



**P U T U S A N**

**No. 333 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **MASRI**, bertempat tinggal di Kampung Pondok Petung RT. 02/ RW. 04, Kelurahan Jurang Manggu Timur, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
2. **AZWAR**, bertempat tinggal di Kampung Baru RT. 007/RW. 007, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta;
3. **ASRIL**, bertempat tinggal di Jalan Ceger Raya RT. 02/RW. 04, Kelurahan Jurang Manggu Timur, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang;
4. **SYARIFUDIN**, bertempat tinggal di Dukuh Pinggir V, RT. 004/ RW. 006, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta;
5. **MURNIATI**, bertempat tinggal di Jalan H. Ridi RT. 007/RW. 003, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta;
6. **NURHAYATI**, bertempat tinggal di Jalan Sudirman, Gang Awaludin Nomor 36, RT. 02/RW 08, Kelurahan Sukaramai, Kecamatan Pekanbaru, Kota Pekanbaru;
7. **JAMINAR**, bertempat tinggal di Jalan HR. Subrantas 150 RT. 01/ RW. 01, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Pekanbaru;

Kesemuanya dalam hal ini diwakili oleh Fahmi, S.H., M.H. dan Fery Mahendra, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Hotel Mutiara Merdeka Lt. IV, Jalan Yos Sudarso Nomor 12A Pekanbaru, Riau, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Desember 2009;

**Para Pemohon Kasasi** dahulu sebagai para Penggugat/para Terbanding;

**melawan:**

1. **JANEWAR**, bertempat tinggal di Jalan Raya Bangkinang KM. 11 Nomor 33, RT. 03/RW. 01, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Pekanbaru, Riau;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **ELLI TOLOS**, bertempat tinggal di Jalan HR. Subrantas Nomor 33 KM. 11, RT. 03/RW. 01, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Pekanbaru, Riau;
3. **HALIM SUSANTO**, selaku Direktur Utama PT. Asean Makmur Langgeng, bertempat tinggal di Jalan Dr. Cipto Nomor 168, RT. 01/RW. 02, Kelurahan Karang Tempel, Kecamatan Semarang Timur, Semarang;
4. **INDAH RETNO, S.H.**, Pejabat Notaris dan untuk diri sendiri, bertempat tinggal di Jalan Dr. Sutomo Nomor 14A, Pekanbaru;

**Para Termohon Kasasi** dahulu sebagai Tergugat/para Pemanding dan para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII dan Penggugat VIII (para Penggugat) pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II, dimana kuasa tersebut dibuat di hadapan Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris;

Bahwa adapun kuasa sebagaimana pointer 1 di atas dituangkan Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 (Bukti P1), untuk mewakili Pemberi Kuasa untuk menjual bidang tanah-tanah yang diuraikan dalam:

- a. Akta Jual Beli Nomor 57/1981, tanggal 13 Maret 1981 atas nama Tolos seluas 16.900 m<sup>2</sup>;
- b. Surat Keterangan Nomor 83/Sk-036/XI/95 atas nama Tolos seluas 81.312 m<sup>2</sup>;
- c. Surat Keterangan Nomor 63/KT/I/1994 atas nama Janewar, seluas 28.000 m<sup>2</sup>;
- d. Surat Keterangan Nomor 80/KT-DSB/XI/95, atas nama Janewar, seluas 40.500 m<sup>2</sup>;
- e. Surat Keterangan Nomor 222/KT/DS/XI/92 atas nama Sidi Tolos, seluas 4.950 m<sup>2</sup>;

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Surat Keterangan Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96, tanggal 10 Mei 1996 atas nama Nurhayati;
- g. Surat Keterangan Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 atas nama Murniati, seluas 1.800 m<sup>2</sup>;
- h. Surat Keterangan Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1987 tanggal 20 November 1997 atas nama Masri seluas 1.800 m<sup>2</sup>;

Bahwa sebagaimana kuasa yang diberikan oleh para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual bidang-bidang tanah tersebut di atas, berikut diserahkan dokumen/atau surat-surat diantaranya:

- a. Akta Jual Beli Nomor 57/1981, tanggal 13 Maret 1981 atas nama Tolos seluas 16.900 m<sup>2</sup> (Bukti P2);
- b. Surat Keterangan Nomor 83/Sk-036/XI/95 atas nama Tolos seluas 81.312 m<sup>2</sup> (Bukti P3);
- c. Surat Keterangan Nomor 63/KT/I/1994 atas nama Janewar, seluas 28.000 m<sup>2</sup> (Bukti P4);
- d. Surat Keterangan Nomor 80/KT-DSB/XI/95 atas nama Janewar, seluas 40.500 m<sup>2</sup> (Bukti P5);
- e. Surat Keterangan Nomor 222/KT/DS/XI/92 atas nama Sidi Tolos, seluas 4.950 m<sup>2</sup> (Bukti P6);
- f. Surat Keterangan Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96, tanggal 10 Mei 1996 atas nama Nurhayati (Bukti P7);
- g. Surat Keterangan Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 atas nama Murniati, seluas 1.800 m<sup>2</sup> (Bukti P8);
- h. Surat Keterangan Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1987 tanggal 20 November 1997 atas nama Masri seluas 1.800 m<sup>2</sup> (Bukti P9);

Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II membuat perjanjian kerjasama dengan Tergugat III yang mana dituangkan sebagaimana Akta Nomor 06 Perjanjian Kerjasama, tanggal 01 Juli 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Indah Retno, S.H. (Tergugat IV) (Bukti P10), adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah dalam bentuk kerjasama pembangunan perumahan di atas obyek tanah-tanah tersebut di atas, dan menurut isi akta tersebut tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II bertindak secara sendiri maupun bersama untuk mewakili para Penggugat berdasarkan Akta Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 yang mana akta tersebut juga dibuat di hadapan Tergugat IV;

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011



Bahwa sebagaimana diuraikan dalam pointer 1 dan 2 gugatan para Penggugat di atas kuasa yang diberikan oleh para Penggugat kepada Tergugat I dan II hanya khusus dan/atau terbatas pada Kuasa Menjual bukan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum lainnya;

Bahwa sebagaimana diatur Pasal 1792 KUHPerdara: "Pemberian kuasa adalah persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaannya pada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Dan sebagaimana menurut M. Yahya Harahap pada Buku Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika, terdapat dua pihak pemberi kuasa atau *lastgever* (*instruction, mandate*) dan penerima kuasa dan perbuatan hukumnya adalah pemberian kuasa atau *lastgeving* (*volmacht*) jika:

- a. Pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya sesuai fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam Surat Kuasa;
- b. Dengan demikian penerima kuasa (*lasthebber, mandatory*) berkuasa bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa;
- c. Oleh karena itu pemberi kuasa bertanggung jawab atas segala perbuatan kuasa sepanjang perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa tidak melebihi wewenang yang diberikan pemberi kuasa, sebagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 331 K/Ssip/1973, tanggal 04 Desember 1975, Rangkuman Yurisprudensi (RY) M.A. Indonesia, II, Hukum Perdata dan Acara Perdata;

Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3556 K/Pdt/85, tanggal 11 Mei 1988:

- Penerima Kuasa baru dapat digugat secara langsung bilamana ia selaku pihak penerima kuasa dalam melaksanakan tugasnya telah melampaui wewenangnya seperti dituangkan dalam surat kuasa;
- Pemberi kuasa adalah berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya yang timbul dari perjanjian yang telah dibuat oleh penerima kuasa dengan pihak lain;

Bahwa perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II di atas adalah tindakan yang melebihi kapasitas dan/atau wewenang yang telah diberikan oleh seorang Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa, dan melakukan tindakan hukum tidak sesuai dengan apa yang telah diberikan dalam kuasa dimaksud, maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum



(*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan kepentingan dari para Penggugat baik secara materil maupun immateriil;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan menurut Buku Perkara-perkara Perdata, Else T. Sulistini, S.H. dan Drs. Rudy T. Erwin ada 3 unsur dari perbuatan melawan hukum:

1. Adanya tindakan yang melawan hukum;
2. Adanya kesalahan pada pihak yang melakukannya;
3. Adanya kerugian;

Bahwa Tergugat III secara sadar dan tahu bahwa kuasa yang diberikan oleh para Penggugat kepada Tergugat I dan II adalah kuasa menjual, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membuat perjanjian kerjasama. Sudah sangat jelas dan terang Tergugat III secara bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Bahwa Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta secara sadar dan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan tindakan membuat akta otentik yaitu Akta Nomor 06 Perjanjian Kerjasama, tanggal 01 Juli 2007, karena sudah nyata dan jelas kuasa yang diberikan sebagaimana Akta Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Tergugat IV oleh Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII (para Penggugat) adalah untuk Kuasa Menjual sedangkan Tergugat I dan II sebagai Penerima Kuasa melakukan tindakan membuat perjanjian kerjasama dengan Tergugat III;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16:

- a. Dalam menjalankan jabatannya notaris berkewajiban:
  - a. bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

Bahwa dengan dibuatnya akta otentik oleh Tergugat IV perjanjian yang didasarkan oleh para pihak (Tergugat I dan II) yang secara formil diberi kuasa dan melampaui atau melebihi dari apa yang diberikan oleh pemberi kuasa (para Penggugat), maka Tergugat IV telah melanggar kewajiban dalam menjalankan jabatannya dengan jujur, seksama dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam hal ini jelas kepentingan dari Pemberi Kuasa (para Penggugat);



Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pada I.Umum, paragraf ke-4:

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatangani;

Bahwa dengan dibuatnya suatu akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta didasarkan dengan tindakan-tindakan yang secara formal tidak dipenuhi dalam membuat sebuah akta otentik maka menyebabkan akta otentik itu menjadi akta di bawah tangan;

Bahwa sebagaimana peraturan di atas Tergugat IV mempunyai kewajiban untuk memberitahukan kepada para Pihak yaitu Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuat perjanjian kerjasama dengan Tergugat III, disebabkan Kuasa yang diberikan oleh para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII) adalah sebatas dalam lingkup untuk menjual bidang obyek-obyek tanah sebagaimana diuraikan pada pointer 4 gugatan para Penggugat, bukan untuk melakukan perbuatan hukum membuat perjanjian kerjasama, dan jika perlu karena peraturan jabatan notaris dari Tergugat VI haruslah menolak, bukan sebaliknya dengan membuat akta tersebut;

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama, Akta Nomor 06 tanggal 01 Juli 2007 yang dibuat di hadapan Tergugat IV, adalah perbuatan tidak sah, maka menjadi perjanjian tersebut batal demi hukum dan segala akibat hukumnya;

Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum atau tidak sah, dengan segala akibat hukumnya Perjanjian Kerjasama, Akta Nomor 06 tanggal 01 Juli 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Indah Retno, S.H. (Tergugat III) antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III;

Bahwa tindakan-tindakan hukum yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama, Akta Nomor 06 tanggal 01 Juli 2007 yang dibuat di hadapan Notaris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indah Retno, S.H. dan segala tindakan-tindakan hukum yang berkaitan dengan perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan batal, beserta segala akibat hukumnya;

Bahwa sebelum para Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, para Penggugat pernah meminta kepada Tergugat I dan II untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mencari solusi, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak merespon dengan baik;

Bahwa setelah mengetahui adanya perjanjian tersebut, Penggugat II dan Penggugat III pernah membuat surat tanggal 25 September 2007 kepada Tergugat I (Bukti P11) untuk dapat menyelesaikan permasalahan tersebut, akan tetapi Tergugat I juga tidak dapat memberikan jawaban yang memberikan kepastian dengan menyuruh Penggugat II dan III untuk menemui Tergugat II;

Bahwa karena sesuai dengan arahan dari Tergugat I maka Penggugat II dan III dan juga membawa Penggugat IV dan V untuk menemui Tergugat II, akan tetapi Tergugat II malah menyuruh Penggugat II, III, IV dan V untuk menemui Tergugat III;

Bahwa merasa kurang mendapat respon dan terkesan Tergugat II tidak bertanggung jawab maka, Penggugat II, III, IV dan V, mengundang para Penggugat lain (Penggugat I, VI, VII dan VIII) untuk membicarakan penyelesaian permasalahan tersebut, bertempat di rumah Penggugat VIII;

Bahwa sebagaimana hasil pertemuan tersebut para Penggugat bersepakat untuk menyurati Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat menyelesaikan permasalahan penyalahgunaan kuasa tersebut, sehingga dikirim Surat Tanggal 10 Oktober 2007 kepada Tergugat I dan II (Bukti P12);

Bahwa sampai saat gugatan ini diajukan belum ada penyelesaian yang pasti dan jelas yang diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada para Penggugat;

Bahwa akibat dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan III (para Tergugat) telah menyebabkan kerugian bagi para Penggugat dimana kerugian tersebut dirinci dengan:

- a. Kerugian Materiil: (jika diasumsikan harga sewa tanah/meter bujur sangkar ( $m^2$ ), per tahun = Rp 15.000,00 dan harga sewa tersebut dibayarkan di muka/diawal):
  - Akta Jual Beli Nomor 57/1981, tanggal 13 Maret 1981 atas nama Tolos, seluas  $16.900 m^2 \times Rp 7.500,00 = Rp 253.500.000,00$ ;

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keterangan Nomor 83/Sk.036/XI/95, atas nama Tolos seluas  $81.312 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 7.500,00 = \text{Rp } 1.219.680,00$ ;
- Surat Keterangan Nomor 63/KT/IV/1994 atas nama Janewar, seluas  $28.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 7.500,00 = \text{Rp } 420.000.000,00$ ;
- Surat Keterangan Nomor 80/KT-DSB/XI/95, atas nama Janewar, seluas  $40.500 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 7.500,00 = \text{Rp } 607.500.000,00$ ; -Surat Keterangan Nomor 222/KT/DS/XI/92 atas nama Sidi Tolos, seluas  $4.950 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 7.500,00 = \text{Rp } 74.250.000,00$ ;
- Surat Keterangan Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 atas Murniati, seluas  $1.800 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 7.500,00 = \text{Rp } 27.000.000,00$ ; -Surat Keterangan Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1987 tanggal 20 November 1997 atas nama Masri seluas  $1.800 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 7.500,00 = \text{Rp } 27.000.000,00$ ;

b. Kerugian Inmateriil sejumlah Rp 5.000.000,00;

Bahwa oleh karenanya menurut hukum, permohonan ganti kerugian yang dimohon para Penggugat terhadap para Tergugat dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 492 K/Sip/1970, 16 Desember 1970, yang pada intinya menyebutkan bahwa; "segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat harus dinyatakan tidak sah, serta tuntutan ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian yang menjadi dasar tuntutan, harus dinyatakan tidak dapat diterima, tuntutan tersebut tidak jelas dan tidak sempurna";

Bahwa dalam gugatan ini permohonan ganti kerugian yang diajukan oleh para Penggugat haruslah dinyatakan sah, sempurna, dapat diterima dan dikabulkan, karena telah memenuhi syarat formil dan materiil dan telah dibuat dengan perincian;

Bahwa oleh karena para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar Putusan nantinya tidak sia-sia (*illusoir*), sehubungan dengan gugatan ini para Penggugat mohon agar Pengadilan untuk dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas harta kekayaan para Tergugat, baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang permohonan dan daftarnya akan disusulkan kemudian dan/atau tersendiri;

Bahwa jika tidak dilaksanakannya isi putusan oleh para Tergugat maka para Tergugat sudah sepatutnya dikenakan uang *dwangsom* Rp 200,000,00 (dua ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatannya;

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat, baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang permohonan dan daftarnya akan disusulkan kemudian dan/atau tersendiri dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

## PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah perjanjian kerjasama Akta Nomor 6 tanggal 01 Juli 2007 antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk mengembalikan surat-surat yang telah diserahkan oleh para Penggugat kepada Tergugat I dan II berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 sebagaimana yang telah diuraikan dalam Posita Gugatan Para Penggugat;
5. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil sejumlah Rp 2.628.930,00 (dua milyar enam ratus dua puluh delapan ribu sembilan ratus tiga puluh Rupiah) sebagaimana yang telah diuraikan dalam Posita Gugatan ini, selambat-lambatnya 14 hari setelah putusan ini dibacakan, secara tunai, seketika dan sekaligus kepada para Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan dalam Posita Gugatan ini;
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil sejumlah Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah), sebagaimana yang telah diuraikan dalam Posita Gugatan ini, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) secara tunai, seketika dan sekaligus kepada para Penggugat;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa/*dwangsom* kepada para Penggugat seperti yang diuraikan dalam posita gugatan para Penggugat jika para Tergugat tidak melaksanakan isi Putusan, terhitung 14 hari putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas harta kekayaan para Tergugat;

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011

## 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 para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDER:

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

## EKSEPSI TERGUGAT III:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa surat gugatan para Penggugat *error in persona* karena para Penggugat telah keliru menarik Tergugat III sedangkan semestinya yang ditarik sebagai Tergugat III adalah PT. Asean Makmur Langeng, berdasarkan Pasal 1340 KUHPerduta tindakan para Penggugat bertentangan dengan prinsip partai kontrak (*party contract*);
3. Bahwa surat gugatan para Penggugat *obcuur libel* karena perumusan petitumnya tidak terang dan tidak pasti terbukti dengan:
  - a. Berbedanya dengan jumlah kerugian immateriil yang dituntut pada posita dan petitumnya pada posita, ganti kerugian immateriil yang dituntut adanya sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) sedangkan pada petitumnya ganti kerugian immateriil yang dituntut adalah Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah);
  - b. Penuntutan ganti rugi materil yang tidak berdasar, perhitungan kerugian materil oleh para Penggugat dilakukan dengan mengalikan luas bidang tanah dengan harga sewa tanah/meter bujur sangkar hal ini bertentangan dengan dalil yang diajukan para Penggugat sendiri pada posita (paragraf Nomor 11) dan petitum (paragraf Nomor 10) bahwa kuasa yang diberikan para Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II hanyalah dan tidak lebih dari kuasa untuk menjual, bukan kuasa untuk melakukan perjanjian di luar itu (termasuk sewa menyewa);
  - c. Dalam posita para Penggugat menuntut adanya uang paksa dengan menyebutkan jumlahnya yaitu sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu Rupiah) sedangkan dalam petitumnya menuntut uang paksa tanpa menyebutkan jumlahnya;

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011

### 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

4. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat terang dan pasti dalam perumusan petitum maka sudah layak nya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verlaard*);

## EKSEPSITERGUGAT IV:

Tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*):

- Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak lengkap, sebab dalam posita Penggugat tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru sebagai Tergugat lainnya yang mempunyai kaitan yang sangat erat dengan gugatan ini. Gugatan yang tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi MARI tanggal 28 November 1956 Nomor 195 K/Sip/1955);
- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat, cenderung bersikap mendua/ ambivalen, tidak lengkap, dan tidak akurat, serta kurang sempurna karena yang menjadi dalil gugatan hanya menyangkut Akta Kuasa Menjual, dan atau disebut juga oleh Penggugat, bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, pada hal fakta hukum menyatakan sebaliknya, masih ada akta-akta yang lain yang berkaitan erat antara yang satu dengan yang lainnya, seperti Akta Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 07 tertanggal 01-07-2007, Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tertanggal 20-06-2007, yang kesemuanya dibuat di hadapan Tergugat IV dan telah disetujui oleh serta dipahami oleh para Penggugat seluruh isinya berikut juga ditandatangani, karena menyangkut obyek yang sama, disini jelas para Penggugat tidak konsisten dengan gugatannya, kontradiktif antara posita dengan petitum, di satu isi menuntut pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama, tetapi di sisi lain mengakui secara diam-diam akta yang pernah dibuat di hadapan Tergugat IV;
- Bahwa dengan tidak dimasukkannya dan dicantumkannya seluruh akta-akta yang dibuat oleh Tergugat IV dalam gugatan ini yang ada relevansinya mengakibatkan gugatan dalam perkara ini menjadi tidak jelas, tidak lengkap dan tidak sempurna, maka dengan demikian sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku, gugatan dalam perkara ini dinyatakan kabur dan sebagai konsekwensi Yuridisnya adalah gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi MARI 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/Sip/1973).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 54/Pdt/G/2008/PN.Pbr. tanggal 02 Februari 2009 yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011

### 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

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari para Tergugat tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Kerja sama Akta Nomor 6 tanggal 01 Juli 2007 antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 491.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu Rupiah);
5. Menolak gugatan para Tergugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III/Pembanding I dan Tergugat IV/Pembanding II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusan Nomor 94/Pdt/2009/PT.PTR. tanggal 19 November 2009, yang amar berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum para Terbanding/para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua Tingkat Peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp 11.000,00 (sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Terbanding pada tanggal 10 Desember 2009 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Desember 2009 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi Nomor 54/Pdt/G/2008/PN.Pbr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 05 Januari 2010;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat III/Pembanding yang pada tanggal 20 Januari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 26 Januari 2010;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat IV/Pembanding yang pada tanggal 14 Januari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 27 Januari 2010;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II, III, IV, V, VII dan VIII dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang termuat dalam putusannya tanggal 19 November 2009 dalam perkara Nomor 94/Pdt.G/2009/PTR. yang keliru adalah bahwa pada halaman 7 putusan menyebutkan:
  - "Gugatan para Penggugat yang menggugat para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum hanya didasarkan pada adanya penyimpangan terhadap bukti P.1 yaitu Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 yang dalam persidangan diajukan oleh para Penggugat sebagai bukti P.1;
  - Dalam bukti Tergugat I sampai dengan Tergugat IV selain bukti Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 tersebut diajukan, para Tergugat juga mengajukan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 (bukti T.I.2/T.III.4/T.IV.2) yang dibuat oleh para Penggugat dengan T.I dan T.II yang isinya antara lain diberi kuasa untuk menandatangani Perjanjian Kerjasama yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa T.I dan T.II di hadapan Notaris;
  - Adanya Bukti P.1 dan bukti T.I.2/T.III.4/T.IV.2 merupakan fakta yang terungkap di persidangan bahwa para Penggugat dengan T.I dan T.II telah membuat kedua Akta tersebut pada hari dan tanggal yang sama di hadapan T.4 (Notaris), sehingga perbuatan T.I dan yang membuat perjanjian Kerjasama dengan Akta Nomor 06 tanggal 01 Juli 2007 (bukti P.5/T.6/T.III.5/T.IV.3) tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan pelanggaran hukum karena perbuatannya telah sesuai dengan Surat

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011

#### 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)



Kuasa sebagaimana tercantum dalam Bukti T.I.2/T.III.4/T.IV.2 dan tidak ada alasan bagi para Penggugat tidak mengetahui bukti tersebut;

2. Bahwa Pengadilan Negeri Pekanbaru telah tepat dalam memberikan pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 54/Pdt/G/2008/PN.Pbr. tanggal 20 Januari 2009;
3. Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru halaman 31 adalah sudah tepat sebagaimana penilaian Hakim yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membuat perjanjian kerjasama dengan Tergugat III di hadapan Tergugat IV yang didasarkan atas kuasa menjual dari para Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang dilakukan di luar kewenangannya selaku penerima kuasa, karena setelah Majelis meneliti dengan seksama Akta Kuasa Menjual tanggal 20 Juni 2007 Nomor 87 (Bukti P-1 sama dengan bukti T.I, T.III-3. dan T.I), dalam Akta Kuasa Menjual tersebut ternyata tidak ada kewenangan yang diberikan oleh para Penggugat selaku pemberi kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat perjanjian kerjasama;
4. Bahwa sudah benar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan mempertimbangkan pendapat ahli bernama Suhendro, S.H., M.Hum., Dosen Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning yang menyatakan Akta Kuasa Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Tergugat IV menurut ahli adalah kuasa khusus. Menurut Ahli Kuasa Khusus adalah kuasa untuk mewakili pemberi kuasa menjalankan tindakan hukum terbatas pada apa-apa yang diberikan oleh Pemberi Kuasa dan dicantumkan dalam surat kuasa yang bersangkutan;
5. Bahwa telah pula benar pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru pada halaman 34 yang menyatakan walaupun benar dalam Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 tersebut para Penggugat telah menyatakan antara lain menyetujui atas seluruh isi perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan, namun yang menjadi dasar kewenangan Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan tindakan tersebut adalah akta yang secara formal dicantumkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama tersebut. Bahwa mengenai Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, seandainya akan dijadikan dasar dalam perjanjian kerjasama seharusnya dicantumkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 6 tanggal 01 Juli 2007, karena terbuatnya akta pernyataan dan Kuasa Nomor 88, yaitu sebelum dibuatnya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 6 tanggal 01 Juli 2007, namun dalam kenyataannya semua itu tidak pernah dilakukan oleh para

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011



Tergugat, sebagaimana juga yang dinyatakan saksi ahli Suhendro, S.H., M.Hum., di persidangan bahwa jika ada akta lain yaitu Akta Pernyataan dan Kuasa yang akan dijadikan dasar dalam Akta Perjanjian Kerjasama, maka akta lain tersebut harus dimasukkan/dicantumkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama tersebut, jika ada akta lain timbul belakangan maka Akta tersebut, kerjasama tersebut harus di *addendum*;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena berdasarkan Akta Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 (bukti T.2) telah disetujui adanya kerja sama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: 1. Masri, 2. Azwar, 3. Asril, 4. Syarifudin, 5. Murniati, 6. Nurhayati, dan 7. Jaminar, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. MASRI, 2. AZWAR, 3. ASRIL, 4. SYARIFUDIN, 5. MURNIATI, 6. NURHAYATI,** dan **7. JAMINAR** tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin, tanggal 23 Mei 2011** oleh **ATJA SONDJAJA, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. MUCHSIN, S.H.** dan **I MADE TARA, S.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **H. PRAYITNO IMAN SANTOSA, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Prof. Dr. H. MUCHSIN, S.H.

ttd.

I MADE TARA, S.H.

Ketua,

ttd.

H. ATJA SONAJA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

H. PRAYITNO IMAN SANTOSA, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi ....	Rp	489.000,00
Jumlah .....	<b>Rp</b>	<b>500.000,00</b>

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

**SOEROSO ONO, S.H., M.H.**  
NIP. 040044809

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 333 K/Pdt/2011