



P U T U S A N

Nomor 45/PDT/2017/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **JESSY TANUDJAJA**, beralamat di Jalan Melawai V No.8 RT.002/001 Kel. Mentawai Kel. Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I;
2. **CHANDRAWATI KARTARAHARDJA**, beralamat di Jl. Kartini Raya No.64-65/C-17 RT.015/RW.002 Kel. Kartini Kec. Sawah Besar Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Penggugat II;
3. **INDRAWATI KARTARAHARDJA**, beralamat di Jl. Kartini Raya No.64/C-8 RT.015/RW.002 Kel. Kartini Kec. Sawah Besar Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Penggugat III;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : Adam J Sembiring, S.H., Yustinus P Hartadi Lay, S.H., Thomas Satria C, S.H., dan Sapiih Katong, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Penasihat Hukum Adam, Thomas & Partner, yang beralamat di Jl. Tanah abang I No.11F, Jakarta Pusat, 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 624/SK/AS/X/2016, No.625/SK/AS/X/2016, No.626/SK/AS/X/2016 masing-masing tertanggal 13 Oktober 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang masing-masing tertanggal 14 Oktober 2016 No.1937/SK.Pengacara/2016/PN.Tng, No.1938/SK.Pengacara/2016/PN.Tng, No.1936/SK.Pengacara/2016/PN.Tng; Selanjutnya disebut sebagai Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

L a w a n

1. **MULJADI KARTARAHARDJA**, beralamat di Jalan Duri Utata Raya Nomor 1, RT.003 RW.007 Kel. Duri Kepa Jec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman - 1 - dari 31 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT BTN



2. **NOTARIS Dr. Ir. YOHANES WILION, SE, SH**, Beralamat di Jl. Raya Gading Batavia Rukan Food Promenade Gading Batavia Blok LC 9 No.7 Kelapa Gading, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 45/PEN/PDT/2018/PT.BTN tanggal 7 Maret 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 24 Oktober 2017;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa kuasa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 April 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 18 April 2016 dalam Register Nomor : 294/Pdt.G/2016/PN.TNG telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat I adalah ahli waris berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris No. 226, tanggal 30 Juni 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH, MM di Jakarta dan berdasarkan Akta Wasiat No. 93 tanggal 31 Juli 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH, MM di Jakarta.
2. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2011, Para Penggugat telah menandatangani Akta Kuasa Menjual No.113, tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH, MM di Jakarta (Turut Tergugat), dimana penerima kuasa nya adalah Tergugat.
3. Bahwa pada mulanya Para Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat adalah dengan maksud membantu Para Penggugat untuk menawarkan kepada pembeli dan menjualnya kepada pembeli sehingga transaksi lebih mudah, sebab Para Penggugat berada ditempat yang berbeda-beda dimana Penggugat II dan Penggugat III berada diluar negeri sedangkan Penggugat I terlalu sibuk mengurus pekerjaan yang berada di luar kota.
4. Bahwa Para Penggugat memberi kuasa menjual kepada Tergugat "KHUSUS" untuk menjual untuk membantu menjual 7 (tujuh) bidang tanah waris, yaitu :
 1. Sebidang tanah seluas 306 M2, yang terletak di Desa Pakulonan Barat, Kecamatan Curug, Tangerang, Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 01356/Pakulonon Barat, dengan Gambar Situasi, tertanggal 26 Oktober 1994 No. 14860.

2. Sebidang tanah seluas 3.395 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 809, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
3. Sebidang tanah seluas 7.499 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 812, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
4. Sebidang tanah seluas 1.033 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 817, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
5. Sebidang tanah seluas 1.598 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 818, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
6. Sebidang tanah seluas 8.364 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 819, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika
7. Sebidang tanah seluas 5.383 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 2192, Nomor Persil/Nomor Bidang 132 dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
5. Bahwa pada tahun 2012, salah satu bidang tanah pada butir 1 (satu) diatas yaitu, Sebidang tanah seluas 306 M², yang terletak di Desa Pakulonon Barat, Kecamatan Curug, Tangerang, Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 01356/Pakulonon Barat, dengan Gambar Situasi, tertanggal 26 Oktober 1994 No. 14860, telah di lakukan penjualan kepada pihak ketiga dan telah tuntas tanpa ada masalah apapun.

Halaman - 3 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN

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

6. Bahwa kemudian terhadap 6 (enam) objek tanah yang lain, hingga saat ini Tergugat sebagai Penerima Kuasa tidak pernah memberikan informasi atas tindak lanjut penawaran, perkembangan penjualan atau hal-hal lainnya terhadap 6 (enam) objek tanah yang belum terjual, yaitu terhadap:
 1. Sebidang tanah seluas 3.395 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 809, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
 2. Sebidang tanah seluas 7.499 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 812, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
 3. Sebidang tanah seluas 1.033 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 817, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
 4. Sebidang tanah seluas 1.598 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 818, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
 5. Sebidang tanah seluas 8.364 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 819, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika
 6. Sebidang tanah seluas 5.383 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 2192, Nomor Persil/Nomor Bidang 132 dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat mengajukan Pembatalan Akta Kuasa Menjual No. 113 tanggal 24 Mei 2011, antara Para Penggugat (selaku Pemberi Kuasa) dengan Tergugat (selaku

Halaman - 4 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerima Kuasa) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH, MM di Jakarta (Turut Tergugat).

8. Bahwa Akta Kuasa Menjual No. 113 tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH, MM di Jakarta telah bertentangan dengan :

1. Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982, Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. ”

2. PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH, Pasal 39 huruf d yang berbunyi sebagai berikut :

“ PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.”*

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 yang berbunyi :

“Bahwa Surat Kuasa Mutlak, mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah,”

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. No. 2817 K/Pdt/1994, yang berbunyi:

“Bahwa jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak adalah tidak sah dan batal demi hukum,”

9. Bahwa selain bertentangan dengan aturan hukum diatas, salah satu pemberi kuasa yaitu Surjadi Kartarahardja, yang adalah suami Penggugat I, telah meninggal dunia pada tanggal 1 Januari 2016, sesuai dengan Kutipan Akta Kematian No. 3171-KM-25012016-0002, tanggal 25 Januari 2016, yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administratif Jakarta Barat dan hal ini mengakibatkan secara hukum apabila 6 (enam) objek tanah tersebut dijual Alm. Surjadi Kartarahardja tidak dapat menandatangani akta jual beli dan tentu berpengaruh pada keabsahan Akta Kuasa Jual.

10. Bahwa Akta Kuasa Menjual No. 113 tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH, MM di

Halaman - 5 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN

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

Jakarta, bukan merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.

11. Bahwa Akta Kuasa Menjual No. 113 tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH, MM di Jakarta, adalah AKTA YANG BERDIRI SENDIRI dan TIDAK ADA PERJANJIAN APAPUN YANG MENGIKAT antara Para Penggugat dengan Tergugat, sebab Tergugat bukanlah pembeli, namun Tergugat adalah Saudara kandung Para Penggugat yang diminta bantuan untuk menawarkan, mencari pembeli dan menjual.

12. Bahwa Para Penggugat sangat khawatir mengenai keadaan objek tanah tersebut akan dialihkan kepada ketiga, oleh karenanya Para Penggugat mohon kepada Hakim Ketua Majelis perkara melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap 6 (enam) objek bidang tanah tersebut yaitu :

1. Sebidang tanah seluas 3.395 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 809, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
2. Sebidang tanah seluas 7.499 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 812, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
3. Sebidang tanah seluas 1.033 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 817, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
4. Sebidang tanah seluas 1.598 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 818, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.
5. Sebidang tanah seluas 8.364 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai

Halaman - 6 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN

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

dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 819, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika

6. Sebidang tanah seluas 5.383 m² yang terletak di Jl. Raya Serua RT.03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 2192, Nomor Persil/Nomor Bidang 132 dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika.

13. Bahwa dasar gugatan Penggugat terhadap Tergugat, berdasarkan bukti-bukti yang kuat/otentik, karenanya mohon agar putusan ini dapat di jalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voeraad).

PERMOHONAN :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan sita jaminan sah berharga
3. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 113 tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH, MM di Jakarta (Turut Tergugat) batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar ongkos perkara.

SUBSIDER :

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI**

A. **EKSEPSI PROSESUAL :**

1. **Eksepsi Diskualifikatoir**, Tergugat merasa perlu untuk menyampaikan eksepsi ini, mengingat Gugatan Aquo telah diajukan oleh Pihak-pihak yang tidak memiliki kedudukan hukum yang jelas dalam perkara ini, dan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk akan tetapi **tidak terbatas pada kewenangan Pihak**

Halaman - 7 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN

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)



yang berhak mengajukan gugatan di pengadilan, walaupun maksud Gugatan Aquo disampaikan secara kurang jelas dan tegas oleh Para Penggugat, namun Tergugat mencoba menyimpulkan bahwa yang menjadi **Penggugat I** adalah Pihak yang sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Akta kuasa menjual yang sedang digugatnya, dikarenakan Penggugat I adalah Pihak ketiga yang mengaku sebagai “Istri” dari salah satu Ahli Waris, yang tidak ada hubungan dengan dasar adanya Akta Kuasa Menjual tersebut, yaitu berdasarkan Akta Wasiat No.93 tanggal 31 Juli 2010, dan Akta Keterangan Hak Mewaris No. 112, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH, MM di Jakarta, dan karenanya tidak berlebihan jika Majelis Hakim Yang Terhormat dalam Perkara Aquo menyatakan bahwa Gugatan Aquo **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankeleijk Verklaard)**.

1. Gugatan Aquo Tidak Jelas, Kabur (*Obscur Libel*)

- a. Bahwa ketidak-jelasan Gugatan Aquo tidak berhenti sampai hal tersebut di atas saja melainkan masih ada hal-hal lain yang saling mendukung ketidak-jelasan Gugatan Aquo, di mana Para Penggugat telah dengan tegas menyatakan pada halaman 1 dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat I adalah “Istri” dari Alm. Surjadi Kartarahardja yang merupakan salah satu dari ahli waris, yang menggugat akan keabsahan daripada Akta Kuasa Menjual ini, tetapi pada sisi lain dalam surat gugatan Para Penggugat pada halaman 5 angka 9, dikatakan bahwa oleh karena salah satu ahli waris telah meninggal dunia yaitu alm. Surjadi Kartarahardja, maka jika tanah-tanah tersebut dijual akan mengakibatkan secara hukum pada keabsahan Akta Kuasa Menjual.

Adalah suatu dalil yang membingungkan, kabur, dan tidak jelas terhadap posita gugatan, terlebih lagi di dalam petitumnya Para Penggugat menuntut agar Akta Kuasa Menjual tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa sebenarnya secara hukum fakta tersebut adalah bukan menjadi permasalahan hukum, jika memang Penggugat I adalah benar “Istri” dari salah satu ahli waris, bukankah di dalam hukum dikenal adanya kuasa sebagai ahli waris yang secara hukum dapat bertindak sama seperti ahli waris lainnya, yaitu untuk menandatangani Akta Jual Beli sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan surat kuasa menjual tersebut.



Karena dalam gugatan Para Penggugat ada dalil yang saling bertentangan antara posita dan petitum menjadikan Gugatan Aquo semakin tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga adalah tidak berlebihan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku jika Yang Terhormat Majelis Hakim dalam Perkara Aquo menyatakan bahwa Gugatan Aquo **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard)**;

- b. Bahwa ketidak-jelasan Gugatan Aquo tidak berhenti sampai hal tersebut di atas saja melainkan masih ada hal-hal lain yang saling mendukung ketidak-jelasan Gugatan Aquo, di mana Para Penggugat telah dengan tegas menyatakan pada halaman 3 dalam gugatannya mendalilkan bahwa, salah satu bidang tanah seluas 306 M2, yang terletak di Desa Pakulonan Barat, Kecamatan Curug, Tangerang, Jawa Barat, sesuai dengan sertifikat hak milik No. 01356/ Pakulonan Barat, dengan gambar situasi No.14860, tertanggal 26 Oktober 1994, telah **dilakukan penjualan kepada Pihak Ketiga TANPA ADA MASALAH APAPUN, dengan dasar AKTA KUASA MENJUAL No. 113 tanggal 24 Mei 2011**, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM.;

Sedangkan terhadap 6 (enam) bidang tanah lainnya tersebut dalam Akta Kuasa Menjual, Para Penggugat melalui gugatan ini bermaksud untuk membatalkan Akta Kuasa Menjual tersebut dengan alasan yang tidak berdasar secara hukum yaitu, dikarenakan : "*Tergugat tidak pernah memberikan informasi atas tindak lanjut penawaran, perkembangan penjualan atau hal-hal lainnya*". Bahwa alasan ini adalah tidak benar, dan tidak berdasar, sehingga Tergugat menyangkal alasan tersebut, karena pada kenyataannya Tergugat memberikan informasi terhadap perkembangan penawaran tanah-tanah tersebut kepada Para Penggugat.

Karena dalam gugatan Para Penggugat ada dalil yang saling bertentangan antara posita dan petitum menjadikan Gugatan Aquo semakin tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga adalah tidak berlebihan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku jika Yang Terhormat Majelis Hakim dalam Perkara Aquo menyatakan bahwa Gugatan Aquo **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard)**;

II. DALAM POKOK PERKARA



Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan atau dimuat pada Bagian Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan bagian yang tidak dapat terpisahkan dari pokok perkara ini (mutatis mutandis).

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil Para Penggugat sebagaimana yang Para Penggugat telah coba uraikan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya oleh Tergugat, sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum Tergugat menanggapi keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat di dalam Surat Gugatannya, maka terlebih dahulu Tergugat akan menyampaikan dan sekaligus juga sebagai dasar untuk menanggapi gugatan a-quo, yaitu Bahwa benar Penggugat II, Penggugat III, dan Tergugat adalah ahli waris berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris No.112, tanggal 24 Mei 2011, dan Akta Wasiat No.93 tanggal 31 Juli 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE., SH., MM di Jakarta, sedangkan Penggugat I adalah bukan Ahli Waris, hanya sebagai pihak yang mengaku sebagai "Istri" dari salah satu ahli waris yang sudah meninggal, dan kebenarannya harus dibuktikan secara hukum bila bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini ;
2. Bahwa tidak benar maksud dibuatnya Akta Kuasa Menjual pada awalnya Tergugat hanya sekedar membantu kepentingan Penggugat II, dan Penggugat III, yang benar adalah bahwa Tergugat sebagai Kakak yang dinilai mampu oleh Para Penggugat untuk menjalankan amanat yang diberikan oleh Pewaris yaitu OrangTua Penggugat II, Penggugat III, dan Tergugat untuk mengelola dan mengalihkan semua harta peninggalan Orangtua secara baik dan benar, terlebih lagi pada saat itu Para Penggugat tidak mempunyai waktu, dan kemampuan untuk mengelola, dan mengalihkan semua harta peninggalan orangtua;
3. Bahwa atas dasar hal tersebut Penggugat II, Penggugat III, dan salah satu ahli waris lainnya yaitu Surjadi Kartarahardja, serta Tergugat membuat Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, dengan dasar Akta Wasiat No.93 tanggal 31 Juli 2010, dan Akta Keterangan Hak Mewaris No.112, tanggal 24 Mei 2011 yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta, dengan Para Penggugat sebagai Pemberi kuasa dan Tergugat sebagai Penerima Kuasanya;
4. Bahwa benar Surat Kuasa Menjual tersebut dibuat oleh Penggugat II, Penggugat III, sdr. Surjadi Kartarahardja (alm), dan Tergugat, dalam

Halaman - 10 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



hal ini Tergugat sebagai Penerima kuasa yang diberikan dengan maksud untuk menjual dan melepaskan hak atas tanah, sebagai berikut :

- a. Sebidang tanah seluas 306 M2, yang terletak di Desa Pakulonan Barat, Kecamatan Curug, Tangerang, Jawa Barat, sesuai dengan sertifikat hak milik No. 01356/ Pakulonan Barat, dengan gambar situasi, tertanggal 26 Oktober 1994 No.14860;
- b. Sebidang tanah seluas 3.395 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 809, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
- c. Sebidang tanah seluas 7.499 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 812, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
- d. Sebidang tanah seluas 1.033 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 817, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
- e. Sebidang tanah seluas 1.598 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 818, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
- f. Sebidang tanah seluas 8.364 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 819, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 24 atas nama Sri Tjitra Kartika;
- g. Sebidang tanah seluas 5.383 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan,

Halaman - 11 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 2192, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;

5. Bahwa benar pada tahun 2012, salah satu bidang tanah yaitu : seluas 306 M2, yang terletak di Desa Pakulonon Barat, Kecamatan Curug, Tangerang, Jawa Barat, sesuai dengan sertifikat hak milik No. 01356/Pakulonon Barat, dengan gambar situasi, tertanggal 26 Oktober 1994 No.14860, telah dilakukan penjualan kepada Pihak ketiga berdasarkan Akta Kuasa Menjual tersebut, dan **telah tuntas tanpa ada masalah** apapun antara Penggugat II, Penggugat III, sdr. Surjadi Kartarahardja, dan Tergugat;
6. Bahwa "*Tergugat tidak pernah memberikan informasi atas tindak lanjut penawaran, perkembangan penjualan atau hal-hal lainnya*", seperti yang dikatakan oleh Para Penggugat adalah fakta yang tidak benar, dan Tergugat menyangkal alasan tersebut, karena di dalam melaksanakan Akta Kuasa Menjual tersebut, Tergugat selaku Penerima Kuasa selalu memberikan informasi terhadap perkembangan penawaran tanah-tanah tersebut kepada Para Penggugat, meskipun dalam hal pelaksanaannya tergugat sebagai penerima kuasa dalam Akta Kuasa Menjual tersebut tidak pernah diberikan surat-surat kepemilikan tanah sebagai bukti yuridis atas bidang-bidang tanah tersebut, pada hal lazimnya dalam pemberian kuasa menjual dan secara hukum penyerahan surat-surat tanah tersebut merupakan kewajiban dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, hal ini pula yang menjadikan salah satu kendala dan menimbulkan kerugian bagi Tergugat sebagai Penerima kuasa untuk menjual dan atau mengalihkan hak atas tanah kepada Pihak Ketiga;
7. Bahwa secara yuridis pembuatan Surat kuasa menjual yang di dalamnya berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 KUHPerdara atau disebut sebagai surat kuasa mutlak adalah **diperkenankan**, karena didasarkan atas asas kebebasan berkontrak (*facta sund servanda*) yang diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara. Asas ini mengajarkan, para pihak bebas mengatur persetujuan yang mereka kehendaki sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan hukum, kepatutan, kesusilaan dan kepentingan umum (*van openbare orde*), bahwa sebelum surat kuasa menjual

Halaman - 12 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dibuat terlebih dahulu ada pembagian harta warisan diantara Para Pihak sebagaimana dimaksud dalam Akta Wasiat No.93 tanggal 31 Juli 2010, dan Akta Keterangan Hak Mewaris No. 112, tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion SE, SH, MM di Jakarta.

Dengan demikian pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar pemberian kuasa tersebut mempunyai alas (titel) hukum yang sah, dalam hal ini adalah dengan adanya Akta Wasiat No.93 tanggal 31 Juli 2010, dan Akta Keterangan Hak Mewaris No. 112, tanggal 24 Mei 2011, serta dilanjutkan dengan dibuatnya Memorandum of Understanding (MoU) pembelian tanah untuk pembangunan perumahan antara Tergugat dengan Pihak ketiga tertanggal 28 Oktober 2015;

8. Bahwa selanjutnya untuk membatalkan surat kuasa menjual yang telah dibuat oleh Para Pihak yang merupakan suatu kesepakatan atau perjanjian tidak hanya cukup dengan alasan "*Tergugat tidak pernah memberikan informasi atas tindak lanjut penawaran, perkembangan penjualan atau hal-hal lainnya*", seperti yang dikatakan Para Penggugat dalam gugatannya, dan yang faktanya pun tidak benar.
9. Bahwa secara yuridis untuk pembatalan suatu perjanjian/ kesepakatan yang telah dibuat oleh Para Pihak in casu Surat Kuasa Menjual telah diatur dalam pasal 1328 KUHPerdara, selengkapnya menyebutkan : "*Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu 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*".
Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan, jadi sepanjang Para Penggugat dapat membuktikan bahwa surat kuasa menjual tersebut disalahgunakan dengan adanya unsur penipuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP yang dilakukan oleh Tergugat, maka surat kuasa menjual tersebut, dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan oleh Para Penggugat, sebagai pihak yang dirugikan dengan meminta penggantian biaya, kerugian, atau bunga.
10. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1796 KUHPerdara, dan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata

Halaman - 13 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN

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)



yang bersifat tegas. Kuasa menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum, disamping itu kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk Akta Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Dengan demikian Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta, dengan Tergugat sebagai Penerima Kuasanya adalah **sudah sah secara hukum.**

**Pengecualian Berlakunya Surat Kuasa Mutlak
Menurut Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982, dan
Penjelasan Pasal 39 Ayat 1 Peraturan Pemerintah
No.24 Tahun 1997**

11. Bahwa kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik oleh pihak yang memberi kuasa. Juga termasuk dalam pengertian kuasa mutlak adalah kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang pada prinsipnya hanya dapat dilakukan oleh seorang pemegang hak atas tanah, sebagai dimaksud dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dan penjelasan pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
12. Bahwa menurut Dr. Herlien Budiono, dalam Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, cetakan kedua, Penerbit PT. Citra Aditya BAKTI, Bandung, 2008, dikatakan : *"terdapat kuasa mutlak yang diperbolehkan atau tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, maupun Instruksi Mendagri No.14 tahun 1982, yaitu kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (integrerend deel) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri"*.
Hukum perdata mengenal asas freedom of contract (kebebasan berkontrak) sebagaimana pasal 1338 BW. Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.731K/Sip/1975 dan No. 3604K/SPdt/1985 yang antara lain memberikan dasar bahwa kuasa yang tidak dapat dicabut kembali atau irrevocable onherroepelijk, misalnya

Halaman - 14 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



pemberian kuasa menjual untuk melaksanakan jual beli yang telah di atur di dalam suatu pengikatan jual beli atau **perjanjian kerja sama untuk membangun proyek perumahan.**

13. Bahwa fakta yang ada adalah sebelum Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta, dengan Tergugat sebagai Penerima Kuasanya, di dahului dengan adanya pembagian harta warisan diantara Para Pihak sebagaimana dimaksud dalam Akta Wasiat No.93 tanggal 31 Juli 2010, dan Akta Keterangan Hak Mewaris No. 112, tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion SE, SH, MM di Jakarta. Dengan demikian pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali (kuasa mutlak) tersebut adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar pemberian kuasa tersebut mempunyai alas (titel) hukum yang sah, dalam hal ini adalah dengan adanya Akta Wasiat No.93 tanggal 31 Juli 2010, dan Akta Keterangan Hak Mewaris No. 112, tanggal 24 Mei 2011 tersebut, ditambah dengan adanya fakta bahwa dalam melaksanakan Surat kuasa menjual tersebut (kuasa mutlak) Tergugat untuk kepentingan Para Penggugat telah mengadakan Perjanjian Kerja sama dengan Pihak ketiga untuk melepaskan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam surat kuasa menjual, yang di atas tanah tersebut akan digunakan oleh Pihak ketiga untuk membangun proyek perumahan (apartemen) sebagaimana dimaksud dalam Memorandum of Understanding (MoU) antara Tergugat dengan Pihak ketiga tertanggal 28 Oktober 2015. Bahwa dengan demikian fakta ini adalah merupakan suatu keadaan sebagai pengecualian atas larangan surat kuasa mutlak sebagai dimaksud dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982, dan penjelasan pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997.
14. Bahwa pelaksanaan Mou tersebut belum sepenuhnya dapat direalisasikan oleh Tergugat sebagai penerima kuasa dalam akta kuasa menjual tersebut, karena salah satu kendala yang ada dengan pihak ketiga adalah **belum diserahkannya surat-surat tanah** sebagai bukti kepemilikan atas bidang-bidang tanah tersebut dari Para Penggugat sebagai Pemberi kuasa kepada Tergugat sebagai Penerima kuasa, yang akan diperlihatkan dan diserahkan kepada pihak ketiga, serta selanjutnya akan dilakukan pembayaran sebagai pembelian atas bidang-bidang tanah tersebut oleh pihak ketiga kepada

Halaman - 15 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



pihak Tergugat, yang nantinya uang dari hasil penjualan tanah-tanah tersebut akan diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sesuai dengan bagiannya sebagaimana dimaksud dalam Akta Wasiat No.93 tanggal 31 Juli 2010, dan Akta Keterangan Hak Mewaris No. 112, tanggal 24 Mei 2011, tetapi hingga gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang, surat-surat tanah tersebut belum diserahkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat;

**PERMOHONAN SITA JAMINAN DIAJUKAN TERHADAP
OBJEK SITA YANG JUGA SEBAGAI OBJEK DALAM
PELAKSANAAN MoU PEMBELIAN TANAH UNTUK
PEMUKIMAN ANTARA TERGUGAT DENGAN PIHAK KETIGA**

15. Bahwa, oleh karena objek sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah beberapa bidang tanah, antara lain :
- a. Sebidang tanah seluas 3.395 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 809, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
 - b. Sebidang tanah seluas 7.499 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 812, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
 - c. Sebidang tanah seluas 1.033 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 817, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
 - d. Sebidang tanah seluas 1.598 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 818, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
 - e. Sebidang tanah seluas 8.364 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 819, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 24 atas nama Sri Tjitra Kartika;

Halaman - 16 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



- f. Sebidang tanah seluas 5.383 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk penetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 2192, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika; yang pada saat ini sebagai objek di dalam Memorandum of Understanding (MoU) tertanggal 28 Oktober 2015 antara Tergugat dengan Pihak ketiga, dan realisasi pembayaran dari Pihak ketiga hanya menunggu surat-surat atas bidang-bidang tanah tersebut, yang pada saat ini masih dipegang dan dikuasai oleh Para Penggugat, maka untuk mencegah Perkara aquo tidak menimbulkan kerepotan yang sesungguhnya tidak perlu bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Perkara aquo, maka sudah sepantasnyalah jika permohonan sita jaminan oleh Para Penggugat di tolak, dan tidak perlu dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak.

III. DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa yang semula disebut sebagai Tergugat Konpensi dalam gugatan Konpensi, sekarang dan untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensi, sedangkan Penggugat I Konpensi, Penggugat II Konpensi, dan Penggugat III Konpensi dalam gugatan Konpensi, sekarang dan untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi I, Tergugat Rekonpensi II, dan Tergugat Rekonpensi III, dan semua Tergugat Rekonpensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian Konpensi di atas merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonpensi ini secara mutatis mutandis. Bahwa argumen yang kami ajukan dalam mengajukan gugatan Rekonpensi adalah sebagai berikut ;

**TERGUGAT REKONPENSİ TELAH MELAKUKAN SUATU
PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
AKTA KUASA MENJUAL YANG SUDAH DIKUASAKAN KEPADA**

3. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi dalam perkara aquo) JELAS-JELAS telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah merugikan Penggugat Rekonpensi dan mempengaruhi secara negatif kinerja Penggugat Rekonpensi sebagai Pihak dalam melaksanakan Surat Kuasa Menjual sehubungan dengan adanya Memorandum of Understanding (MoU) antara Penggugat Rekonpensi dengan Pihak ketiga tertanggal 28 Oktober 2015;

Halaman - 17 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



4. Bahwa hal tersebut dapat dilihat dari beberapa tindakan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi, antara lain :

- a. Para Tergugat Rekonsensi melalui kuasa hukumnya telah melakukan pemblokiran atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta, yaitu dengan membuat surat kepada Bapak Lurah Serua, yaitu surat dengan No. 400/AT/I/16, tanggal 1 Februari 2016, perihal : *"Pemblokiran terhadap tanah seluas 3.395 M2 yang terletak di Jl. Raya Serua Rt 03/02, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Jawa Barat, berdasarkan Nomor Girik 810, atas nama Oey Tjeng Nio"*.

Dengan adanya surat ini tentunya sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan MoU yang sedang berjalan antara Penggugat Rekonsensi dengan Pihak ketiga, sehingga kapasitas Penggugat Rekonsensi sebagai Pihak yang diberikan kuasa untuk melepaskan hak atas tanah-tanah tersebut dipertanyakan oleh Pihak Ketiga, yang tentunya sangat merugikan Penggugat Rekonsensi baik secara materiil maupun immateril.

- b. Para Tergugat Rekonsensi sejak tanggal dibuatnya Akta Kuasa Menjual yang sudah disepakati sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta, sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Para Tergugat Rekonsensi di Pengadilan Negeri Tangerang, **Para Tergugat Rekonsensi belum menyerahkan surat-surat tanah yang dimaksud** pada Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta, kepada Tergugat.

Bahwa dengan tidak adanya penyerahan surat-surat tanah atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta dari Para Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum, dan oleh karenanya sangatlah berdasar gugatan rekonsensi ini diajukan dihadapan Majelis Hakim yang mulia".

Ditambah dengan adanya surat dari Tergugat Rekonsensi melalui kuasanya dengan nomor : 400/AT/I/16, tertanggal 1 Pebruari 2016,

Halaman - 18 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditujukan kepada Bapak Lurah Serua, dengan perihal :
"Pemblokiran terhadap tanah seluas 3.395 M2 yang terletak di Jl. Raya Serua Rt 03/02, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Jawa Barat, berdasarkan Nomor Girik 810, atas nama Oey Tjeng Nio".

Mohon Majelis Hakim Yang Terhormat, agar dapat melihat Bukti ini, bahwa tidak adanya konsistensi (bertentangan) antara melakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga yang diwakili oleh Penggugat Rekonpensi sebagai Penerima Kuasa dengan kesepakatan yang pernah dibuat antara Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi dalam hal untuk menjual, melepaskan Hak Atas Tanah, dan atau melakukan hubungan hukum dengan Pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta;

Bahwa Majelis Hakim Yang terhormat perlu ketahui, bahwa berjalannya MoU yang sudah disepakati antara Penggugat rekonpensi sebagai Penerima Kuasa dengan Pihak Ketiga hingga sampai adanya realisasi pembayaran atas pembelian tanah-tanah tersebut oleh Pihak ketiga sangat tergantung pada niat baik Para tergugat rekonpensi sebagai Pemberi kuasa untuk menyerahkan semua surat-surat tanah terkait dengan adanya Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta, dapat Majelis Hakim bayangkan kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan dari Para Tergugat Rekonpensi tersebut yang menghambat kinerja dan atau hubungan hukum Penggugat Rekonpensi dengan Pihak Ketiga, dimana akibat perbuatan Para Tergugat rekonpensi, PENGUGAT REKONPENSII mengalami kendala yang signifikan untuk merealisasikan pelepasan hak atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta dengan Pihak Ketiga, sehingga menyebabkan kerugian yang sangat besar;

Bahwa Majelis Hakim Yang Terhormat perlu ketahui, bahwa perselisihan yang terjadi saat ini antara Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi adalah tidak koperatifnya Tergugat rekonpensi dalam hal Penggugat rekonpensi melaksanakan Akta Kuasa Menjual yang telah disepakatinya, terbukti dengan tidak

Halaman - 19 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN

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)



diserahkan surat-surat tanah terkait dengan Akta kuasa menjual tersebut kepada Penggugat rekonsensi, yang disertai dengan adanya surat melalui kuasanya kepada Lurah Serua untuk memblokir tanah-tanah terkait dengan AKta Kuasa Menjual tersebut, serta adanya tuduhan dari Tergugat rekonsensi yang mengatakan bahwa : *"Tergugat/ Penggugat rekonsensi tidak pernah memberikan informasi atas tindak lanjut penawaran, perkembangan penjualan atau hal-hal lainnya"*, bahwa tuduhan tersebut tidak benar, terbukti Penggugat Rekonsensi pernah mengundang Tergugat Rekonsensi untuk menghadiri Rapat dengan Agenda Perhitungan Hak dan Kewajiban Tergugat rekonsensi dan Penggugat rekonsensi sehubungan dengan adanya MoU yang sudah disepakati antara Penggugat Rekonsensi dengan Pihak ketiga.

Maka dengan Tidak diserahkan surat-surat tanah terkait dengan Akta kuasa menjual tersebut dari Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat rekonsensi sebagaimana Akta Kuasa Menjual pada lazimnya, yang disertai dengan adanya surat melalui kuasanya kepada Lurah Serua untuk memblokir tanah-tanah terkait dengan AKta Kuasa Menjual tersebut, serta adanya tuduhan dari Tergugat rekonsensi yang mengatakan bahwa : *"Tergugat/ Penggugat rekonsensi tidak pernah memberikan informasi atas tindak lanjut penawaran, perkembangan penjualan atau hal-hal lainnya"* adalah merupakan suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi, karena bertentangan dengan kewajiban hukumnya, sehingga berakibat adanya kerugian yang ditimbulkan kepada Penggugat Rekonsensi yaitu, menghambat kinerja dan atau hubungan hukum Penggugat Rekonsensi dengan Pihak Ketiga, dimana akibat perbuatan Para Tergugat rekonsensi, PENGUGAT REKONPENSİ mengalami kendala yang signifikan untuk merealisasikan pelepasan hak atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta dan adanya Mou yang telah disepakati dengan Pihak Ketiga, sehingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Rekonsensi;

Bahwa berdasarkan butir-butir yang telah diuraikan dan dijelaskan dalam dalil-dalil Penggugat Rekonsensi dalam perkara aquo tersebut di atas, terlihat dengan jelas bahwa unsur penipuan, penyesatan dan pemaksaan secara sistematis dan berulang-ulang

Halaman - 20 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi dengan menggunakan mekanisme gugatan perdata sebagai kendaraannya, yang pada akhirnya bertujuan untuk memaksakan kehendaknya agar mendapatkan keinginannya serta menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonsensi;

Bahwa di dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah secara jelas diatur mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah :

"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

- a. Bahwa dalam doktrin hukum dikenal adanya 4 kriteria perbuatan melawan hukum sebagai berikut :
 - i. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
 - ii. Melanggar hak subjektif orang lain.
 - iii. Melanggar kaidah tata susila.
 - iv. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
- b. Bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan hak subjektif orang lain adalah sebagai berikut :
 - i. Hak-hak kebendaan serta hak-hak absolute lainnya.
 - ii. Hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik dan lain sebagainya; dan
 - iii. hak-hak khusus seperti hak penghunian yang dimiliki seorang penyewa.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelaslah bahwa tindakan atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan kewajiban hukumnya dengan tidak turut membantu merealisasikan secara baik kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat Rekonsensi sebagaimana dimaksud dalam Akta Wasiat No.93 tanggal 31 Juli 2010, Akta Keterangan Hak Mewaris No.112, tanggal 24 Mei 2011, serta Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta, dan telah melanggar hak subjektif Penggugat Rekonsensi, oleh

Halaman - 21 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



karenanya adalah wajar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila Tergugat Rekonsensi diwajibkan untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi atas tindakannya atau perbuatannya terhadap Penggugat Rekonsensi;

- c. Bahwa akibat tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi tersebut yang jelas-jelas merupakan suatu tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum, Penggugat Rekonsensi telah menderita kerugian baik secara moril maupun materil;
- d. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonsensi, maka Penggugat Rekonsensi menderita kerugian, baik kerugian materil maupun kerugian immaterial, dimana perinciannya adalah sebagai berikut :

1. Kerugian materil :

- Biaya entertaint dengan
Pihak ketiga : Rp 1.500.000.000,-
 - Biaya pengurusan
dan pemberkasan data-data : Rp 500.000.000,-
- Jumlah Rp.2.000.000.000,- (dua
milyar rupiah).**

2. Kerugian imateril :

Bahwa sebagai akibat diajukannya gugatan perdata dan atau surat kepada Instansi Pemerintah tersebut di atas oleh Tergugat Rekonsensi terhadap Penggugat Rekonsensi, maka kredibilitas, reputasi, dan nama baik Penggugat Rekonsensi telah dirusak, yang pada kenyataannya hal tersebut sama sekali tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun didalam perkara ini Penggugat Rekonsensi akan menentukan suatu jumlah untuk itu yaitu sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah). Bahwa adalah wajar Penggugat Rekonsensi menuntut Tergugat Rekonsensi atas kerugian-kerugian yang diderita Penggugat Rekonsensi tersebut, mengingat Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menggugat pihak yang sama sekali tidak berdasar, dan oleh karenanya Penggugat Rekonsensi mohon Perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk mengabulkan tuntutan ganti rugi dari Penggugat Rekonsensi tersebut di atas.

5. Bahwa untuk menjamin agar gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi tidak menjadi sia-sia dikemudian hari

Halaman - 22 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



(illusoir), maka Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas kekayaan Tergugat Rekonpensi yaitu ;

1. Rumah dan Tanah milik Tergugat Rekonpensi I, di Jalan Melawai V No.8, Rt 02 Rw 01, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. Rumah dan Tanah milik Tergugat Rekonpensi II, di Jalan Kartini Raya No.64-65/ C-17, Rt 015 Rw 02, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
3. Rumah dan Tanah milik Tergugat Rekonpensi III, di Jalan Kartini Raya No.64/ C-8, Rt 015 Rw 02, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

6. Bahwa karena gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi jelas-jelas didasarkan pada bukti-bukti maupun keadaan-keadaan yang nyata bahwa memang karena gugatan konpensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan dampak atau akibat yang sangat mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi, tentunya sudah selayaknya putusan atau gugatan Rekonpensi ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun bantahan (*uitvoerbaar bij voorrad*).

Maka, berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil Tergugat (dalam Konpensi) dan Penggugat Rekonpensi (dalam Rekonpensi) tersebut di atas, Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi Mohon Perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dalil-dalil Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya; dan
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*); dan
3. Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara aquo.
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Halaman - 23 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



II. DALAM REKONPENSI

1. Menerima dalil-dalil dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi semua surat-surat yang terkait dengan bidang-bidang tanah sebagai dimaksud dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 113, tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir. Yohanes Wilion, SE.,SH.,MM di Jakarta, yaitu sebagai berikut :
 - a. Sebidang tanah seluas 3.395 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 809, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
 - b. Sebidang tanah seluas 7.499 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 812, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
 - c. Sebidang tanah seluas 1.033 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 817, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
 - d. Sebidang tanah seluas 1.598 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 818, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;
 - e. Sebidang tanah seluas 8.364 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No.

Halaman - 24 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



819, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 24 atas nama Sri Tjitra Kartika;

- f. Sebidang tanah seluas 5.383 M2, yang terletak di Jalan Raya Serua Rt 03/02, Kel. Serua, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor Perkotaan No. 2192, Nomor Persil dan Bagian Persil B.3 kelas nasional tanah 23 atas nama Sri Tjitra Kartika;

4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi, dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian materil sejumlah Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah); dan
b. Kerugian immateril sejumlah Rp 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah),
jumlah keseluruhan adalah Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah)

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*).

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*).

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan peradilan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Nomor : 294/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 24 Oktober 2016, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat tersebut tidak dapat diterima;;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

Halaman - 25 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan rekonsensi seluruhnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 691.000,00 (enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) dan Tergugat Konvensi atau Penggugat Rekonsensi Nihil;

Telah membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 294/Pdt.G/2016/PN.Tng., pada tanggal 14 Oktober 2016 dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G/2016/PN.Tng. tanggal 11 Oktober 2016, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Intervensi masing-masing pada tanggal 10 Januari 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding sebagaimana dinyatakan pada Tanda Penerimaan Memori Banding tanggal 6 Desember 2016, memori banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Intervensi masing-masing pada tanggal 10 Januari 2017;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum semula Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 11 Juni 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara selama 14 (empat belas) hari kerja sesuai surat pemberitahuan mempelajari berkas (inzage) kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 5 Januari 2017, dan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Intervensi masing-masing pada tanggal 10 Januari 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat masih dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-

Halaman - 26 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan yang dikemukakan dalam memori banding Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Keberatan Pertama

Para Pembanding keberatan dan membantah dengan tegas terhadap pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam pertimbangannya halaman 39 alinea 2 yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah menuntut supaya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan akta kuasa menjual No. 113 tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan notaris Dr. Ir. Yohanes Wilion, SE, SH,MM di Jakarta (Turut Tergugat) batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan alasan Tergugat Konvensi tidak pernah memberikan informasi atas tindak lanjut penawaran, perkembangan penjualan atau hal-hal lainnya terhadap 6 (enam) objek tanah yang belum dijual".

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah keliru dalam menafsirkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat.

Bahwa maksud dan tujuan Para Pembanding pada pokoknya adalah menuntut supaya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan akta kuasa menjual No.113 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris Dr.Ir.Yohanes Wilion, SE.SH,MM di Jakarta (Turut Tergugat) batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan alasan akta kuasa menjual tersebut adalah akta kuasa menjual yang mutlak dimana didalam akta kuasa tersebut klausul yang mengabaikan pasal berakhirnya surat kuasa.

2. Keberatan Kedua

Para Pembanding keberatan dan membantah dengan tegas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 41 alinea ke 1, yang menyebutkan :

"Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa benar antara Penggugat II, III Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membuat Surat Kuasa Menjual dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Penerima kuasa yang diberikan dengan maksud untuk menjual dan melepaskan hak atas tanah sebagaimana telah disebutkan di atas dan benar juga telah terjadi jual beli, pada tahun 2012, pada salah satu bidang tanah yaitu : seluas 306 M2, yang terletak di Desa Pakulonan Barat, Kecamatan Curug, Tangerang, Jawa Barat, sesuai dengan sertifikat hak milik No. 01356/ Pakulonan Barat, dengan gambar situasi, tertanggal 26 Oktober 1994 No.14860,

Halaman - 27 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pihak ketiga berdasarkan Akta Kuasa Menjual tersebut, dan **telah tuntas tanpa ada masalah** apapun antara Penggugat II, Penggugat III Kompensi atau Tergugat, sdr. Surjadi Kartarahardja, dan Tergugat konvensi atau tergugat rekonsensi”.

Bahwa Para Pembanding keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang sebab pertimbangan hukum tersebut mengabaikan dalil Para Pembanding yang menyatakan bahwa satu bidang tanah yaitu seluas 306 M², yang terletak di Desa Pakulon Barat, Kecamatan Curug, Tangerang, Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.01356/Pakulon Barat, dengan gambar situasi tertanggal 26 Oktober 1994 No.14860 telah dilakukan jual beli tapi bukan dengan pihak ketiga namun dengan Pembanding III dahulu Penggugat III (dibeli Pembanding III dahulu Penggugat III)m yang dimana jual beli tersebut dihadiri dan ditanda tangani Para ahli waris, yang artinya tidak menggunakan Akta Kuasa Menjual No.113 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris Dr.Ir.Yohanes Wilion, SE,SH,MM di Jakarta (Turut Tergugat)

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang mengada-ada dan mengabaikan fakta persidangan yang akhirnya tidak memenuhi rasa keadilan.

3. Keberatan Ketiga

Para Pembanding keberatan dan membantah dengan tegas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 42 alinea 1, yang menyebutkan :

“Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah terhadap akta kuasa menjual No. 113 tanggal 24 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir Yohanes Wilion, SE, SH,MM di Jakarta (Turut Tergugat) dapat dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan alasan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi sebagai penerima kuasa tidak pernah memberikan informasi atas tindak lanjut penjualan terhadap 6 (enam) objek tanah yang belum dijual?”

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Pembanding semula Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 11 Oktober 2016;

Halaman - 28 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN

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

Menimbang bahwa Tanggapan atas memori banding tersebut diatas pihak kuasa hukum terbanding semula tergugat konvensi/penggugat rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI SENDIRI

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No.113 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr.Ir.Yohanes Wilion,SE,SH,MM di Jakarta (Turut Tergugat/Turut Terbanding) batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menghukum Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding untuk membayar ongkos perkara.

SUBSIDAIR :

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 11 Oktober 2016, dan telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil dan dijadikan dasar didalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 11 Oktober 2016 dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding/semula Para Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Halaman - 29 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 132a HIR, Pasal 1365 BW dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding/ semula Para Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 24 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 15 Maret 2018 oleh kami : Dr.H.Nardiman, S.H.,M.H., sebagai Ketua Majelis, Mega Boeana, S.H. dan Masruddin Caniago, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 45/PEN/PDT/2018/PT.BTN tanggal 7 Maret 2018, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 26 Maret 2018 oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh H.Tohiri Bin Asngat, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd

Mega Boeana, S.H.

Ttd.

Masruddin Caniago, S.H.M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. H. Nardiman, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

H.Tohiri Bin Asngat, S.H.

Halaman - 30 - dari 31 halaman Putusan Perdata No. 45/PDT/2018/PT BTN



Perincian Biaya Banding :

| | | |
|-----------------|---------|--|
| 1. Materai |Rp | 6.000,- |
| 2. Redaksi |Rp | 5.000,- |
| 3. Administrasi |Rp | 139.000,- |
| Jumlah |Rp | 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) |