan lain yang sifatnya surat menyurat, saya membaginya seperti itu, sebenarnya ada 2 golongan akta othentik dan akta dibawah tangan. Kalau bicara kekuatan sebuah akta tentunya harus dilihat

Halaman 70 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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

riwayat pembuatan akte itu apakah memenuhi syarat-syarat atau tidak. Kalau memang memenuhi syarat-syarat itu sudah memenuhi kelas bahwa akta othenik lebih kuat ;

- Bahwa Bujuk rayu itu ada 2 hal, (1) dengan benda maupun (2) dengan oral artinya dengan orang/oral atau pihak lain, ada kerjasama dalam sebuah bujuk rayu itu bisa ;
- Bahwa bila dapat dibuktikan adanya bujuk rayu itu, adanya suatu kebersamaan, atinya itu sebagai sarana bujuk rayu, sarana itu bisa dengan cara pihak lain atau benda atau apalah yang membuat ia tertarik itu bisa saja, atau ia langsung memberikan rayuan-rayuan itu bisa saja ;
- Bahwa Kalau masuk ranah hukum pidana, pembuktiannya secara pidana tetapi kalau memang ada suatu perbuatan dalam kaitannya merugikan orang lain, perbuatan melawan hukum bisa melalui perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata ;
- Bahwa Setiap perbuatan melanggar hukum yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain bagi sipelanggar hukum itu diharuskan untuk mengganti kerugian itu ;
- Bahwa dalam buku karangan M.P. Panggabean justeru perkembangan hukum yang bagus, yang dinamis karena kondisi masyarakat itu selalu berkembang, ini teori semacam Living Law juga jadi perubahan hukum. Dengan kondisi-kondisi masyarakat yang berbagai macam cara modus operandinya apabila itu bisa dikembangkan tentunya tidak harus terputus dengan beberapa syarat dalam perbuatan melawan hukum itu tadi, menurut saya itu sangat bagus. Seperti dalam kasus begini, sebenarnya itu dalam kasus masalah ketidak seimbangan antara para pihak dia menggunakan sebuah kondisi yang membuat dia bisa masuk merayu orang ini atau membuat orang ini lemah, asas hukum perjanjian itu harus setara, oleh karena itu teori ini menurut saya sangat bagus. Contohnya kasus standart kontrak ;
- Bahwa didalam Misbruik van omstandigheden sebenarnya dua unsur itu, tetapi sebenarnya ada unsur-unsur lain yang menyangkut tentang kondisi sosial, masyarakat itu saya lihat luas juga. Ekonomi hanya sebagai dua faktor tetapi dibagi lagi cabang-cabangnya terkait dengan kondisi sosial. Sebenarnya inti dari Misbruik van omstandigheden adalah menjaga

Halaman 71 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

kesetaraan ketika orang itu sangat lemah dalam arti sangat butuh, butuh dalam banyak hal mungkin bukan hanya dalam ekonomi tapi kebutuhan akan hak-hak dan kewajiban dia, ketika orang itu masuk digunakanlah kondisi-kondisi itu, sehingga orang itu tertarik, ternyata akhirnya timbul itikad tidak baiknya itu ternyata mereka dirugikan karena hanya iming-iming, akhirnya timbul perbuatan melawan hukum, hak saya mana yang dijanjikan itu ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah menghadapi 1 (satu) orang ahli : ARIF WICAKSANA, S.H., yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pendiri suatu Yayasan itu bisa perorangan atau badan hukum yang dia itu sudah memisahkan sebagian hartanya untuk dijadikan kekayaan yayasan, kemudian nanti oleh yayasan itu akan diperuntukkan bagi kepentingan sosial, keagamaan maupun kemasyarakatan, jadi dia sengaja memisahkan sebagian hartanya untuk menjadi harta yayasan ;
- Bahwa Sesuai dengan pengertian yayasan sendiri dan pengertian pendiri itu sendiri, pendiri memang harus memberikan kontribusi memasukkan sebagian hartanya tadi untuk yayasan, jadi ia sudah berniat untuk memasukkan hartanya itu tadi. Ketika ia tidak memasukkan apa-apa maka menurut saya itu bukan pendiri ;
- Bahwa apabila seorang pendiri yang sudah keluar dari yayasan tadi tidak bisa mengambil kembali apa yang sudah didalam yayasan tadi, karena dari Undang-Undang Yayasan bahwa kekayaan yayasan itu tidak dapat dipindah tangankan kepada pendiri atau pengurus bahkan, atau pengawas atau bahkan dewan pembina, jadi event dalam organisasi sekalipun juga tidak bisa.
- Bahwa jika suatu yayasan dilikuidasi dan masih ada sisa hartanya lagi itu tidak kembali kepada organ ataupun mantan pendiri atau pendiri tetapi nanti akan diserahkan kepada yayasan lain atau bahkan di serahkan kepada negara. Jadi orang yang menjadi pendiri yayasan itu sudah “merelakan” harta itu untuk kepentingan sosial, keagamaan ataupun kemasyarakatan, jadi dia tidak akan mengambil kembali atau dia tidak diperkenankan lagi untuk mengambil kembali apa yang dia sudah masukkan sebagai assetnya bahkan sisa kekayaan sekalipun ;

Halaman 72 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Undang-Undang Yayasan disebutkan ada beberapa hal yang bisa menyebabkan dibubarkannya yayasan antara lain ada keputusan dari Pengadilan Negeri yang memang membubarkan karena ada kekayaan yang memang berkurang, kurang daripada hutang-hutangnya, bisa juga setelah putusan pailit dicabut hartanya masih juga kurang itu bisa minta dibubarkan ;
- Bahwa dalam hal pailit Jadi misalnya yayasan itu punya hutang kepada pihak lain karena walaupun yayasan itu bukan suatu badan usaha tapi ada kemungkinan ia punya hutang, misalnya ia mendirikan sekolah atau rumah sakit, ia harus membayar kontraktor-nya, membayar penyelenggara atau pembangun rumah sakit tadi, ketika ia berhenti membayar sesuai Undang-Undang Kepailitan maka si kontraktor tadi kalau ada kreditur yang lain bisa mengajukan permohonan pailit kepada yayasan yang bersangkutan ;
- Bahwa dalam Pasal 62 Yayasan mengatur tentang pembubaran misalnya tadi hartanya terlihat lebih kecil daripada hutang-hutangnya memang ada kemungkinan untuk dibubarkan atau ketika pailit sudah dicabut hartanya masih kurang daripada hutang-hutangnya itu juga merupakan suatu alasan Pengadilan untuk menetapkan pembubaran;
- Bahwa Pemberhentian pengurus itu harus dimintakan dulu oleh organ yayasan didalamnya. Pemberhentian pengurus itu bisa saja dilakukan oleh Dewan Pembina karena Dewan Pembina mempunyai kewenangan untuk mengangkat dan memberhentikan pengurus, tapi kalau memang nanti terjadi permasalahan yang langsung memutuskan itu bukan Pengadilan tapi harus dimintakan terlebih dahulu ;
- Bahwa pengangkatan dan pemberhentian itu masalah internal dari yayasan itu sendiri, sehingga tanpa adanya permohonan dari satu pihak didalam yayasan itu tidak mungkin pengadilan itu bisa memutuskan untuk memberhenti-kan, jadi langsung pengadilan memutuskan itu tidak bisa karena ini masalah dari internal yayasan itu sendiri ;
- Bahwa Pihak diluar yayasan tidak bisa meminta pemberhentian karena ia tidak punya lagi legal standing untuk terkait dengan yayasan itu. Karena ini masalah pengangkatan dan pemberhentian yayasan murni masalah yayasan
- Bahwa Mengenai hak dan kewajiban sudah diatur dalam kaitan dengan pelaksanaan perjanjian tentunya itu dilakukan gugatan bukan perbuatan melawan hukum tapi gugatan wanprestasi ;

Halaman 73 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa ketika orang ingin menggugat dalam masalah perdata maka seseorang harus mempunyai legal standing karena akan diketahui ia itu siapa sebenarnya dan apakah ia berwenang untuk menggugat pihak yang akan digugatnya itu. Jadi dalam hal ini kita pastikan dulu legal standing dari si Penggugat ini sehingga bisa diketahui apakah dia mempunyai kewenangan untuk menggugat. Ketika ia tidak mempunyai kewenangan tetapi ia menggugat juga maka gugatan pasti tidak diterima, Penggugat tidak berwenang;
- Bahwa Satu penyalahgunaan keadaan itu disini pertama yang kita lihat memang ada kedudukan yang tidak seimbang antara satu pihak dengan pihak yang lain, tetapi tidak berhenti disini, kedudukan yang tidak seimbang ini juga harus dibarengi dengan suatu keadaan dimana pihak yang lemah ini tidak punya pilihan lain jadi dia sangat tergantung kepada pihak yang satunya lagi. Misalkan si A dan B, B ini memang kondisinya sudah sangat dibawah baik secara psikologis maupun secara ekonomis sedangkan si A lebih leading, tidak berhenti disini, jadi si B ini merasa saya mau tidak mau tergantung, dia punya kondisi yang sudah begitu lemah dan dia sangat tergantung dengan A, jadi dia merasa A ini satu-satunya orang yang bisa menemani saya, bisa menjadi partner saya atau bisa menolong saya, tetapi tidak berhenti disitu saja, si A mengetahui keadaan itu, dengan mengetahui keadaan itu timbullah niatnya, dalam kondisi seperti ini saya pegang si B ini, saya arahkan dan sebagainya sehingga B akan mau tidak mau masuk kedalam perangkat saya dan sebenarnya kalau B tahu sebenarnya juga tidak mau tetapi B sudah tidak punya pilihan lain, sudah benar-benar tergantung ;
- Bahwa contoh paling mudah adalah perjanjian perburuhan, perjanjian perburuhan antara majikan dengan buruh pasti lebih tinggi majikan tapi kalau ini dikatakan penyalahgunaan keadaan ini tidak mungkin karena buruh masih punya kesempatan kalau misalnya saya tidak suka dengan perusahaan saya masih bisa mencari tempat lain walaupun mencari pekerjaan sekarang susah tapi paling tidak dia masih punya bargain apalagi nanti ia melihat bahwa didalam perusahaan tadi ada serikat pekerja, dia juga bisa mengadu kepada dinas tenaga kerja, atau dia juga bisa menggugat kepada pengadilan hubungan kerja, jadi dia masih punya ruang, walaupun dia masih lebih rendah tapi ia masih punya ruang untuk mempertahankan haknya. Memang Franchise itu poisisnya berhadapan dengan brand yang internasional walaupun ia nanti akan tunduk kepada hal itu tetapi disini si Franchise itu juga memperhitungkan dengan saya mengikuti brand yang besar ini saya

Halaman 74 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga mendapatkan keuntungan dengan berjualan di Indonesia misalnya, jadi saya mengikuti saja apa kehendak dia yang penting saya masih bisa berjualan di teritorial saya dan saya mendapatkan keuntungan. Jadi dia masih ada semacam jalan keluar walaupun dia mengikuti sepertinya dia tergantung dengan Franchisor tapi dia si Franchise ini berpikir saya masih punya keuntungan karena saya berada di brand yang besar. tapi kalau di penyalahgunaan keadaan dia sudah mentok, tidak punya pilihan lain ;

- Bahwa Pasal 1328 (1) memang disitu ada tipu muslihat, bujuk rayu, sehingga orang atau lawannya ini tergerak untuk melakukan sesuatu sehingga mengikuti atau mau menutup perjanjian. Tetapi ayat (2) nya mengatakan penipuan ini tidak bisa dipersangkakan, harus dibuktikan sehingga pihak yang tadi merasa tertipu atau terbujuk tadi bisa melakukan gugatan ;
- Bahwa Itikad baik di Pasal 1338 ayat (3) itu merupakan itikad baik dalam rangka pelaksanaan perjanjian, jadi memang didalam KUHP sendiri tidak ada definisi khusus mengenai itikad baik itu, dari beberapa ahli misalnya Prof. Subekti ataupun J. Satrio atau yang lainnya atau R. Setiawan saya melihat bahwa itikad baik itu adalah upaya yang maksimal dari para pihak ini untuk memenuhi semua kewajiban yang ia harus laksanakan, termin conditionnya itu harus ia laksanakan nah itulah upaya yang sedemikian maksimal untuk melaksanakan perjanjian itu ;
- Bahwa motif dari membuat perjanjian itu causanya sebenarnya bukan itikad baiknya, itikad baik dalam rangka pelaksanaan perjanjiannya. Tapi kalau kita mengatakan apa yang mau kita laksanakan atau tujuan saya kadang-kadang mengatakannya "political will" dari para pihak untuk masuk kepada perjanjian itu yaitu causanya, causa yang halal atau tidak halal Pasal 1320 butir ke-4 jadi itikad baik tu ketika perjanjian sudah ditutup kemudian dilaksanakan ;
- Bahwa intervensi dari perjanjian itu harus dimohon oleh para pihak dan bila tidak ada permohonan maka Pengadilan pun tidak bisa intervensi ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya tertanggal 3 Desember 2015. Dan bahwa setelah tidak ada lagi yang diajukan berkenaan dengan pembuktian selanjutnya para pihak mohon putusan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dan termuat dalam berita acara persidangan dianggap tercantum serta turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini ;

## TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Intervensi adalah sebagaimana terurai diatas ;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam surat jawabannya selain menjawab pokok perkara telah mengajukan pula eksepsi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

### A. SURAT KUASA KHUSUS PENGUGAT TIDAK SAH DAN TIDAK BERDASAR HUKUM

- Bahwa di dalam Surat Kuasa Khusus PENGUGAT No.009/SKK-ASLOV/2015 tanggal 21 Mei 2015 dan pembukaan Gugatan PENGUGAT pada halaman 1, dinyatakan bahwa PENGUGAT dalam membuat Surat Kuasa Khusus yaitu untuk mengajukan Gugatan bertindak sebagai 2 (dua) subjek hukum yang berbeda ;
- Bahwa hal mana menyebabkan Suarat Kuasa Khusus yang dibuat oleh PENGUGAT menjadi "CACAT FORMIL" karena kedudukan PENGUGAT sebagai penerima kuasa menjadi tidak jelas;
- Bahwa melihat objek sengketa di dalam Perkara *a quo*, baik Perjanjian-perjanjian maupun objek tanah yang dimaksud di Jalan Sudirman Kav 46, Setiabudi, Jakarta Selatan, pemberi kuasa KUSUMAH PERIATNA bertindak selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa dan objek tanah tersebut adalah milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa, namun faktanya, Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan sebagaimana di dalam Akta No. 23 Tanggal 20 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Aswendi Kamuli, S.H;
- Bahwa karena fakta Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan, maka pemberian kuasa dengan mengaku sebagai "Pendiri Yayasan" untuk dijadikan dasar dalam memberikan kuasa kepada PENGUGAT. dalam perkara *a quo* dengan sendirinya menurut hukum,

Halaman 76 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Kusumah Periatna yang bertindak sebagai Pendiri Yayasan menjadi TIDAK SAH;

## B. DASAR GUGATAN PENGGUGAT ADALAH KABUR, TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASAR HUKUM (*OBSCUUR LIBEL*)

- Bahwa dilihat dari posita PENGGUGAT, dasar hukum PENGGUGAT mengajukan Gugatan adalah Perjanjian Nomor 22, tertanggal 13 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti S.H., Notaris di Jakarta selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali S.H., (selanjutnya disebut "**Perjanjian No. 22**") dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, yang mana apabila dihubungkan dengan adanya perjanjian sudah sepatutnya gugatan yang diajukan merupakan gugatan wanprestasi sedangkan di dalam petitum PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa dalam surat gugatan antara petitum dalam angka 5 poin kontradiksi dengan Posita, yang seharusnya berdasarkan hukum acara perdata suatu posita dengan petitum harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan;
- Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka dalil gugatan sebagaimana yang dinyatakan oleh PENGGUGAT adalah dalil-dalil yang tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*);
- Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka gugatan PENGGUGAT termasuk kategori gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*). Oleh karena itu, gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

## C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI KETENTUAN SYARAT FORMIL FORMULASI GUGATAN PERDATA

- Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang didaftarkan dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Mei 2015 tidak dibubuhi oleh materai oleh Kuasa PENGGUGAT;

Halaman 77 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kelalaian Kuasa PENGUGAT dengan tidak membubuhkan materai pada surat gugatan yang di daftarkan, maka secara jelas dan nyata Gugatan PENGUGAT telah menyalahi ketentuan syarat formil pengajuan gugatan dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

### D. PENGUGAT TIDAK MENARIK SELURUH PIHAK YANG TERIKAT DALAM PERJANJIAN NO. 22 TANGGAL 13 FEBRUARI 2006 SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN PENGUGAT SEHINGGA GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

- Bahwa Perjanjian No. 22 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama selaku kuasa dari Sdr. David Sulaiman selaku penerima hak kuasa Substitusi dari PENGUGAT selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa;
- Bahwa dalam halaman 4 Gugatannya PENGUGAT mendalilkan:
  - o *“TERGUGAT menjebak PENGUGAT dengan iming-iming mampu mengurus pensertifikatan tanah dan bangunan dalam waktu yang singkat serta iming-iming bagi hasil yang disertai pembayaran kompensasi dengan tujuan mengambil alih Yayasan dari tangan PENGUGAT”*
- Bahwa terbukti PENGUGAT tidak secara langsung berhadapan maupun menandatangani Perjanjian No. 22 namun telah memberikan kuasa substitusi kepada Sdr. David Sulaiman selaku Bendahara Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang kemudian memberikan kuasa kepada Sdr. Djunaedi Tjandra sehingga dalam Gugatan ini agar sengketa yang dipersoalkan dapat lebih terang dan jelas dan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh maka sepatutnya PENGUGAT wajib mengikutsertakan dan menarik Sdr. Djunaedi Tjandra dan Sdr. David Sulaiman.

### E. KUSUMAH PERIATNA BUKAN ORANG YANG BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA A QUO (*ERROR IN PERSONA*)

- Bahwa Perjanjian No. 22 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama selaku kuasa dari Sdr. David Sulaiman

Halaman 78 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku penerima hak kuasa Substitusi dari PENGGUGAT selaku Ketua

Yayasan Kesuma Abdi Nusa;

- Bahwa fakta KUSUMAH PERIATNA tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan, menjadikan KUSUMAH PERIATNA bertindak dengan tanpa hak dan kapasitas dengan mengaku sebagai "Pendiri Yayasan" untuk dijadikan dasar dalam mengajukan Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (*persona standi in judicio*) untuk melakukan tindakan hukum di depan persidangan dalam perkara *a quo*, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan eksepsi tersebut di atas maka Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut, Penggugat telah menyangkal dan menolaknya dengan mendalilkan bahwa Surat Gugatan Penggugat telah diajukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku termasuk pemberian kuasa yang sah, gugatan diajukan kepada pihak-pihak yang tepat yang merugikan Penggugat serta disusun dengan cermat dan jelas dimana antara posita dan petitum saling terkait dan mendukung ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

## **Eksepsi tentang : Surat Kuasa Khusus Tidak Sah ;**

Menimbang, bahwa menurut Tergugat Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak sah dan tidak berdasar karena Penggugat bertindak sebagai 2 (dua) subjek hukum yang berbeda sehingga menjadi tidak jelas kedudukan Penggugat. Atas dalil tersebut Penggugat dalam Repliknya menyangkal dengan mendalilkan selaku pribadi Penggugat adalah pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa sehingga pendiri yayasan melekat pada diri Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara teliti dan seksama Surat Kuasa Khusus No. 009/SKK-ASL0/V/2015, tanggal 21 Mei 2015, pada aline pertama selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 79 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Yang bertandatangan di bawah ini : Kusumah Periatna, beralamat di Gang Tiong No.3, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Pemilik Paspor Nomor : 0019409 dan Kartu Tanda Penduduk No. 09.5302.010940.0133, dalam hhal ini bertindak baik selaku pribadi dan selaku Pendiri yayasan Kusuma Abdi Nusa .....”*

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada hakekatnya adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat khususnya Tergugat yang telah memanfaatkan keadaan Penggugat yang sedang kesulitan ekonomi/keuangan untuk mengurus permasalahan tanah dan bangunan Yayasan KAN. Dengan iming-iming permasalahan tersebut sanggup diselesaikan oleh Tergugat dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama serta dengan adanya perjanjian bagi hasil atas hasil bersih dari nilai tanah dan bangunan Yayasan KAN dan Tergugat akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp. 8. Milyar kepada Penggugat sehingga akhirnya Penggugat bersedia keluar dari Yayasan KAN. Namun janji-janji tersebut khususnya janji persertifikatan tanah dan bangunan Yayasan KAN dan uang kompensasi sampai hari ini tidak diperoleh ;

Menimbang, bahwa memperhatikan pokok gugatan Penggugat dan dihubungkan dengan pemberian surat kuasa khusus dari Kusuma Periatna, baik dalam kedudukannya sebagai pribadi maupun pendiri Yayasan KAN kepada kuasanya Dr. Andrey Sitanggang, S.H.,M.H., S.E. dan kawan-kawan, menurut hemat Majelis Hakim sudah tepat dan tidak menyalahi ketentuan yang berlaku karena penempatan diri Kusuma Periatna sebagai pribadi sekaligus sebagai pendiri Yayasan KAN merupakan hal yang melekat pada diri Kusuma Periatna dan sesuai dengan fakta yang tidak disangkal kebenarannya oleh para pihak berperkara khususnya Tergugat.

Menimbang, bahwa selain itu penempatan dan penyebutan diri Penggugat sebagai pribadi dan juga sebagai pendiri Yayasan KAN dalam Surat Kuasa Khusus bukan hal yang prinsip dalam syarat sahnya suatu Surat Kuasa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak ;

Halaman 80 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Eksepsi tentang Dasar Gugatan Penggugat Adalah Kabur dan Tdak Jelas ;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena dasar hukum gugatan adalah Perjanjian No. 22 tertanggal 13 Pebruari 2006 namun dalam petitum Penggugat mohon agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sehingga antara posita (wanprestasi) dengan petitum (PMH) tidak sejalan. Atas dalil tersebut Tergugat menolak dan menyangkal dengan mendalilkan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menyalahgunakan keadaan Penggugat yang lemah dalam bidang ekonomi dengan memberi iming-iming untuk memperdaya Penggugat ;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas pada pertimbangan tentang surat kuasa bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan pokok posita bahwa para Tergugat khususnya Tergugat telah memanfaatkan keadaan Penggugat yang sedang kesulitan ekonomi/keuangan untuk mengurus permasalahan tanah dan bangunan Yayasan KAN. Dengan iming-iming akan menyelesaikan permasalahan tersebut dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama dengan perjanjian bagi hasil atas hasil bersih dari nilai tanah dan bangunan Yayasan KAN dan Tergugat akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp. 8. Milyar kepada Penggugat sehingga akhirnya Penggugat bersedia keluar dari Yayasan KAN. Namun janji-janji tersebut khususnya janji persertifikatan tanah dan bangunan Yayasan KAN dan uang kompensasi sampai hari ini tidak diperoleh ;

Menimbang, bahwa memperhatikan pokok posita Penggugat tersebut yang dihubungkan dengan petitum dalam surat gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah diuraikan dengan jelas dan terinci yaitu tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat khususnya Tergugat dengan janji-janji dengan memperdaya Penggugat agar mau keluar dari pengurus Yayasan. Bahwa lebih lanjut dalil-dalil posita tersebut bersesuaian dengan petitum yang dimohonkan oleh Penggugat sehingga antara posita dan petitum saling berhubungan dan saling mendukung. Adapun tentang kedudukan Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 hanya merupakan bagian dari alur cerita yang harus dikemukakan oleh Penggugat untuk memperjelas uraian positanya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi tentang gugatan kabur dan tidak jelas harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak ;

Halaman 81 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## **Eksepsi tentang : Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Ketentuan Syarat Formil Formulasi Gugatan Perdata.**

Menimbang, Bahwa Gugatan yang didaftarkan dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Mei 2015 tidak dibubuhi oleh materai oleh Kuasa Penggugat. Hal ini menyalahi ketentuan syarat formil ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti asli surat gugatan Penggugat, ternyata pada asli surat gugatan dibubuhi materai yang cukup dan dibubuhi tanggal serta tandatangan. Dengan demikian dalil eksepsi Tergugat mengenai hal tersebut harus dinyatakan ditolak ;

## **Eksepsi tentang : Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi mendalilkan sepatutnya Sdr. David Sulaiman dan Djunaedi Tjandra ditarik sebagai pihak karena keduanya sebagai kuasa dari Penggugat dalam Perjanjian No. 22. Atas dalil tersebut Penggugat telah menolak dan menyangkal dalil tersebut dengan mendalilkan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan gugatan Wanprestasi ;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan diatas bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana Penggugat berpendapat bahwa para Tergugat khususnya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memanfaatkan keadaan dan kondisi Penggugat yang lemah dalam ekonomi (faktor keuangan) dengan memberi iming-iming agar tujuannya menguasai Yayasan KAN tercapai ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat adalah gugatan PMH maka menurut hemat Majelis Hakim Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya yang dipandang telah melakukan perbuatan yang merugikan dirinya. Hal ini pun sejalan dengan azas dalam hukum perdata bahwa kewenangan untuk menentukan siapa yang akan digugat sepenuhnya menjadi kewenangan Penggugat ;

Menimbang, bahwa adapaun Sdr . David Sulaiman dan Sdr. Djunaedi Tjandra dipandang tidak melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat sehingga tidak ikut dijadikan pihak dalam perkara a quo ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka dalil eksepsi tentang gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak ;

**Eksepsi tentang : Penggugat bukan orang yang berhak mengajukan gugatan aquo**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan Penggugat tidak lagi masuk ke dalam organ Yayasan sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengaku sebagai pendiri Yayasan karenanya tidak memiliki kedudukan hukum untuk melakukan tindakan hukum. Atas dalil tersebut Penggugat telah menolak dan menyangkalnya dengan mendalilkan bahwa walaupun telah dibuat Perjanjian No. 22 namun karena Tergugat belum melaksanakan kewajibannya sama sekali maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan aquo adalah Penggugat berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memanfaatkan kondisi ekonomi Penggugat yang lemah dengan memberi iming-iming agar bersedia memasukkan Penggugat sebagai Pengurus Yayasan KAN dan sekaligus Penggugat mengundurkan diri dari Yayasan KAN dan sekaligus Penggugat mengundurkan diri dari Yayasan KAN. Namun setelah berjalan 9 tahun lamanya ternyata janji-janji Tergugat tersebut tidak ada yang ditepati ;

Menimbang, bahwa memperhatikan pokok gugatan Penggugat di atas yang selanjutnya dihubungkan dengan eksepsi Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Turut Tergugat tersebut telah memasuki wilayah pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut dan kesempatan para pihak untuk mengajukan bukti-bukti guna menguatkan dalil gugatannya atau menguatkan dalil sangkalan Tergugat dan Turut Tergugat baru dapat dilakukan pada saat pemeriksaan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa karena dalil eksepsi Turut Tergugat telah memasuki wilayah pokok perkara maka eksepsi Turut Tergugat tersebut harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dimana eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan tidak beralasan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka beralasan hukum bila eksepsi-eksepsi tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa, PENGGUGAT bersama-sama dengan almarhum Hasan Husin dan Ir.Sianna Susanti Saputra (TURUT TERGUGAT II) adalah pendiri **Yayasan Kesuma Abdi Nusa (selanjutnya disebut "Yayasan KAN"/TURUT TERGUGAT I)** berdasarkan Akta Pendirian Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor: 46 tanggal 7 September 1990 ;
- Bahwa Yayasan KAN pertama kali didirikan dengan susunan pengurus sebagai berikut :
  - o KETUA : Kusumah Periatna (PENGGUGAT)
  - o SEKRETARIS : Ir. Siana Susanti Saputra (TURUT TERGUGAT II)
  - o BENDAHARA : Hasan Husin (almarhum)
- Bahwa, Yayasan KAN telah menerima pengoperan hak dan kepemilikan antara lain berupa sebidang tanah bekas hak Eigendom Verponding No 1962 seluas 9.300 M2 yang terletak di Jalan Sudirman Kav 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut tanah dan bangunan) dari Yayasan Seng Bin Hak Hauw sesuai Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak tanggal 19 Juni 1991 yang dibuat dihadapan M. Said Tadjoeidin, S.H., Notaris di Jakarta..
- Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan KAN Nomor: 8 tanggal 2 April 1997 yang dibuat dihadapan Darsono Purnomosidi, SH, Notaris di Jakarta telah diputuskan bahwa : Yayasan KAN **sebagai penerus atau pengganti Yayasan Seng Bin Hak Hauw**, yang telah dibubarkan/dilikuidasi sesuai Akta Berita Acara Rapat Yayasan tanggal 19 Juni 1991 Nomor: 159 yang dibuat dihadapan M. Said Tadjoeidin, S.H., Notaris di Jakarta, dan dimuat dalam Berita Negara RI tanggal 25 Februari 1997 Nomor: 16, Tambahan Nomor: 20;

Halaman 84 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tanah dan Bangunan milik Yayasan KAN masih bersengketa dengan Pihak Ketiga dan karena Yayasan KAN tidak memiliki modal yang cukup untuk mengurus sengketa tersebut maka memerlukan mitra yang mampu membiayai dan menyelesaikan sengketa Tanah dan Bangunan tersebut.
- Bahwa, TERGUGAT telah menawarkan dan menyatakan sanggup untuk mengurus dan membiayai pengurusan permasalahan Tanah dan Bangunan dimaksud sampai tuntas dan bersertifikat atas nama Yayasan KAN dalam waktu yang tidak terlalu lama. Selain itu TERGUGAT juga memberikan iming-iming kepada PENGGUGAT antara lain :
  - o menyerahkan uang sebesar Rp.318 juta sebagai pengganti sebagian uang PENGGUGAT yang telah dikeluarkan dalam pengurusan Tanah dan Bangunan tersebut yang jumlahnya sebesar Rp. 530 juta, sedangkan sisanya Rp.212 juta akan dibayar oleh TERGUGAT setelah selesainya pengurusan Tanah dan Bangunan.
  - o akan membayar kepada Yayasan KAN sebesar Rp. 7,5 Milyar
  - o Pembagian hasil bersih dimana PENGGUGAT memperoleh 40% dan TERGUGAT 60% dari nilai Tanah dan Bangunan.
- Janji-janji tersebut dituangkan kedalam Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III), selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali SH, Notaris di Jakarta.
- Bahwa TERGUGAT meminta PENGGUGAT agar memasukkan ke dalam kepengurusan Yayasan KAN, dengan alasan agar memudahkan TERGUGAT untuk mengurus pensertifikatan Tanah dan Bangunan.
- Bahwa dengan iming-iming dan janji-janji, serta bujuk rayu TERGUGAT maka bersamaan dengan penyesuaian Anggaran Dasar Yayasan KAN terhadap Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta Perubahannya dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, dilakukanlah perubahan terhadap susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN dengan memasukkan TERGUGAT dan sejumlah orang yang dipilihnya.
- Bahwa Perubahan tersebut tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor:60 tanggal 27 Juni 2007 yang dibuat dihadapan H.Muhamad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta.

Halaman 85 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Berdasarkan Akta Nomor 60 diatas, susunan organ Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) menjadi sebagai berikut:

- o DEWAN PEMBINA :1. Ketua : Poni Madjukie
  - o 2. Wakil Ketua : Kusumah Periatna
  - o 3. Anggota : Hardi Periatna
  - o 4. Anggota : Djunaedi Tjandra
- PENGURUS : 1. Ketua : Kurniawan
  - o 2. Sekretaris I : Ir. Siana Susanti Saputra
  - o 3. Sekretaris II : Kusnadi Tjandra
  - o 4. Bendahara : David Sulaiman
- PENGAWAS : Herry Purwantoadi

- Bahwa setelah TERGUGAT menjabat sebagai Ketua Dewan Pembina Yayasan KAN, maka TERGUGAT telah mengambil alih dan menguasai sepenuhnya Yayasan KAN secara tahap demi tahap dilakukanlah perubahan susunan organ Yayasan KAN dan diisi oleh orang-orang dari pihak TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 10 tanggal 9 Nopember 2007, yang dibuat dihadapan H. Muhamad Afdal Gazali, S.H, Notaris di Jakarta,
- Bahwa usaha TERGUGAT menguasai Yayasan KAN sepenuhnya berlanjut dengan menggunakan jurus iming-iming dan bujuk rayu, dan memanfaatkan keadaan PENGUGAT yang sedang dalam kesulitan ekonomi, TERGUGAT membujuk PENGUGAT agar mengundurkan diri dari Yayasan KAN dan akan diberikan kompensasi berupa uang sebesar Rp.8 milyar yang dituangkan dalam Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tanggal 20 September 2010, hingga akhirnya Penggugat bersedia mengundurkan diri;
- Bahwa setelah PENGUGAT mengundurkan diri dari Yayasan KAN (selaku Wakil Ketua Dewan Pembina), dilakukanlah perubahan terhadap susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta
- Bahwa segala iming-iming, janji-janji dan bujuk rayu yang pernah disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat yang dituangkan dalam Akta

Halaman 86 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris sampai dengan saat ini tidak satu pun direalisasikan, yang ada Tergugat makin berkuasa atas Yayasan KAN

- Bahwa, karena TERGUGAT telah melakukan penyalahgunaan keadaan dari PENGGUGAT (*Misbruik van Omstandigheden*) sedemikian rupa untuk tujuan menguasai Yayasan KAN, maka penguasaan Yayasan KAN oleh TERGUGAT adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.
- Bahwa, akibat perbuatan TERGUGAT diatas, PENGGUGAT telah sangat dirugikan secara *materil* yaitu dengan hilangnya atau beralihnya Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT, dimana TURUT TERGUGAT I (yang dimiliki/didirikan oleh PENGGUGAT) adalah pemilik Tanah dan Bangunan.

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat secara bersama-sama telah menolak dan menyangkal dalil-dalil Penggugat dengan mendalilkan bahwa akta-akta perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum dan memenuhi syarat sahnya perjanjian dan sampai saat ini Tergugat tetap berusaha untuk melaksanakan segala isi perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa karena dalil Penggugat telah disangkal kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka sesuai ketentuan hukum acara Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai P-13 dan satu orang ahli, sedangkan Tergugat guna menguatkan dalil sangkalannya mengajukan bukti bertanda T-1 sampai T- 29 dan satu orang ahli ;

Menimbang, bahwa sebelum merumuskan pokok persengketaan para pihak terlebih dahulu Majelis Hakim akan merumuskan fakta-fakta yang ditemukan dipersidangan yang diperoleh bukti para pihak yang saling bersesuaian atau dari dalil-dalil yang tidak dibantah kebenarannya, walaupun dibantah tidak disertai dengan alasan yang cukup sehingga telah menjadi fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa, PENGGUGAT adalah pendiri **Yayasan Kesuma Abdi Nusa** (selanjutnya disebut "**Yayasan KAN**")/TURUT TERGUGAT I) berdasarkan

Halaman 87 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Akta Pendirian Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor: 46 tanggal 7 September 1990 ( vide Bukti P-1, P-1B)

- Bahwa susunan Dewan Pengurus Yayasan KAN pada saat dibentuk adalah sebagai berikut :

- KETUA : Kusumah Periatna (PENGGUGAT)
- SEKRETARIS : Ir. Siana Susanti Saputra (TURUT TERGUGAT II)
- BENDAHARA : Hasan Husin (almarhum)

(vide Bukti P-1, P-1B)

- Bahwa Yayasan KAN telah menerima pengoperan hak dan kepemilikan sebidang tanah bekas hak Eigendom Verponding No 1962 seluas 9.300 M2 yang terletak di Jalan Sudirman Kav 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan (vide bukti P-2A, P-2B, P-3)
- Bahwa Yayasan KAN merupakan penerus atau pengganti Yayasan Seng Bin Hak Hauw yang telah dibubarkan/dilikuidasi pada tahun 1991 sehingga Yayasan KAN menerima seluruh harta kekayaan, hak-hak, kepentingan serta tugas-tugas dari Yayasan Seng Bin Hak Hauw (vide bukti P-4A, P-4B, P-5);
- Bahwa Yayasan KAN mempunyai permasalahan atas asset tanah dan bangunan diatas sebidang tanah bekas hak Eigendom Verponding No. 1962 seluas 9.300 M2 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan ;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah dibuat dan ditandatangani perjanjian untuk penyelesaian sengketa tanah dan bangunan tersebut yang dituangkan kedalam Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) (vide bukti P-6A P-6B, P-7 = Bukti T-2 ) ;
- Bahwa telah dilakukanlah perubahan terhadap susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN dengan memasukkan TERGUGAT sebagai Pengurus sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor:60 tanggal 27 Juni 2007 yang dibuat dihadapan H.Muhamad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, dengan susunan Pengurus Yayasan sebagai berikut :

- DEWAN PEMBINA :1. Ketua : Poni Madjukie
  - o 2. Wakil Ketua : Kusumah Periatna
  - o 3. Anggota : Hardi Periatna

Halaman 88 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

○ 4. Anggota : Djunaedi Tjandra

- PENGURUS : 1. Ketua : Kurniawan
  - 2. Sekretaris I : Ir. Siana Susanti Saputra
  - 3. Sekretaris II : Kusnadi Tjandra
  - 4. Bendahara : David Sulaiman

▪ PENGAWAS : Herry Purwantoadi

(vide bukti P-8)

- Bahwa sesuai Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 10 tanggal 9 Nopember 2007, yang dibuat dihadapan H. Muhamad Afdal Gazali, S.H, Notaris di Jakarta, telah dilakukan perubahan Susunan Pengurus Yayasan KAN menjadi sebagai berikut :

- DEWAN PEMBINA : 1. Ketua : Poni Madjukie

- 2. Wakil Ketua : Kusumah Periatna
- 3. Anggota : Hardi Periatna
- 4. Anggota : Kurniawan

▪ PENGURUS : 1. Ketua : Glenly Hampry Kairupan

- 2. Sekretaris I : Ir Siana Susanti Saputra
- 3. Sekretaris II : Kusnadi Tjandra
- 4. Bendahara : David Sulaiman

▪ PENGAWAS : Herry Purwantoadi

(vide bukti P-9) ;

- Bahwa sesuai Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta, Penggugat telah keluar dari pengurus Yayasan KAN (Bukti P-11) ;

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil yang disangkal kebenarannya sehingga belum fakta hukum dan sekaligus sebagai persengketaan para pihak hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat mendalilkan kalau Tergugat telah memanfaatkan keadaan dan kondisi ekonomi Penggugat yang lemah untuk masuk dalam Yayasan KAN dengan memberikan penawaran untuk membantu pengurus sengketa

Halaman 89 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Yayasan KAN dengan iming-iming, janji-janji dan segala bujuk rayu sehingga Penggugat tergerak untuk membuat Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 sedangkan menurut Tergugat dan Turut Tergugat bahwa perjanjian yang dibuat tersebut telah memenuhi ketentuan perundang-undangan tanpa adanya paksaan ataupun bujuk rayu ;

- Bahwa Penggugat mendalilkan telah memberi iming-iming kepada Penggugat dengan uang kompensasi Rp. 8 Milyar Rupiah agar keluar dari Yayasan KAN sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembayaran Kompensasi tanggal 20 September 2010 sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat mendalilkan bahwa perjanjian merupakan perjanjian kerjasama dan sampai saat ini Tergugat masih sedang mengupayakan ;
- Bahwa Penggugat mendalilkan segala iming-iming, janji-janji dan bujuk rayu dari Tergugat untuk menyelesaikan sengketa tanah dan bangunan milik Yayasan KAN dalam waktu singkat tidak terlaksana dan sampai saat ini Penggugat belum pernah menerima kompensasi dari Tergugat, sedangkan Tergugat mendalilkan bahwa sampai saat ini upaya pengurusan sengketa tanah milik Yayasan KAN masih berlangsung dan Tergugat telah memberikan uang kompensasi kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang saling bertentangan tersebut, maka menurut hemat Majelis Hakim yang menjadi pokok persengketaan para pihak adalah hal-hal sebagai berikut :

- Apakah Tergugat telah memanfaatkan kondisi ekonomi/keuangan lemah Penggugat saat dibuatnya Akta Perjanjian Nomor : 22 Tanggal 13 Februari 2006 ?
- Apakah Tergugat telah melaksanakan segala iming-iming, janji-janji yang pernah diberikan termasuk pemberian uang kompensasi kepada Penggugat dalam rangka pengalihan pengurus Yayasan KAN ?

Menimbang, bahwa guna mempersingkat uraian putusan ini maka bukti-bukti yang telah dipertimbangkan dan telah menjadi fakta hukum sebagaimana terurai di atas tidak akan dipertimbangkan lagi namun cukup dengan mempertimbangkan fakta hukum yang diperoleh dari hasil pemeriksaan dipersidangan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa Penggugat melalui Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tanggal 3 Februari 2006 selaku kuasa dari David Sulaiman selaku penerima kuasa Substitusi dari Penggugat selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Bangsa, telah sepakat dengan Tergugat dan menandatangani Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 13 Februari 2006, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Shella Fallianti, S.H., Notaris di Jakarta selaku pemegang protocol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S., Notaris di Jakarta (vide bukti P-6A P-6B, P-7 = Bukti T-2 ) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Surat Perjanjian No. 22 Tanggal 13 Februari 2006 telah dibuat dengan iming-iming dan tipu muslihat. Atas dalil tersebut Tergugat dan Turut Tergugat telah menyangkalnya dengan mendalilkan bahwa perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku:

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang pada pokoknya mengatur bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat :

1. Adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri ;
2. Cakap dari para pihak yang membuat perjanjian ;
3. Mengenai suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab atau causa yang halal ;

Menimbang, bahwa memperhatikan persoalan yang disampaikan oleh Penggugat yakni adanya iming-iming, janji-janji dan tipu muslihat dalam proses pembuatan Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 tersebut, maka menurut Majelis Hakim yang dimaksudkan oleh Penggugat tersebut adalah adanya penyalahgunaan keadaan dari Tergugat pada saat dibuatnya perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang penyalahgunaan keadaan tersebut ;

Menimbang, bahwa ahli Kaspiudin Nur, S.H.,M.Si, dimuka persidangan menerangkan bahwa penyalahgunaan keadaan sudah ada sejak tahun 1919 di Negeri Belanda yang merupakan salah satu unsur perbuatan melawan hukum. Bahwa penyalagunaan keadaan meliputi dua faktor yaitu faktor ekonomi dilihat sejauh mana pihak terdesak kebutuhan ekonominya dan faktor kejiwaan dilihat apakah salah satu pihak ada tekanan jiwa saat itu ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pendapat ahli diatas sesuai dengan doktrin Teori Penyalahgunaan Keadaan yang menurut Van Dunne terdiri dari 2 (dua) aspek yaitu :

1. Adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomis dan
2. Adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dikemukakan bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan bila dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut melanggar salah satu dari syarat-syarat :

1. Keadaan Istimewa, contoh keadaan darurat, kebergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman ;
2. Suatu hal yang nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup perjanjian ;
3. Penyalahgunaan keadaan : salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak harus melakukannya ;
4. Adanya hubungan kausal bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian tidak akan ditutup ;

Dan keempat syarat tersebut tidak bersifat kumulatif ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pendapat ahli dan doktrin Van Dunne tersebut dan dihubungkan dengan gugatan Penggugat menurut hemat Majelis Hakim, Penggugat telah memposisikan diri sebagai pihak yang lemah ekonomi pada saat dibuatnya perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa ahli Kaspiudin Nur, S.H.,M.Si, dipersidangan menerangkan bahwa seseorang dinyatakan mempunyai kedudukan ekonomi yang lemah bilamana dia dalam keadaan sangat butuh , butuh banyak hal mungkin bukan hanya dalam ekonomi tapi kebutuhan akan hak dan kewajiban dia. Sedangkan ahli Arif Wicaksana,S.H. memberi keterangan bahwa adanya kedudukan yang tidak seimbang antara pihak yang satu dengan pihak lain. Jadi dia sanga bergantung kepada pihak lainnya tersebut ;

Menimbang, bahwa mengacu kepada pendapat kedua ahli diatas, Majelis dapat menarik kesimpulan bahwa seseorang dinyatakan keadaan ekonomi lemah apabila dia dalam keadaan sangat butuh dan tidak ada tempat lain untuk bergantung selain kepada orang tersebut ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya akan dipertimbangkan, apakah pada saat dibuatnya Perjanjian No. 22 Tanggal 13 Februari 2006, Penggugat mengalami keadaan sangat butuh dan tidak ada orang lain yang bisa membantu selain Tergugat ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti P-6A P-6B, P-7 sama dengan Bukti T-2, ternyata antara Penggugat yang diwakili oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tanggal 3 Februari 2006 selaku kuasa dari David Sulaiman selaku penerima hak kuasa Substitusi dari Penggugat selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Bangsa, telah sepakat dengan Tergugat dan menandatangani Akta Perjanjian No. 22 Tanggal 13 Februari 2006, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Shella Fallianti, S.H., Notaris di Jakarta selaku pemegang protocol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta ;

Menimbang, bahwa pada bagian pengantar dari Perjanjian No.22 Tanggal 13 Februari 2006 dijelaskan bahwa pihak pertama (Penggugat) belum dapat menikmati haknya atau ganti rugi atas tanah milik Yayasan karena adanya permasalahan dengan pihak ketiga dan karenanya Penggugat dan Tergugat bekerja sama untuk menyelesaikan permasalahan tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pasal 1 dan Pasal 4 Perjanjian tersebut ternyata Penggugat dan Tergugat telah memperjanjikan hal-hal sebagai berikut :

- Pihak Penggugat menyerahkan pengurusan masalah tanah milik Yaysan KAN kepada pihak Tergugat dan Tergugat menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta rupiah) sebagai pengganti uang pihak Penggugat yang telah dikeluarkan dalam pengurusan tanah yang keseluruhannya berjumlah Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) akan dibayar setelah pembagian antara Pihak Pertama dan pihak Kedua (Pasal 1) ;
- Tergugat akan membayar kepada Yayasan KAN sebesar Rp. 7.5 milyar rupiah ;
- Pembagian hasil bersih dimana Penggugat memperoleh 40% dan Tergugat 60% dari nilai tanah dan bangunan ;

Menimbang, bahwa melihat apa-apa yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa pada saat dibuatnya perjanjian tersebut Penggugat dalam kondisi ekonomi yang sangat lemah karena

Halaman 93 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mampu lagi untuk melanjutkan mengurus permasalahan tanah dan bangunan milik Yayasan KAN sehingga merasa perlu untuk bekerja sama dengan Tergugat karena bilamana Penggugat mempunyai kemampuan ekonomi yang kuat untuk membiayai permasalahan tersebut tidak mungkin mengajak kerjasama Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari bunyi pasal-pasal tersebut di atas, terlihat dengan jelas bahwa pada saat dibuatnya Perjanjian tersebut keadaan Penggugat selaku Ketua Yayasan sedang menghadapi sengketa dengan pihak lain terhadap asset Yayasan berupa tanah dan bangunan Hak Eigendom Verponding No. 1962 seluas 9.300 M2 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan. Dan Penggugat makin tertarik untuk bekerja sama dengan Tergugat setelah dijanjikan akan mendapat pembagian dari hasil penjualan nilai tanah dan bangunan sehingga Penggugat pada akhirnya sangat tergantung kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa pada fakta hukum tersebut di atas menurut hemat Majelis Hakim bahwa terbukti Tergugat telah memanfaatkan keadaan Tergugat yangn sangat butuh karena kondisi ekonominya lemah untuk mengurus permasalahan tanah dan bangunan milik Yayasan KAN apalagi ditambah dengan iming-iming yang membuat Penggugat makin tertarik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan pula bahwa Tergugat telah memberi iming-iming, janji-janji dan bujuk rayu namun sampai gugatan a quo diajukan Tergugat belum melaksanakan janji-janjinya tersebut termasuk janji memberika kompensasi pembayaran sebesar Rp. 8 Milyar rupiah (bukti P-10) ;

Menimbang, bahwa ahli Kaspiudin Nur, S.H.,M.Si dimuka persidangan menerangkan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan dalam pasal 1320 KUH Perdata namun bila dalam proses pembuatan perjanjian tersebut ada iming-iming, bujuk rayu dan hal tersebut tidak dilaksanakan atas dasar itikad tidak baik maka hal tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Akan tetapi bila iming-iming atau janji sudah dilaksanakn namun belum terpenuhi keseluruhan maka hal tersebut merupakan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa mengacu kepada pendapat ahli di atas maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan, apakah iming-iming atau janji-janji yang diberikan oleh Tergugat tersebut merupakan suatu iming-iming atau janji yang didasari oleh itikad baik ;

Halaman 94 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang itikad baik dalam membuat perjanjian diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Menurut ahli Kaspiudin Nur, S.H.,M.Si., bahwa Perjanjian itu adalah kebebasan berkontrak namun harus beritikad baik. Itikad baik dalam arti harus menjalankan isi dari perjanjian itu. Tugas antara para pihak dijalankan, kalau dia telantarkan dan tidak punya alasan-alasan hukum yang kemudian tidak ada sampai kapan batas waktunya maka ada peluang untuk membuat suatu ketidakpastian hukum yang karena tidak ada batas waktu, tidak ada prestasi dijalankannya atau hanya sedikit tapi tidak sampai pada tujuan yang disepakati sehingga membuat satu pihak dirugikan ;

Menimbang, bahwa dari keterangan ahli diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah ada batas waktu untuk terciptanya kepastian hukum sehingga tujuan akhir yang disepakati tercapai ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam surat jawabannya telah menyangkal dan menolak dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan bahwa telah melaksanakan kewajibannya yaitu mengurus permasalahan tanah dan bangunan milik Yayasan KAN dengan menunjuk bukti T-3 sampai T – 24 dan T – 29 ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara teliti dan seksama bukti-bukti tersebut yakni berupa surat-surat yang berkenaan dengan pengurusan tanah dan bangunan milik Yayan KAN, ternyata Tergugat telah mengurus tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 2006 sampai saat ini, namun dari bukti itu pula terlihat bahwa pengurusan yang dilakukan oleh Tergugat belum menunjukkan hasil akhir dalam waktu dekat apalagi untuk kemudian dijual ;

Menimbang, bahwa demikian pula dari bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh Tergugat, Majelis tidak menemukan satu bukti pun yang menunjukkan bahwa Tergugat telah memberikan uang kompensasi kepada Yayasan KAN sebesar 7,5 Milyar ataupun uang kompensasi atas pengunduran diri Penggugat sebagai pengurus Yayasan KAN sebesar Rp. 8 Milyar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas terbukti bahwa Tergugat tidak dapat melaksanakan apa yang di iming-iming kan atau dijanjikan kepada Penggugat yakni menyelesaikan permasalahan tanah dan bangunan secepatnya, bahkan berdasarkan fakta hukum yang diperoleh ternyata urusan tanah dan bangunan tersebut masih belum ada titik terang kapan akan selesai.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan pendapat ahli Kaspiudin Nur, S.H., M.Si. yang menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian tanpa batas waktu sehingga merugikan pihak lain karena tidak tercapainya tujuan akhir dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang dilandasi oleh itikad tidak baik ;

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan iming-iming atau janji-janji dan bujuk rayu lainnya yakni memberikan uang kompensasi sebesar Rp. 7.500.000.000,- (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Yayasan KAN dan uang kompensasi Rp. 8.000.000.000,- (Delapan Milyar Rupiah) kepada Penggugat atas pengunduran dirinya sebagai pengurus Yayasan KAN sampai saat ini belum dilaksanakan oleh Tergugat sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat dalam memberi iming-iming dan janji-janji tersebut dilandasi oleh itikad tidak baik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terbukti Tergugat sampai dengan diajukannya gugatan aquo belum satu pun dari janji-janjinya tersebut yang dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dimana ternyata Tergugat terbukti bahwa telah menyalahgunakan keadaan Penggugat yang kondisi ekonominya lemah saat membuat perjanjian No. 22 Tanggal 13 Februari 2006, dengan memberi iming-iming dan janji-janji yang juga tidak dilaksanakan, sehingga beralasan hukum bila Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat Surat Perjanjian No. 22 Tanggal 13 Februari 2006, maka perjanjian tersebut harus dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum pada saat pembuatan Perjanjian No. 22 Tanggal 13 Februari 2006 dan perjanjian tersebut telah dinyatakan batal, maka beralasan hukum bila akta-akta lainnya yang terkait termasuk Perjanjian Pembayaran Kompensasi tanggal 20 September 2010 dinyatakan batal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petitum ke-2 dan ke-3 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat maka Tergugat haruslah dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat ;

Halaman 96 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan dipersidangan majelis tidak menemukan fakta bahwa Penggugat telah mengalami kerugian secara materiil karena dalam faktanya seluruh asset milik Yayasan KAN yang menjadi objek dalam sengketa perkara a quo masih dalam penguasaan Yayasan KAN. Namun demikian dari fakta persidangan ditemukan bahwa Penggugat telah diberi iming-iming atau janji-janji oleh Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tanah dan bangunan milik Yayasan KAN dalam waktu singkat namun sampai diajukannya gugatan a quo belum selesai. Selain itu Penggugat pun telah diiming-iming atau dijanjikan akan diberi uang kompensasi yang ternyata tidak juga dilaksanakan oleh Tergugat, Menurut hemat Majelis hal tersebut cukup membuat Penggugat mengalami kerugian immaterial karena menunggu sekian lama tanpa kepastian merupakan hal yang sangat mengganggu dan menguras tenaga maupun pikiran. Oleh karena itu patut dan wajar bilamana Tergugat dihukum untuk membayar kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat tersebut, yang menurut hemat Majelis Hakim adalah memenuhi rasa kepatutan dan keadilan bila Tergugat dihukum membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petitum ke-4 beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa karena Perjanjian Nomor : 20 tanggal 13 Februari 2006 telah dinyatakan batal dimana Perjanjian tersebut merupakan dasar bagi Tergugat untuk menyusun pengurus Yayasan KAN,, maka beralasan hukum bila seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang saat ini menjabat dinyatakan berhenti sejak adanya putusan perkara a quo ;

Menimbang, bahwa selain itu dengan dibatalkannya Perjanjian Nomor : 20 tanggal 13 Februari 2006, maka sebelum terjadinya Perjanjian tersebut haruslah dikembalikan kepada keadaan semula dimana Penggugat sebagai Pembina Yayasan dan menghukum siapapun untuk mengembalikan surat-surat, akta sertifikat dan semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dikembalikan kedudukan sebagai Pembina Yayasan KAN maka beralasan hukum bila Penggugat diperintahkan untuk paling lambat dalam waktu 30 hari sejak putusan ini untuk mengangkat susunan Pembina Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai Ketentuan Anggaran Dasar Yayasan KAN ;

Halaman 97 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petitum ke-5 dan 6 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah dihukum untuk membayar sejumlah uang maka permintaan uang paksa dalam petitum ke-7 harus dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak ;;

Menimbang, bahwa tentang putusan serta merta setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak ternyata tidak ada satu pun bukti yang mendukung untuk dijatuhkannya putusan serta sesuai dengan ketentuan dalam pasal 180 HIR sehingga petitum ke-8 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka beralasan hukum bila Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini. Dengan demikian petitum ke-8 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka patut dan adil bila Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka gugatan Penggugat harus dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya ;

Memperhatikan pasal-pasal dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

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

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan penyalahgunaan keadaan dalam terjadinya Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H. Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 dan menyatakan kedua akta tersebut serta akta-akta lain yang belum diketahui yang terkait dan berisi serupa yang pernah dibuat oleh dan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dan/atau dengan TURUT TERGUGAT I dinyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya dan berlaku efektif sejak tanggal putusan perkara ini.

Halaman 98 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT.
4. Menghukum TERGUGAT membayar kerugian immateril sebesar Rp. 1..000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.
5. Menyatakan :
  - a Seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta maupun seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan BERHENTI terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
  - b Menetapkan PENGGUGAT sebagai Pembina Yayasan KAN terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
  - c Menghukum TERGUGAT atau siapapun untuk mengembalikan semua surat, akta, sertifikat, dan semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN, baik asli, salinan, maupun fotocopy kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
6. Memerintahkan PENGGUGAT selaku Pembina Yayasan KAN untuk paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mengangkat susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai ketentuan Anggaran Dasar Yayasan KAN
7. Menghukum TURUT TERGUGAT I, II dan TURUT TERGUGAT III untuk mematuhi putusan ini.
8. Menghukum TERGUGAT membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.741.000,- (tiga juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah majelis Hakim pada hari : Jumat, tanggal 18 Desember 2015, oleh kami : MADE SUTRISNA, S.H.,M.Hum. sebagai

Halaman 99 dari 100 Putusan No. 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua Majelis, H. BAKTAR JUBRI NASUTION, S.H.,M.H. dan ZUHAIRI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Selasa, tanggal 22 Desember 2015, oleh kami : MADE SUTRISNA, S.H.,M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota tersebut serta dibantu : AYU TRIANA LISTIATI, S.H.,M.H Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I tanpa hadirnya Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III. -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

H. BAKTAR JUBRI NASUTION S.H.,M.H.

MADE SUTRISNA, S.H.,M.Hum.

ZUHAIRI, S.H.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

AYU TRIANA LISTIATI, S.H.,M.H.

## Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
- Panggilan	: Rp. 3.600.000,-
- PNBP	: Rp. 25.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,- +
Jumlah	: Rp. 3.741.000,-