



**P U T U S A N**

Nomor : 666/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Sel

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

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana terurai dibawah ini dalam perkara antara :

**DRS. SETIAWAN SUMANANG**, yang telah memilih domisili hukum tetap di kantor kuasanya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :  
ACHMAD TAUFIK SOEMARDJA, SH. Advokat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum M. ADIL DHARMAWAN KABOEL, SH. & REKAN, beralamat di Gedung Arva Lantai 3, Jalan RP. Soeroso No. 40, Gondangdia Lama, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2011, untuk selanjutnya disebut sebagai : .....: **PENGGUGAT** ;

**M e l a w a n :**

1. **MUHAMAD ANDY ARSLAN DJUNAID, SE.**, Laki-laki, 40 Tahun, beralamat di Taman Alfa Indah H 1/29, RT. 001/RW. 007, Kelurahan Petungkang Utara, Kecamatan Pesanggerahan, Jakarta Selatan, dan sekarang tidak diketahui alamatnya (tidak ada di tempat) untuk selanjutnya disebut sebagai ..... : **TERGUGAT I** ;
2. **KADAFI YAHYA**, Laki-laki, 38 Tahun, Alamat di Jalan Merdeka No. 170 RT. 002/RW. 009, Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Bogor tengah, Kota Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II** ;
3. **NOTARIS ROSIDA RAJAGUGUK, SH.** , Perempuan, , beralamat di Jalan Mandar Utama Blok DC 10 No. 53 Sektor 3A, Bintaro Jaya, Tangerang 15221, untuk selanjutnya disebut sebagai :  
..... : **TERGUGAT III** ;
4. **PPAT BUDIONO, SH.**, Laki-laki, beralamat di Jalan Tebet Barat Dalam No. 118A, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai :  
.....**T E R G U G A T I V** ;

Hal. 1 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



5. **PPAT IDA FIDIYANTRI, SH.**, Perempuan, beralamat di Komplek Rukan Tanjung Mas Raya Blok B-1 No. 43 Jalan Lenteng Agung Raya, Tanjung Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... : **TERGUGAT V** ;
6. **ROSSY FANNIA**, Perempuan, beralamat di jalan Kemang Raya 41A, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta selatan, dan sekarang tidak diketahui alamatnya (tidak ada di tempat) untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT VI** ;
7. **MENTERI PERTANAHAN/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jalan H. Alwi No. 99, Kelurahan Tanjung barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... : **TERGUGAT VII** ;
8. **PT. PAVITRA BUANA SEJAHTERA yang diwakili Direktur Utama Dr. MUHARSO, MPH.**, Laki-laki, beralamat di Jalan Radio Dalam No. 43, Jakarta selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai : ..... : **TURUT TERGUGAT** ;

**Pengadilan Negeri tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksinya ;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat bukti ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 16 Desember 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta selatan dibawah register perkara Nomor : 666/Pdt.G/2011/PN. JKT Sel tanggal 19 Desember 2011, mengemukakan sebagai berikut :

**Dasar kepemilikan.**

Hal. 2 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pengugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 1.548 Meter persegi, sertifikat nomor 531/Bangka, gambar situasi No.654/2413/1972 tanggal 30 Oktober 1972, yang berlokasi di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT. 009/RW 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan Kotamadya Jakarta Selatan, diperoleh atas dasar warisan dari orang tua penggugat, berdasarkan Surat Pernyataan Waris tertanggal 16-4-2009 yang diketahui Lurah Menteng tertanggal 16-4-2009 No. 66/1.711.1 dari Camat Menteng tanggal 16-4-2009 No. 59/1.711.312 yang terdaftar di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tanggal 30-9-2009, Hak Milik 531/Bangka beralih kepada Doktorandus Setiawan Sumanang in casu Penggugat (Bukti P-1);
2. Bahwa pada tahun 1973 orang tua Penggugat (Alm.Sumanang,SH) mendirikan rumah tinggal di atas tanah tersebut yang dibuat dari pondasi beton, lantai ubin, tiang beton, dinding batu, rangka atap kayu, penutup atap genteng, berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 470/IB/HB tanggal 13 September 1973 yang diterbitkan Gubernur Kepala daerah Khusus IbuKota Jakarta Cq. Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota (bukti P-2) ;
3. Bahwa harga tanah milik Penggugat per meter persegi sesuai Nilai Jual Obyek Pajak Rp 13,009,259,776,-, sedangkan pasaran harga sebesar Rp. 25 milyar rupiah (bukti P-3) ;

## **Rumah disewakan kepada Turut Tergugat.**

4. Bahwa rumah yang terletak di Jalan Kemang Raya 41A, RT 009/RW 005 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, sertifikat nomor 531/Bangka, sejak tanggal 1 Januari 2009 sampai tanggal 1 Januari 2011 atau selama 2 tahun berturut-turut, disewakan kepada Turut Tergugat, yang oleh Turut Tergugat digunakan sebagai operasional kantor (PT Pavitra Buana Sejahtera) (bukti P- 4) ;

## **Pinjaman uang kepada Djaja Mulya sebesar 5 milyar rupiah dengan jaminan sertifikat 531/Bangka.**

5. Bahwa karena telah terjalin hubungan yang sangat baik dan kepercayaan penggugat kepada turut tergugat, maka untuk kepentingan dan mengembangkan bisnis Turut Tergugat yang memerlukan modal, untuk memenuhi hal tersebut Penggugat atas usaha Turut Tergugat meminjam uang kepada seorang yang bernama Bapak Djaja Mulya sebesar

Hal. 3 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagai hutang pokok, dengan bunga pinjaman Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan jaminan/agunan berupa sertifikat hak milik atas tanah nomor 531/Bangka yang terletak di Jalan Kemang Raya 41A, jatuh tempo pengembalian hutang tanggal 3 Oktober 2009 ;

6. Bahwa sesuai janji Turut Tergugat saat jatuh tempo pembayaran hutang tanggal 3 Oktober 2009 akan membayar pinjaman kepada Djaja Mulya, hal ini diketahui sebagaimana tertulis dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 6 Juli 2009, dan kemudian ditegaskan kembali melalui Surat Direksi PT Pavitra Buana Sejahtera yang ditujukan kepada Komisaris PT Pavitra Buana Sejahtera tertanggal 9 Nopember 2009 (bukti P- 5a dan bukti P-5b ) ;

## **Pinjaman dari Djaja Mulya dialihkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan sertifikat nomor 531/Bangka.**

7. Bahwa saat jatuh tempo pembayaran hutang kepada Djaja Mulya tanggal 3 Oktober 2009 ternyata Turut Tergugat tidak mempunyai dana, dan dengan demikian hutang yang telah jatuh tempo pembayaran belum dapat dilunasi, lalu Turut Tergugat berusaha mencari pihak lain yang bersedia mengambillah hutang dari Djaja Mulya ;
8. Bahwa pada tanggal 6 Oktober 2009 bertempat di Bank Mandiri Cabang Gedung Dharmala Jalan Jenderal Sudirman, Jakarta Selatan, dilakukan pembayaran hutang kepada Djaja Mulya sebesar 6 milyar rupiah (berikut bunga), uang pembayaran hutang diperoleh dari Tergugat I dan Tergugat II, atas dasar pinjaman sebesar Rp. 8.000.000.000,-(delapan milyar rupiah) dengan bunga 20 % atau sama dengan Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), sehingga total pembayaran hutang yang harus dikembalikan kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp.9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) dan jaminan sertifikat hak milik nomor 531/Bangka, yang semula jaminan/agunan kepada Djaja Mulya kemudian berpindah ke Tergugat I dan Tergugat II jatuh tempo pembayaran hutang tanggal 6 Januari 2010 ;
9. Adapun perincian uang pinjaman sebesar 8 milyar rupiah yang di keluarkan tergugat I dan tergugat II adalah sebagai berikut :
  - Pada tanggal 6 Oktober 2009 telah dibayarkan hutang kepada Djaja Mulya sebesar Rp.6.000.000.000,-(enam milyar rupiah) dengan tanda terima kwitansi yang ditandatangani oleh Djaja Mulya (vide bukti P- 6 ) ;

Hal. 4 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya tergugat I dan tergugat II pada hari yang sama yaitu tanggal 6 Oktober 2009, mentransfer uang sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) ke dalam rekening Penggugat di Bank Mandiri (bukti P-7), dan pada hari yang sama pula yaitu hari Selasa, tanggal 6 Oktober 2009 tergugat I dan tergugat II membayar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Mediator sebagai Mediator Fee ;
- 10. Bahwa dengan demikian terdapat fakta sah yang terjadi pada tanggal 6 Oktober 2009 sebagai berikut :
  - Pembayaran pinjaman kepada Djaja Mulya sebesar 5 milyar rupiah (hutang pokok) dan bunga 1 milyar rupiah, sehingga total yang dibayar sebesar 6 milyar rupiah (vide bukti P-6) ;
  - Bahwa tergugat I dan tergugat II telah mentransfer uang kedalam rekening penggugat sebesar Rp.1.600.000.000,- ( satu milyar enam ratus ribu rupiah) (vide bukti P-7) ;
  - Bahwa tergugat I dan Tergugat II membayar uang jasa sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagai Mediator Fee kepada Mediator.
  - Bahwa dengan demikian jumlah uang yang saat itu dikeluarkan tergugat I dan tergugat II sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dihitung sebagai pinjaman pokok ;
  - Bahwa dari pinjaman pokok 8 milyar rupiah dikenakan bunga 20% atau sama dengan Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), sehingga kewajiban pembayaran hutang yang harus penggugat lunasi sebesar Rp.9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) ;
  - Bahwa sebagai jaminan adalah sertifikat hak milik nomor 531/Bangka yang semula dijadikan jaminan hutang kepada Djaja Mulya selanjutnya beralih dan dipegang tergugat I dan tergugat II sebagai agunan;
  - Bahwa berdasarkan uraian dan fakta terdapat bukti yang tidak terbantahkan secara yuridis adalah kesepakatan hutang piutang jatuh tempo pengembalian pembayaran pinjaman tanggal 6 Januari 2010 atau selama 3 bulan sejak tanggal 6 Oktober 2009 dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik 351/Bangka ;

**Hutang-piutang berubah menjadi jual beli yang termuat dalam Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa oleh Notaris Rosida Rajaguguk,SH.**

Hal. 5 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Penggugat tidak berniat menjual atau mengalihkan tanah a quo kepada pihak lain mengingat tanah dan bangunan rumah adalah warisan dari orang tua penggugat ditambah harga pasaran tanah a quo di atas 25 milyar rupiah. Berdasar alasan tersebut adalah tidak logis penggugat menjual tanah seharga 8 milyar rupiah (menunjuk hutang pokok ke tergugat I dan tergugat II) ;

Bahwa karena alasan dan fakta sebagaimana uraian di atas, mohon perkenan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, menetapkan hubungan antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II adalah hubungan hutang piutang, berdasarkan kesepakatan tanggal 6 Oktober 2009, dimana pinjaman sebesar 8 milyar rupiah sebagai hutang pokok, ditambah bunga 20% atau sama dengan 1,6 milyar rupiah, sehingga total jumlah hutang berikut bunga yang harus dikembalikan sebesar Rp.9,600,000,000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) dengan agunan sertifikat nomor 531/Bangka ;

12. Bahwa bertepatan saat pelunasan hutang kepada Djaja Mulya, pada hari Selasa tanggal 6 Oktober 2009, bertempat di Bank Mandiri Cabang Gedung Wisma Dharmala Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan telah pula ditandatangani oleh penggugat, tergugat I dan tergugat II sebuah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor 8 tertanggal 6 Oktober 2009 (selanjutnya disebut : Akta No.8) atas obyek sebuah rumah di Jalan Kemang Raya No.41A RT 009 /RW 005 Jakarta Selatan, oleh Notaris Rosida Rajaguguk,SH yang berdomisili profesi di Jalan Mandar Utama Blok DC 10 No. 53 Sektor 3A Bintaro Jaya, Tangerang, Propinsi Banten, dan penandatanganan akta No. 8 terjadi sebelum tergugat I dan tergugat II mengeluarkan uang sebesar 8 milyar rupiah, tanpa dibacakan isi akta tersebut oleh Notaris Rosida Rajaguguk,SH (vide bukti P-8) ;

13. Bahwa merujuk muatan Akta 8 terbaca pada halaman 1 yaitu Pihak Pertama (in casu penggugat) bertindak selaku penjual, dengan tergugat I dan tergugat II bertindak sebagai pembeli. Selanjutnya pasal 1 akta nomor 8 berbunyi "pihak pertama berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk menjual kepada pihak kedua, yang berjanji mengikatkan diri pula akan membeli dari pihak pertama".

Pasal 2 akta tersebut telah terdapat kesepakatan harga tanah a quo yaitu sebesar Rp.9,600,000,000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah).

Hal. 6 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 4 mengatakan selama jual beli atas tanah dan bangunan belum dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, penjual atau pihak pertama tidak akan mengalihkan kepada pihak ketiga.

Pasal 5 berisi perintah kepada pihak pertama selaku penjual untuk menyerahkan apa yang dijualnya kepada pembeli dalam jangka waktu 3 bulan sejak penandatanganan akta.

Dengan demikian dalam akta nomor 8 menyebutkan jual beli atas tanah a quo, dan penyerahan dilakukan 3 bulan sejak penandatanganan akta yaitu tanggal 6 Januari 2010 ;

## Inkonsistensi Akta Nomor 8.

14. Bahwa isi pembukaan Akta 8 pada halaman 3 mengatakan pihak pertama hendak menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua yang juga hendak membeli tanah dan bangunan tersebut dari pihak pertama akan tetapi saat ini belum dapat dilaksanakan karena beberapa kelengkapan belum dapat dipenuhi.

Dari rumusan tersebut terdapat bukti sah atau setidaknya-tidaknya ada petunjuk kuat, bahwa peralihan hak atas tanah a quo memang tidak pernah disepakati, andaikan memang penggugat berniat melepaskan hak maka tentunya bukan dengan harga 8 milyar rupiah melainkan sesuai harga pasaran tanah setempat yaitu 25 milyar rupiah ;

15. Bahwa manakala isi pembukaan akta 8 disandingkan dengan isi pasal 1, pasal 2, pasal 4 dan pasal 5 yang menyatakan telah terjadi jual beli saat penandatanganan akta 8 dengan harga 9,6 milyar rupiah, maka terdapat Inkonsistensi isi akta 8, karena pada satu sisi terdapat ketentuan "jual beli belum dapat dilaksanakan, sedangkan pada sisi lain terdapat ketentuan "jual beli terjadi saat penandatanganan akta".

## Pasal 2 Akta Nomor 8 Cacat Hukum.

16. Bahwa meneliti alur kejadian yang diawali dengan pinjaman kepada Bapak Djaja Mulya sebesar 5 milyar rupiah dengan bunga 1 milyar rupiah, kemudian tergugat I dan tergugat II mengambil hutang dengan cara melunasi hutang kepada Djaja Mulya, mentransfer uang ke dalam rekening penggugat di Bank Mandiri sebesar 1,6 milyar rupiah, membayar mediator sebesar empat ratus juta rupiah, dan membebani bunga pinjaman sebesar 1,6 milyar rupiah sehingga total pinjaman 9,6 milyar rupiah, jaminan berupa sertifikat nomor 531/Bangka dan jatuh tempo pembayaran tanggal 6 Januari

Hal. 7 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010. Dengan demikian fakta sah, kejadian pada tanggal 6 Oktober 2009 adalah kesepakatan hutang piutang ;

17. Bahwa isi pasal 2 akta 8 yang menyatakan telah ada kesepakatan harga sebesar 9,6 milyar rupiah adalah tanpa dasar hukum, karena berdasarkan urutan kejadian terdapat fakta sah, kesepakatan antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II adalah pinjaman uang, bukan peralihan hak atas tanah a quo, dan lagi atas dasar apa tergugat I dan tergugat II menyatakan harga 9,6 milyar rupiah, sedangkan kejadian membuktikan, kesepakatan pinjaman sebesar 8 milyar rupiah dengan bunga 20% atau 1,6 milyar rupiah, berdasarkan hal tersebut manakala merujuk pasal 1320 dan pasal 1321 KUHPerdara, pasal 2 Akta Nomor 8 merupakan Penipuan (bedrog), oleh karenanya mohon Majelis Hakim menetapkan isi Pasal 2 Akta 8 adalah Cacat Hukum;

## **Kuasa Mutlak pasal 7 Akta Nomor 8 cacat hukum.**

- 18 Bahwa merujuk isi pasal 7 Akta No.8 mengatakan Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak Kedua untuk melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut di atas Pasal 7 Ayat (5) halaman 8 alina 2 Akta 8 tertulis frasa "Semua kekuasaan tersebut di atas adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir".
19. Bahwa pasal 39 huruf d PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan penjelasannya melarang kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali, adapun isi pasal 39 huruf d berbunyi "PPAT menolak untuk membuat akta jika, salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak". Sedangkan penjelasan pasal 39 huruf d menjabarkan." Yang dimaksud dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak". Maka berkaitan dengan ketentuan pasal 7 ayat (5) halaman 8 Akta 8, perbuatan hukum pemindahan hak atas dasar kuasa mutlak adalah batal demi hukum (bukti P-9) ;
20. Bahwa menjadi lebih jelas dan terang yakni dalam pasal 7 akta no.8 yang berisi Kuasa Mutlak tentang mengalihkan hak milik berupa bidang tanah a quo telah melanggar pasal 39 PP No.24 tahun 1997, dan malah lebih jauh lagi, pasal 39 PP 24 tahun 1997 memerintahkan PPAT untuk menolak membuat Akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar

Hal. 8 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak ;

21. Berdasarkan hal tersebut mohon perkenan Majelis Hakim menyatakan Pasal 7 Akta No.8 tentang kuasa mutlak adalah cacat hukum sehingga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum;

## **Jual Beli dalam Akta Nomor 8 bertentangan dengan kaedah jual beli menurut Hukum Tanah Nasional.**

22. Bahwa merujuk isi Pembukaan, Pasal 1, Pasal 2 Pasal 4 dan Pasal 5, akta nomor 8, pada intinya mengatakan, penggugat mengalihkan hak melalui jual beli atas tanah a quo kepada tergugat I dan tergugat II saat penandatanganan Akta 8 tanggal 6 Oktober 2009, sedangkan penyerahan obyek dilakukan 3 bulan kemudian setelah penandatanganan terjadi yaitu tanggal 6 Januari 2010. Formulasi peralihan hak sebagaimana ditulis dalam akta nomor 8 manakala dimaknai sebagai jual beli adalah tidak sesuai dan bertentangan (tegen gesteld) dengan Kaedah Jual Beli Tanah yang diatur Hukum Tanah Nasional berlandaskan hukum adat yang prinsip dasar jual beli berlangsung Sekaligus, Bersifat Terang/Riil dan Tunai, Hal ini ditegaskan Mahkamah Agung RI dalam Putusan M.A No.271/K/Sip/1956 dan Putusan M.A No.840/K/Sip/1971. Sifat Terang atau Riil artinya jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang dengan dibuatkan Akta Jual Beli yang ditandatangani penjual dan pembeli. Tunai artinya harga jual belinya dan penyerahan obyek langsung atau serentak dilakukan pada waktu bersamaan (lunas/kontan).
23. Bahwa muatan isi pasal 4 Akta 8 yang mengatakan selama jual beli belum dilakukan dihadapan PPAT, penjual tidak dapat mengalihkan kepada pihak ketiga dan selanjutnya isi pasal 5 yang memerintahkan penjual menyerahkan obyek setelah 3 bulan sejak ditandatangani akta kesepakatan jual beli. Maka menjadi Terang Benderang bahwa isi Akta Nomor 8 bertolak belakang dengan sifat Terang, Riil dan Tunai yang dikenal dalam kaedah jual beli menurut Hukum Tanah Nasional dimana diharuskan jual beli atas tanah dan bangunan dilakukan serentak dan sekaligus, dengan dibuatkan Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli ;

**Putusan Mahkamah Agung Nomor 3597/K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 381 PK/Pdt/1986 membatalkan jual beli tanah yang tidak memenuhi Asas Terang, Riil dan Tunai.**

Hal. 9 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



24. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat jual beli tanah menurut hukum tanah nasional yang berpatokan pada hukum tanah adat ( vide Putusan M.A No.271 /K/Sip/I 956 dan Putusan M.A No.840/K/Sip/1971), dan mencermati jual beli versi akta Nomor 8 yaitu Jual Beli Dengan Penyerahan Kemudian seolah-olah telah ada jual beli atas obyek sengketa tetapi jual beli yang terjadi tersebut tidak memenuhi syarat Terang/Rill dan Tunai sebagaimana diisyaratkan hukum tanah nasional, melainkan jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana tertera dalam pasal 1519 KUHPerdata dan seterusnya ;
25. Bahwa jual beli tanah yang tidak memenuhi kaedah jual beli tanah menurut hukum tanah adat telah dibatalkan melalui dua Putusan Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 3597 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 381 PK/Pdt/1986, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3597 K/Pdt/1985 :
- "Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 dan seterusnya BW sedang jual beli tanah rumah menurut Undang-undang Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Maka perjanjian penggugat dan tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum". ( bukti P10 dan bukti P-11);

## **Materi Akta Nomor 8 bertentangan dengan bukti dan fakta**

26. Bahwa pemutarbalikan bukti dan fakta terlihat dari isi pasal 2 akta nomor 8 yang berbunyi "para pihak telah setuju dengan harga tanah a quo sebesar 9,6 milyar rupiah", Padahal nyata dari rangkaian kejadian, tergugat I dan tergugat II adalah pihak yang mengambil alih hutang dari Djaja Mulya, membayar hutang 6 milyar rupiah kepada Djaja Mulya, lalu tergugat I dan tergugat II mentransfer uang sebesar 1,6 milyar rupiah kedalam rekening penggugat pada Bank Mandiri, selanjutnya tergugat I, tergugat II membayar mediator fee sebesar 400 juta rupiah, sehingga total uang yang dikeluarkan tergugat I dan tergugat II pada tanggal 6 Oktober 2009 bertempat di Bank Mandiri cabang Gedung Dharmala adalah sebesar 8 milyar rupiah sebagai hutang pokok. Penggugatpun dikenai bunga 20 % dari hutang pokok 8 milyar rupiah atau sama dengan 1,6 milyar rupiah, sehingga pinjaman yang harus penggugat kembalikan kepada tergugat I dan tergugat II sebesar 9,6 milyar rupiah dengan jatuh tempo pengembalian tanggal 6 Januari 2010

Hal. 10 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



atau 3 bulan sejak tanggal 6 oktober 2009, dan agunan berupa sertifikat tanah nomor 531/Bangka;

27. Bahwa kesepakatan harga atas tanah a quo yang tercantum dalam pasal 2 akta nomor 8 adalah tanpa dasar hukum dan merupakan akal-akalan. Bagaimana mungkin hutang pokok 8 milyar rupiah ditambah bunga 20 % atau 1,6 milyar rupiah dan jatuh tempo pengembalian selama 3 bulan, didalilkan menjadi kesepakatan harga tanah a quo. Andaikan hal ini terjadi, artinya pembodohan, dimana penggugat memberikan uang secara cuma-cuma sebesar 1,6 milyar rupiah kepada tergugat I dan tergugat II untuk mendapatkan tanah penggugat ;

**Terdapat bukti tulisan palsu dalam kwitansi.**

28. Bahwa selain akta nomor 8, dan Akta Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama pada hari dan tanggal yang sama yaitu tanggal 6 Oktober 2009 penggugat disodori selemba kwitansi kosong yang tidak bertanggal untuk ditandatangani. Saat Proses Berita Acara Pemeriksaan di Polda Metro Jaya, Penyidik memperlihatkan bukti kwitansi tertulis pada kwitansi tersebut "jumlah uang 9,6 milyar rupiah" dan kalimat "jual beli tanah Jalan Bangka 41A Kemang" ;
29. Bahwa fakta terdapat selemba kwitansi yang penggugat ketahui dari penyidik Polda Metro Jaya yang berisi tulisan palsu, telah penggugat tindak lanjuti yaitu menulis surat ke Kapolri dan permohonan ke Pusat Laboratorim Forensik (Puslabfor) Mabes Polri untuk mengidentifikasi tulisan palsu pada kwitansi tersebut yaitu mencari dan menyelidiki siapa yang menulis rangkaian kata bahwa penggugat telah menjual tanah a quo, serta membuktikan lebih dahulu mana tertera dalam kwitansi tersebut antara tandatangan penggugat dengan tulisan tangan pada kwitansi. Dan agar penyidikan Puslabfor Mabes Polri atas kwitansi berjalan transparan, maka penggugat telah menghubungi pihak terkait agar ikut memantau proses pemeriksaan Puslabfor Mabes Polri (bukti P-12 dan bukti P 13)

**Akta Nomor 8 cacat hukum dan bertentangan dengan Pasal 17 dan pasal 18 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.**

30. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 8 yang dibuat Notaris Rosida Rajaguguk,SH telah menyalahi prosedur hukum sebagaimana isi pasal 17 dan pasal 18 Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut :

Hal. 11 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 17 (1) Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.

Pasal 18 ayat 1 Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.

Pasal 18 ayat 2 Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya ( bukti P-14).

Inti pasal tersebut melarang notaris melakukan pekerjaan jabatan/ profesi diluar wilayah domisili kerjanya. Tergugat III in casu Notaris Rosida Rajaguguk,SH, domisili profesi di Tangerang, Propinsi Banten, sedangkan Obyek perjanjian berupa bidang tanah berada di Jalan Kemang Raya 41A Jakarta Selatan dan penandatanganan Akta 8 berlangsung di Bank Mandiri cabang Gedung Dharmala Jakarta Selatan. Berdasarkan fakta hukum tersebut, Notaris Rosida Rajaguguk,SH yang berdomisili profesi di Tangerang telah melakukan pekerjaan di luar wilayah jabatannya di Tangerang, atau dengan kata lain Notaris Rosida Rajaguguk telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana isi pasal 17 dan 18 UU No. 30 tahun 2004;

31. Bahwa penggugat tidak mengetahui maksud dari pada akte nomor 8, karena isi Akta Nomor 8 tidak dibacakan dihadapan penggugat sebelum ditandatangani, padahal pembacaan akta merupakan kewajiban hukum sesuai pasal 16 ayat (1) huruf I UU No.30 tahun 2004 yang harus dilakukan seorang Notaris (bukti P-15) ;
32. Bahwa karena akta nomor 8 terlahir cacat dan adanya pelanggaran hukum dalam pembuatan, mohon perkenan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menetapkan Akta Nomor 8 Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 6 Oktober 2009 oleh Notaris Rosida Rajaguguk,SH adalah Cacat hukum yang tidak berkekuatan hukum, maka sesuai pasal 1869 KUHPdata akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai Akta Autentik ;

**Hak milik Penggugat yang dijadikan jaminan hutang beralih ke tergugat I dan tergugat II tanpa sepengetahuan penggugat melalui Akta Jual Beli Nomor 29/2010 tanggal 4 Februari 2010.**

33. Bahwa saat jatuh tempo pembayaran hutang tanggal 6 Januari 2010, karena sesuatu keadaan dimana hutang belum dapat dibayar kepada tergugat I dan tergugat II, tanggal 4 Februari 2010 tanpa pemberitahuan dan sepengetahuan penggugat, secara sepihak Tergugat I dan Tergugat II telah

Hal. 12 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalihkan bidang tanah a quo menjadi miliknya melalui Akta Jual Beli Nomor 29/2010 oleh PPAT Budiono,SH in casu tergugat IV dan selanjutnya pada tanggal 10 Februari 2010 didaftarkan pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan pada tanggal 18 Februari 2010 telah disahkan dan tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II, hal ini penggugat ketahui berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Tanggal 20 April 2010 (bukti P-16);

34. Bahwa perbuatan melanggar hukum dengan dialihkannya secara sepihak kepemilikan hak atas tanah serta bangunan yang terletak di Jalan Kemang Raya 41A oleh tergugat I dan tergugat II melalui Akta Jual Beli 29/2010 oleh PPAT Budiono,SH tidak terlepas dari keberadaan Akta Nomor 8 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di buat oleh Notaris Rosida Rajaguguk,SH yang beralamat Kantor di Jalan Mandar Utama Blok DC 10 Nomor 3A Bintaro, Jaya, Tangerang, Propinsi Banten;
35. Bahwa dari rangkaian fakta yaitu sejak sertifikat pengugat dijadikan jaminan hutang kepada Djaja Mulya dengan hutang pokok 5 milyar rupiah ditambah bunga 1 milyar rupiah, yang penggugat sepakati adalah pinjaman, demikian halnya saat hutang beralih kepada tergugat I dan tergugat II adalah hutang piutang sebesar 8 milyar rupiah ditambah bunga 20 % atau 1,6 milyar rupiah, tenggang waktu pelunasan 3 bulan dengan jaminan sertifikat nomor 531/ Bangka. Sedangkan Jual-beli sebagaimana isi pembukaan akta nomor 8 serta isi pasal 2,pasal 4 dan pasal 5 merupakan kebohongan tergugat I dan tergugat II yang dimanipulir menjadi tehnis hukum oleh tergugat III termuat dalam akta nomor 8. Tenggang waktu 3 bulan antara 6 Oktober 2009 sampai 6 Januari 2010 adalah waktu berjalan hingga jatuh tempo pembayaran hutang, hal ini dibuktikan dengan bunga pinjaman sebesar 20 % atau sama dengan 1,6 milyar rupiah, dan agunan sertifikat tanah 531/Bangka, manakala terjadi kelalaian melaksanakan kewajiban pembayaran hutang saat jatuh tempo pada tanggal 6 Januari 2010, berarti yang timbul adalah Wan Prestasi, tidak serta merta tergugat I dan tergugat II secara otomatis membuat Akta Jual Beli nomor 29/2010 dan mendaftarkan hak baru.

## **Akta Nomor 29/2010 cacat hukum.**

36. Bahwa Akta Jual Beli 29/2010 tanggal 4 Februari 2010 oleh tergugat IV tidak dilengkapi data pembayaran pajak sesuai Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 yang telah diubah Undang-undang Nomor 20 tahun 2000

Hal. 13 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan dimana dalam pasal 2 angka (1) yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Berkaitan jual beli tanah a quo, terdapat syarat kelengkapan yang harus dipenuhi tetapi tidak dilakukan yaitu data-data : (1) Pajak Penjualan (PPH) atas penjualan tanah dan bangunan. (2) BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) atau Pajak Waris, bila tanah diperoleh berdasarkan warisan. Pajak tersebut harus dibayar oleh pemilik/penjual tanah (in casu penggugat);

37. Bahwa untuk keperluan pendaftaran hak baru di Kantor Pertanahan, Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan tergugat IV melampirkan bukti pembayaran Pajak yang telah dilunasi oleh penjual atau pemilik tanah, yang diterbitkan Kantor Pajak, hal ini sebagai bukti untuk pendaftaran hak baru dan berdasarkan lampiran bukti tersebut, Kantor Pertanahan menindaklanjuti permohonan yang diajukan tergugat IV. (bukti P-17)
38. Bahwa karena Penggugat sebagai penjual tidak pernah memenuhi kewajiban hukum melunasi pembayaran PPh dan BPHTB di Kantor Pajak sesuai perintah UU No.21 tahun 1997 Jo. UU No. 20 tahun 2000 maka mutasi atas tanah tidak dilakukan oleh Kantor Pajak Pratama Jakarta Selatan dan hingga kini masih atas nama Sumanang,SH (orang tua penggugat) (bukti P-18);
39. Bahwa dengan demikian terdapat fakta sah telah terjadi pelanggaran hukum administrasi perpajakan, sehingga syarat kelengkapan administrasi berupa pembayaran PPh dan Pajak Waris oleh pemilik tanah/penjual untuk proses pendaftaran hak pada Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Selatan tidak terpenuhi;

**Akta Jual Beli Nomor 29/2010 melanggar aturan dan tidak memenuhi syarat terang.**

40. Bahwa keharusan hukum telah diabaikan karena penggugat tidak pernah menandatangani akta jual beli nomor 29/2010 sebagaimana perintah Pasal 22 PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi dan PPAT". (bukti P-19);
41. Bahwa isi pasal 38 ayat (1) ) PP No. 24 tahun 1997 Jo Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun

Hal. 14 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 Yaitu keharusan kehadiran para pihak baik penjual maupun pembeli. Tetapi fakta hukum pembuatan Akta nomor 29/2010 telah melanggar ketentuan hukum karena tidak dihadiri penggugat. (bukti P- 20 dan P-21);

42. Bahwa pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Jo. Pasal 22 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengharuskan PPAT membacakan isi akta dan menjelaskan maksud dari pads akta tersebut. (bukti P-22 dan P- 23).

## **Penjual (penggugat) tidak menerima salinan Akta Jual Beli 29/2010.**

43. Bahwa merujuk aturan hukum sebagaimana tertulis dalam pasal 102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, mewajibkan bagi PPAT untuk memberikan Salinan Akta Jual Beli (AJB) kepada penjual in casu penggugat, Tetapi faktanya tergugat IV tidak memberikan salinan AJB dan penggugat tidak pernah mendapat salinan AJB.(bukti P-24)
44. Penggugat tidak menerima pemberitahuan dari Tergugat IV sebagaimana isi pasal 40 PP No. 24 tahun 1997, berkaitan pengajuan balik nama dengan telah diproses akta jual beli no.29/2010 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. (bukti P-25) ;

## **Sesuai aturan seharusnya Tergugat IV menolak membuat AktaJual Beli,**

45. Bahwa yang dijadikan alas pembuatan Akta 29/2010 adalah Akta No.8, manakala merujuk Pasal 39 huruf d PP No.24 tahun 1997 yang berbunyi "PPAT harus menolak membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak", Sedangkan pada penjelasan pasal 39 huruf d mengatakan" yang dimaksud dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak"(bukti P-26);
46. Bahwa hal ini sehubungan dengan isi pasal 7 ayat (5) halaman 8 alinea 2 Akta Nomor 8 mengatakan kuasa pihak pertama (in casu penggugat) adalah kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir. Dengan demikian kuasa mutlak sebagaimana isi pasal 7 ayat 5 halaman 8 alinea 2 yang berisi perbuatan hukum pemindahan hak adalah dilarang oleh hukum, dan Tergugat IV harus menolak menindaklanjuti untuk membuat

Hal. 15 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli bila yang dijadikan dasar adalah kuasa mutlak pemindahan hak sebagaimana isi pasal 7 ayat 5 Akta 8 (mohon dilihat pasal 7 Akta 8) ;

47. Bahwa terlihat secara sah, proses pembuatan Akta berkaitan dengan peralihan hak atas tanah a quo telah menabrak aturan hukum, serta materi akta bertentangan dengan hukum dan asas-asas hukum tanah nasional tentang jual beli tanah dan bangunan, maka berdasarkan fakta tersebut mohon Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan akta 8 dan akta 29/2010 telah cacat dan tidak bekekuatan hukum.

## **Proses balik nama/pendaftaran pada Tergugat VII melanggar Asas Publisitas.**

48. Bahwa proses balik nama atas akta 531/Bangka menjadi atas nama tergugat I dan tergugat II dilakukan tanpa pengumuman di Kantor Kelurahan lokasi tanah berada yaitu di Kantor Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan. Pasal 26 ayat (1) (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Jo pasal 86 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, mengharuskan pendaftaran tanah seporadis individual diumumkan (terpenuhinya asas publisitas) oleh Kantor Pertanahan di Kantor Kelurahan dimana letak tanah berada selama 60 hari. Hal ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat mengajukan keberatan berkaitan dengan data fisik dan data yuridis (bukti P-27 dan bukti P-28);
49. Bahwa sesuai pasal 28 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 pengesahan baru dilakukan setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman 60 hari (pendaftaran seporadis) pada Kantor Kelurahan letak tanah, tetapi faktanya, tanggal 10 Februari 2010 didaftarkan dan tanggal 18 Februari 2010 pendaftar atas nama pemilik baru telah disyahkan, berarti hanya 8 hari tidak melewati berakhirnya pengumuman 60 hari (bukti P-29) ;
50. Berdasarkan uraian serta paparan disertai bukti-bukti autentik, tergambar secara meyakinkan bahwa proses pembuatan Akta berkaitan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah a quo telah menabrak aturan hukum, disamping itu, materi akta bertentangan hukum sehingga telah melanggar adagium Lex Superior Derogat Legi Inferior, oleh karenanya mohon perkenan Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan Akta-akta tersebut serta kepemilikan atas tanah a quo telah cacat hukum ;

Hal. 16 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Pengugat diusir secara paksa dari tempat tinggal penggugat, rumah penggugat dihancurkan dan barang-barang penggugat hilang.**

51. Bahwa pada tanggal 5 maret 2010 jam 19.30 WIB, datang tergugat I dan tergugat II beserta orang-orang bayaran ke alamat rumah penggugat di Jalan Kemang Raya 41 A dan secara paksa mengusir penggugat dan Turut Tergugat, menggembok pintu pagar besi rumah dan menempatkan beberapa orang bayaran dalam rumah.

52. Bahwa malah yang lebih tragis, tergugat I dan tergugat II telah menghancurkan bangunan rumah penggugat hingga rata dengan tanah lalu mendirikan bangunan baru. Rumah yang dihancurkan tergugat I dan tergugat II dibangun oleh orang tua penggugat tahun 1973, sebagai tempat tinggal penggugat, mempunyai nilai historis yang tinggi dan kedekatan emosional. Bangunan rumah yang hilang merupakan warisan orang tua penggugat telah lenyap bentuknya.

53. Bahwa setelah menguasai rumah, menghancurkan rumah, tergugat I dan tergugat II mengambil barang-barang penggugat yang ada di dalam rumah tersebut, diantaranya :

- Furniture terbuat dari kayu jati
- 1 Meja rapat kayu jati
- 2 Lemari buku kayu jati
- Di dalam ruang 2 kamar tidur terdapat masing-masing 2 set sofa
- Di ruang tamu terdapat 1 set sofa dan meja kayu jati
- 5 Lukisan diantaranya : 1 lukisan antik cat air dan 4 lukisan tua, peninggalan orang tua penggugat.
- Meja tulis ukuran panjang 3 meter dan tinggi 1,20 meter terbuat dari kayu jati.
- 6 unit air conditioning (AC)
- 1 kulkas dua pintu
- 3 kipas angin yang melekat pada dinding.
- Di teras ada 6 kursi jati berikut meja

Tergugat I dan Tergugat II mengakui adanya barang-barang penggugat dibawah penguasaannya, dan manakala penggugat menanyakan untuk mengambil barang tersebut dari rumah di Jalan Kemang Raya 41A, ternyata telah tiada (bukti P-30) ;

Perbuatan tergugat I dan tergugat II yang telah menduduki secara paksa rumah penggugat, menghancurkan hingga rata bangunan rumah serta

Hal. 17 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



mengambil barang-barang milik penggugat, telah penggugat tidak lanjut dengan membuat laporan ke pihak berwajib ( bukti P-31);

**Obyek sengketa dikuasai/dimiliki Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 5 / 2010 oleh PPAT Ida Fitriyanti,SH.**

54. Bahwa dengan maksud menghilangkan atau mengaburkan fakta hukum, tergugat I dan tergugat II mengalihkan obyek a quo kepada tergugat VI melalui Akta Jual Beli No.5 / 2010 oleh PPAT Ida Fitriyanti, hal ini penggugat ketahui berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (bukti P-32).

Dengan dialihkannya kepemilikan tanpa hak, bukan berarti hak-hak original tergugat atas tanah a quo menjadi hilang, kepemilikan hak atas tanah a quo tetap melekat terus menerus, karena penggugat merasa tidak pernah mengalihkan dengan cara apapun, apalagi menjual kepada tergugat I dan tergugat II Adalah rentetan sebab yang bertentangan dengan hukum hingga obyek dikuasai tergugat VI, (vide pasal 1320 KUHPdata). Oleh karena alasan tersebut, mohon Majelis Hakim menyatakan bahwa dengan maksud menghilangkan atau paling tidak mengaburkan fakta, tergugat I dan tergugat II mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat VI melalui Akta Jual Beli Nomor 5/2010 oleh PPAT Ida Fitriyanti,SH in casu tergugat V, hal ini penggugat ketahui berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPTAkte Jual Beli Nomor 5/2010 tertanggal 26 April 2010 oleh tergugat V adalah cacat hukum;

**Perbuatan Melawan Hukum.**

Bahwa perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPdata diartikan suatu perbuatan atau kealpaan yang atau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesucilaan baik maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda. Sedang barang siapa karena salahnya mendatangkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Mahkamah Agung R.I dalam buku "Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung R.I, Tentang Penemuan Hukum Dan Pemecahan Masalah Hukum Reader III Jilid I Penerbit Tim Penguji Hukum Mahkamah

Hal. 18 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung R.I 1991, halaman 121 mengutip pendapat Setiawan menyatakan sebagai berikut :

Sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaum Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum, adalah sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku.
2. Melanggar hak subyektif orang lain.
3. Melanggar kaidah tatasusila.
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga atau terhadap harta benda orang lain masyarakat.

Ke empat kriteria tersebut bersifat alternatif.

Unsur Perbuatan Melawan Hukum :

1. Perbuatan yang melawan hukum.
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

## **Pasal 1365 KUHPerdara memberi kemungkinan beberapa jenis penuntutan yakni antara lain**

- Ganti rugi dalam bentuk uang;
- Ganti rugi dalam bentuk natura atau mengembalikan seperti pada keadaan semula.
- Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum.
- Larangan untuk melakukan suatu perbuatan.
- Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum.
- Pengumuman dari pada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

(M.A Moegni Djojodirdjo,SH dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum" Hal. 102).

55. Bahwa peralihan hak secara melanggar hukum oleh tergugat I dan tergugat yang diikuti penghancuran rumah a quo dan diambilnya barang-barang penggugat, kemudian proses pembuatan Akta No. 29/2010 dan pendaftaran nama pada tergugat VII dilanjutkan pembuatan Akta Nomor 5/2010 adalah keseluruhan perbuatan yang bertentangan hukum. Perbuatan para tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum dimana secara kasat mata hak milik penggugat dialihkan melalui materi dan prosedur hukum yang salah,

Hal. 19 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan secara hukum perdata diharuskan mempertanggungjawabkan yaitu melalui gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata;

56. Bahwa disamping gugatan perdata, perbuatan yang sangat merugikan penggugat, secara hukum pidana telah pengugat laporkan dan memohon perlindungan hukum dengan menyurati antara lain Kapolri, Kepala Badan Pertanahan Pusat, Komisi Kepolisian Nasional (kompolinas), Satuan Tugas Pemberantasan Mafia Hukum. (bukti P-33, bukti P-34, bukti P-35, bukti P-36);
57. Bahwa tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar pasal 17 dan 18 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu melakukan pekerjaan profesi di luar wilayah kedudukannya yaitu di Tangerang. Fakta hukum, pada tanggal 6 Oktober 2009 bertempat di Bank Mandiri cabang Wisma Dharmala Jalan Sudirman Jakarta Selatan dengan dihadiri oleh tergugat III, telah di tandatangi Akta Nomor 8 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang berlokasi di Jalan Kemang Raya Nomor 41A Jakarta Selatan. Perbuatan tergugat III in casu Notaris Rosida Rajaguguk,SH berkaitan dengan pembuatan dan penindatan akta 8 dengan obyek di Jakarta Selatan nyata-nyata melanggar pasal 17 dan 18 UU No.30/2004;
58. Tergugat III tidak membacakan isi Akta No.8 dihadapan penggugat, padahal pembacaan Akta oleh notaris sebelum para pihak menandatangani akta merupakan kewajiban hukum karena perintah Undang-undang;
59. Bahwa Akta Nomor 29/2010 tentang Akta Jual Beli tertanggal 4 Februari 2010 yang di buat tergugat IV lahir tanpa dihadiri Pengugat. Tergugat IV tidak pernah membacakan isi akta kepada penggugat, walaupun pasal 38 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 Jo pasal 22 PP 37 tahun 1998 mengharuskan kehadiran penggugat untuk mendengar PPAT membacakan isi akta sebelum penandatanganan tanda sah nya jual beli.
60. Bahwa Jual-beli atas tanah dan bangunan harus memenuhi syarat Terang, yaitu dalam Akta Jual Beli harus tertera tandatangan pemilik atau penjual, Penggugat tidak pernah menandatangani akta 29/2010 (syarat Terang dalam Jual Beli), dengan demikian terdapat fakta sah, Akta 29 dibuat secara sembunyi-sembunyi;
61. Bahwa disamping itu Penggugat tidak pernah mendapatkan Salinan Akta Jual Beli sebagaimana harusnya menurut pasal 102 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997. Pengugat tidak mengetahui peralihan yang sebagaimana termuat dalam akta jual beli

Hal. 20 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 29/2010, yang penggugat ketahui adalah tindakan tergugat I dan tergugat II pada tanggal 5 Maret 2010 mengusir, menduduki dan menguasai rumah penggugat secara paksa di Jalan Kemang Raya 41A, serta mengambil barang-barang seisi rumah milik penggugat;

62. Bahwa pelanggaran lainnya yang dilakukan tergugat IV adalah soal pembayaran pajak PPh dan Pajak Waris yang tidak pernah dilakukan oleh pemilik tanah in casu penggugat. Oleh karena itu, data pajak tidak Di Validasi Kantor Pajak Pratama Jakarta Selatan, yang hingga kini masih atas nama Sumanang,SH (vide bukti P-3);

63. Bahwa sesuai bunyi pasal 103 PP 24 tahun 1997 bukti pembayaran pajak yang telah dibayar lunas oleh pemilik tanah adalah syarat mutlak PPAT membuat akta jual beli, tanpa adanya bukti telah dibayarnya PPh dan Pajak Waris oleh pemilik tanah a quo, maka PPAT "mutlak", tidak diperkenankan menerbitkan akta jual beli.

Selanjutnya data bukti pembayaran pajak sesuai pasal 103 PP 24 tahun 1997 dilampirkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk proses pendaftaran dan balik nama. Hal ini tidak tercover dalam pembuatan akta 29/2010 dan pendaftaran hak baru. Terbukti tergugat IV sebagai PPAT telah mengabaikan perintah undang-undang yang merupakan kewajiban hukum, sama halnya akta 29/2010 terlahir telah cacat.;

64. Bahwa tergugat IV telah melanggar pasal 39 PP 24 tahun 1997 karena telah membuat Akta 29/2010 berdasarkan pasal 7 Akta 8 tentang kuasa mutlak pemindahan hak milik. Dalam pasal 39 PP 24 tahun 1997 dan Penjelasan memerintahkan PPAT untuk menolak membuat Akta bila didasarkan pada surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisi perbuatan hukum pemindahan hak milik;

65. Bahwa Tergugat VI telah menguasai, menduduki dan memiliki obyek serigketa atas dasar kepemilikan dari tergugat I dan tergugat II secara melanggar hukum, demikian peralihan dan kepemilikan atas dasar causa yang tidak halal atau bertentangan dengan hukum, berakibat penguasaan dan pemilihan tanpa hak dan melanggar hukum;

66. Bahwa tergugat VII telah melakukan perbuatan melanggar hukum oleh penguasa ( Onrechtmatige Overheids Daad ), karena sebelum proses balik nama (pendaftaran sporadik individual) atas nama tergugat I dan tergugat II disahkan maka asas publisitas berupa pengumuman data fisik dan yuridis sebagaimana isi pasal 26 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 86 ayat (2) Peraturan

Hal. 21 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 harus dilakukan oleh Kantor Pertanahan in casu tergugat VII, dan lembar pengumuman data fisik dan yuridis dicantumkan di Kantor Kelurahan lokasi tanah terletak untuk memberi kesempatan kepada masyarakat mengajukan keberatan berkaitan data fisik dan data yuridis. Tergugat VII tidak pernah melakukan pengumuman melalui Kantor Kelurahan tempat lokasi tanah, hal ini penggugat ketahui berdasarkan surat dari Kantor Kelurahan Bangka. (bukti P-38);

67. Bahwa Akta Jual Beli 29/2010 tertanggal 4 Februari 2010, diajukan oleh tergugat IV tanggal 10 Februari 2020, pengesahan pendaftaran tanggal 18 Februari 2010 berarti lamanya proses pengesahan pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan selama 8 hari minus hari libur sabtu dan minggu. Sedang bila merujuk isi pasal 28 ayat (2) PP 24 tahun 1997 pengesahan balik nama secara sporadis oleh Kantor Pertanahan dilakukan setelah pengumuman selesai selama 60 hari. Pada proses pendaftaran atas nama tergugat I dan tergugat II hanya berlangsung 6 hari, yang seharusnya Kantor Pertanahan memberikan pengesahan setelah lewat waktu 60 hari atau akhir bulan April 2010, Terbukti proses pengesahan dilakukan secara melawan hukum;
68. Bahwa selanjutnya sesuai dengan bunyi pasal 103 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bukti telah lunas pembayaran pajak penjualan (PPh) dan BPHTB atau pajak waris dari Kantor Pajak Pratama Jakarta Selatan juga turut dilampirkan oleh tergugat IV kepada tergugat VII, dan manakala bukti data pembayaran pajak penjualan yang telah dibayar penjual/penggugat tidak dilampirkan, maka tergugat VII harus menolak menindaklanjuti proses pendaftaran balik nama;
69. Bahwa tidak diumumkan (asas publisitas) dan tidak ditolaknya permohonan pendaftaran hak baru oleh tergugat VII, karena tidak lengkapnya data administrasi, berakibat pada tanggal 5 Maret 2010 tergugat I dan tergugat II menduduki secara paksa rumah penggugat. Penggugat telah kehilangan hak atas tanah, nilai ekonomi atas tanah di daerah setempat seharga 25 milyar rupiah, penggugat telah kehilangan rumah di atas tanah tersebut karena dibongkar hingga rata dengan tanah dan penggugat telah kehilangan barang-barang berharga dalam rumah tersebut serta penggugat mengalami penderitaan psikis ;
70. Bahwa terdapat fakta sah terjadinya pelanggaran hukum administrasi pertanahan proses pendaftaran hak sehingga berakibat penguasaan fisik dan yuridis menjadi cacat hukum;

Hal. 22 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



### **Kerugian materi dan immateri Penggugat**

#### **71. Kerugian materi.**

Bahwa dengan beralihnya secara melawan hukum bidang tanah kepunyaan penggugat melalui Akta Jual Beli No 29/2010 dan Akta Jual Beli No.5/2010 yang berlokasi di jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan, menimbulkan kerugian materi) yang bila diperhitungkan adalah sebagai berikut :

- Harga pasaran tanah seluas 1.548 M2 di daerah Kemang Jakarta Selatan mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan sekarang tanah ditaksir berharga Rp. 25,000,000,000,- (dua puluh lima milyar rupiah).
- Rumah sebagai tempat tinggal penggugat yang dihancurkan tergugat I dan tergugat II mempunyai nilai historis yang sangat tinggi, kedekatan emosional dan warisan (alm) orang tua penggugat, seharga Rp.6.000.000.000,-(enam milyar rupiah).
- Barang-barang penggugat yang hilang di dalam rumah oleh tergugat I dan tergugat II seharga Rp.5.000.000,000,- (lima milyar rupiah).
- Sehingga jumlah total kerugian materi sebesar Rp.36.000,000,000,- (tiga puluh enam milyar rupiah).

#### **Kerugian immateri.**

72. Bahwa dengan hilangnya hak dan kesempatan penggugat tinggal di rumah milik pribadi akibat perbuatan para tergugat dimana tergugat I dan tergugat II mengusir penggugat, dihancurkan rumah peninggalan orang tua penggugat hingga rata dengan tanah, padahal rumah tersebut mempunyai nilai sejarah dan kedekatan emosional yang sangat tinggi ditambah diambilnya barang-barang yang ada dalam rumah tersebut, kesemuanya itu menimbulkan derita fisik dan bathin yang amat sangat, penggugat sempat dirawat inap di rumah sakit dan hingga kini masih menjalani rawat jalan (bukti P-39);

Karena begitu shock atas kejadian itu, bathin penggugat begitu goncang dan derita yang penggugat alami menjadi tanggung jawab tergugat I dan tergugat II yang harus dipenuhi dan dibayar dengan materi yang nilainya Rp.3.000.000,000,- (tiga milyar rupiah);





**Kerugian dalam bentuk uang yang harus diganti dan dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II atas penghancuran rumah, diambilnya barang-barang serta penderitaan yang dialami penggugat.**

73. Bahwa atas kerugian dihancurkannya rumah penggugat, yang mempunyai nilai historis yang amat dalam dan kedekatan emosional mengingat rumah tersebut adalah rumah warisan dan peninggalan dari orang tua penggugat, bila dinilai secara materi sebesar Rp.6.000.000.000,- ( enam milyar rupiah);
74. Kerugian barang-barang yang hilang oleh tergugat I dan tergugat II, bila dinilai secara materi sebesar Rp 5.000,000,000,- (lima milyar rupiah);
75. Penderitaan yang penggugat alami selama ini (kerugian Immateri) sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
76. Jumlah total kerugian materi dan immateri yang harus diganti dan dibayar langsung sekaligus dan tunai oleh tergugat I dan tergugat II sebesar Rp.14.000,000,000,- (empat belas milyar rupiah);

**Kerugian karena beralihnya hak atas tanah a quo milik penggugat yang harus dibayar oleh tergugat I tergugat II dan tergugat VI kepada Penggugat.**

77. Bahwa disamping kerugian materi dan immateri yang harus dibayar tergugat I dan tergugat II, maka atas beralihnya hak atas tanah a quo secara melawan melalui Akta Jual Beli 29/2010 dan Akta Jual Beli 5/2010, keharusan hukum bagi tergugat I, tergugat II dan tergugat VI membayar ganti rugi atas tanah kepada penggugat sesuai dengan pasaran harga tanah yaitu sebesar 25 milyar rupiah langsung dan tunai ;

## **Putusan Provisi**

78. Bahwa sesuai dengan fakta dan bukti hukum, Hutang-piutang yang terjadi antara pengguat dengan tergugat I dan tergugat II sebesar 8 milyar rupiah sebagai hutang pokok dengan bunga utang 20% atau 1,6 milyar rupiah, jaminan hutang adalah sertifikat hak atas tanah nomor 531/Bangka, jatuh tempo pembayaran tanggal 6 januari 2010, Berdasarkan fakta dan bukti hukum tersebut mohon Majelis Hakim menetapkan hubungan antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II adalah ikatan hutang piutang ;
79. Bahwa terbukti tergugat I dan tergugat II telah menghancurkan rumah penggugat, hingga rumah tersebut tidak berbentuk sama sekali atau telah hilang dari permukaan tanah, disamping hat tersebut, tergugat I dan tergugat II telah mengambil barang-barang milik penggugat yang ada dalam

Hal. 24 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



rumah tersebut, akibat perbuatan tergugat I dan tergugat II, penggugat mengalami kerugian materi sebesar 11 milyar rupiah, mohon perkenan Majelis Hakim mengabulkan putusan provisi yakni menghukum tergugat I dan tergugat II membayar kerugian tersebut kepada penggugat.

Jumlah kerugian atas hilangnya rumah penggugat dan diambilnya barang-barang penggugat serta kerugian immateri yang harus dibayar langsung dan tunai oleh tergugat I dan tergugat II sebesar Rp.14.000,000,000,- (empat belas milyar rupiah);

#### **Sita Jaminan**

80. Bahwa untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak menjadi sia-sia atau impian belaka (illusoir), maka penggugat mohon dengan segala hormat Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap benda-benda atas tanah berikut bangunan di atasnya sebagai berikut :

Tanah seluas 1.548 M2 berikut bangunan di atasnya yang berlokasi di Jalan Kemang Raya 41A RT 009/RW.005 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan, sertifikat nomor 531/Bangka dengan batas :

- Sebelah barat Jalan Kemang Raya.
- Sebelah selatan tanah Melani.
- Sebelah timur tanah dokter Hasan.
- Sebelah Utara Rumah.

#### **Eksekusi Putusan Terlebih Dahulu.**

81. Bahwa gugatan penggugat didasarkan bukti kuat dan autentik sehingga memenuhi syarat dan ketentuan pasal 180 HIR, untuk itu penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan putusan yang dapat dieksekusi terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;

Berdasarkan semua perihal yang telah penggugat paparkan dalam posita gugatan ini, maka dengan ini penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

#### **Dalam Provisi.**

Hal. 25 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menetapkan hubungan antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II adalah ikatan hutang-piutang sebesar Rp.9,600,000,000,- (sembilan milyar enam ratus juts rupiah).
2. Menetapkan kerugian penggugat atas rumah yang dihancurkan, diambilnya barang penggugat oleh tergugat I dan tergugat II dan serta penderitaan fisik dan batin sebesar 14 milyar rupiah.
3. Menetapkan tergugat I, tergugat II dan tergugat VI membayar ganti rugi sebesar 25 milyar rupiah atas beralihnya hak atas tanah a quo;
4. Menetapkan obyek sengketa yang berlokasi di Jalan Kemang Raya Nomor 41 A RT 009/ RW 05 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan sertifikat 531/ Bangka seluas 1.548 M2 adalah milik Penggugat.

## Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan seluruh gugatan penggugat.
2. Meletakan Sita Jaminan atas tanah berikut bangunan yaitu:  
Sertifikat nomor 531/Bangka, luas tanah 1.548 M2 yang berlokasi di Jalan Kemang Raya Nomor 41A, RT 009 / 005 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan.
3. Menyatakan hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II adalah hubungan pinjam meminjam uang sebesar Rp 9,6 milyar rupiah.
4. Menyatakan Tergugat I Tergugat II Tergugat III Tergugat IV Tergugat V, Tergugat VI dan TergVgat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian penggugat.
5. Menyatakan akta nomor 8 tertanggal 6 Oktober 2009 tentang perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris Rosida Rajaguguk,SH adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama dan Pengosongan Rumah tanggal 6 Oktober 2009 adalah cacat hukum oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menyatakan akta nomor 29/2010 tentang jual beli tertanggal 4 Februari 2010 yang dibuat oleh tergugat IV cacat hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum.
8. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 5/2010 tanggal 26 April 2010 yang dibuat oleh tergugat V cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Hal. 26 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan balik nama atas Sertifikat Hak Milik 531/Bangka yang dilakukan tergugat VII berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2010 dan Akta Jual Beli Nomor 5/2010 adalah cacat hukum oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.
10. Menyatakan tanah a quo adalah kepunyaan Penggugat.
11. Menghukum tergugat I dan tergugat II membayar ganti rugi materi dan immateri sekaligus dan tunai kepada Penggugat sebesar Rp.14.000.000.000,- (empat betas milyar rupiah).
12. Menghukum tergugat I, tergugat II, tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar harga tanah a quo kepada penggugat sebesar Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus,
13. Menghukum tergugat I, tergugat II dan tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan sejak putusan diucapkan dan mempunyai kekuatan hukum.
14. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.
15. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan/dieksekusi lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada bantahan, banding dan kasasi.

Atau

Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan baik Penggugat maupun Para Tergugat masing-masing hadir sebagai berikut :

- Untuk Penggugat hadir kuasanya : ACHMAD TAUFIK SOEMARDJA, SH. dan RICKY PANJAITAN, SH. keduanya Advokat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum M. ADIL DHARMAWAN KABOEL, SH. & REKAN, beralamat di Gedung Arva Lantai 3, Jalan RP. Soeroso No. 40, Gondangdia Lama, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2011 ;
- Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir Kuasanya : 1. WAWAN IRIAWAN, SH. MH., 2. OMay CHUSMAYADI, SH. MH., 3. NURMALIA IHSANA, SH. MH., semuanya Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum WIRANTO & Co ATTORNEYS AT LAW, beralamat di 6 th Floor Wisma

Hal. 27 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GKBI, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 28 Jakarta Pusat (10210), berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 18 Januari 2012 ;

- Untuk Tergugat IV hadir Kuasanya : 1. FURQON W. AUTHON, SH., 2. NENGAH DARMAWAN, SH., 3. IRWAN HILALUDIN, SH., Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum dari Kantor Hukum FURQON&NENGAH, beralamat di Taman Wisma Asri Blok DD 1 No. 5, Bekasi 17121, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2012;
- Untuk Tergugat V dan Tergugat VI masing-masing hadir kuasanya : 1. ENY MARYANA, SH. Sp.N. MM., 2. WAHYUDIN AHMAD ALI, SH., 3. ANTHONY PUTRA ABRAHAM, SH., 4. EDWARD FERNANDO SIREGAR, SH., 5. SAPUTRA LIANTA, SH. MH., 6. YUDHI ONGKOWIJAYA, SH., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ELMA & PARTNERS, beralamat di Ruko Daan Mogot Baru Blok LB 5 No. 1, Kalideres, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 13 Pebruari 2012 dan 08 Pebruari 2012 ;
- Untuk sedangkan Tergugat VII dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, meskipun telah dipanggil secara patut oleh Jurusita pengganti Pengadilan negeri Jakarta Selatan untuk Tergugat VII dengan Surat Panggilan (Relaas) tanggal 12 Januari 2012 dan tanggal 2 Maret 2012, sedangkan Turut Tergugat dengan Surat Panggilan (Relaas) tanggal 02 Maret 2012 dan tanggal 03 Mei 2012, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa kehadiran dari Tergugat VII dan Turut Tergugat, dan Majelis Hakim beranggapan bahwa mereka telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa sesuai Ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 Tentang mediasi, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap perkara aquo dengan melalui proses mediasi dengan menunjuk Sdr. SUWANTO, SH. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai mediator, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Kusa Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan II melalui kuasanya telah memberikan jawaban tertanggal 16 Mei 2012 yang berisi sebagai berikut :

Hal. 28 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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





**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya;

**2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah kurang pihak karena dalam gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat mempunyai hutang dengan Bp. Djaja Mulya dan untuk melunasi utang Penggugat tersebut, Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan sertifikat aquo dengan jangka waktu untuk melunasinya dan dibuatkan secara akta notaris yaitu mengenal perjanjian Pengikatan Jual beli dan Kuasa maka secara hukum pihak Bpk. Djaja Mulya haruslah diikutsertakan dalam perkara ini;
- b. Bahwa jelas-jelas uang yang dipakai untuk membayar utang Penggugat kepada Bpk. Djaja Mulya tersebut adalah uang dari Tergugat I dan Tergugat II dengan memberikan Kuasa Jual kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga dengan tenggang waktu yang diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat untuk melunasi utangnya, akan tetapi Penggugat tidak biasa menepati janjinya maka kuasa jual berlaku;
- c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas dalil Penggugat yang tidak dimasukan Pihak Bpk. Djaja Mulya selaku dalam perkara ini adalah kurang pihak, sehingga dalil Penggugat tersebut tidak ada dasar dan alasan hukumnya dan sudah sepatutnya ditolak seluruhnya.

**3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCURE LABEL)**

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah kabur dan tidak jelas, karena dalil-dalil Penggugat saling bertentangan yaitu didalam point 5 dengan point 6 pada halaman 3 yaitu:  
Bahwa di dalam point 6 halaman 3 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada bpk. Djaja Mulya sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dengan jaminan sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka dan dalam point yang sama Turut Tergugat/PT Pavitra Buana Sejahtera menjamin dan bertanggung jawab atas SHM No. 531/Bangka akan dikembalikan dengan dibuatkan surat pernyataan;

Hal. 29 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



Sedangkan dalam point 7 halaman 3 Penggugat mendallikan bahwa Turut Tergugat mencarikan pinjaman kepada pihak lain untuk membayar utang Penggugat dan menebus SHM No. 531/Bangka dari Bpk. Djaja Mulya;

Bahwa melihat dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, jelas bertentangan satu dengan yang lainnya yang menjadi pertanyaan SHM No. 531/Bangka tersebut dipegang oleh siapa? karena sebenarnya yang mempunyai hutang kepada Bpk. Djaja Mulya sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) tersebut, siapa? Penggugat atau Turut Tergugat/PT. Pavitra Buana Sejahtera ? dan Bahwa dalam gugatan Penggugat point 11 halaman 4 ingin menetapkan kepada majelis hakim adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Hutang Piutang yang berarti gugatan ditujukan untuk suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi), tapi di dalam perihal gugatan yang dijukan oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan hukum.

- b. Bahwa karena dalil gugatan Penggugat tersebut bertentangan dan tidak jelas serta kabur maka oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K.Sip/1970 tanggal 21 November 1970 yang pada pokoknya menentukan : "Bahwa gugatan yang tidak sempurna karena dahl-dalilnya saling bertentangan dan tidak jelas, harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Maka: Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang Terhormat untuk, mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum gugatan Penggugat Kurang Pihak;
3. Menyatakan demi hukum gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur libel);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas dan nyata seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya;

Hal. 30 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



2. Bahwa hal-hal yang terurai dan dijelaskan dalam Eksepsi ini tennasuk dan tidak terlepas serta dianggap dalam pokok perkara;

**TENTANG POINT 11 S/D 13 DAN POINT 18 S/D 21 GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK**

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK ADA DASAR DAN ALASAN HUKUMNYA;  
Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak ada dasar dan alasan hukumnya karena dalil-dalil gugatan tersebut mengada-ada dan adalah TIDAK BENAR PENGGUGAT TIDAK MENGETI MAKSUD AKTA Nomor 08 masing-masing tanggal 06 Oktober 2009 maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak dengan alasan:
  - a. Bahwa Penggugat telah menjual tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 531/Bangka tanggal 23-01-1973, gambar Situasi No. 564/2413/1972 tanggal 30-10-1972 dengan luas 1.548 M2 yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di jalan Kemang Raya No. 41 A RT.009 RW.005 Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan Kotamadya Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta (berdasarkan Pasal 1), dengan harga sebesar Rp. 9.600.000.000,- (Sembilan milyar enam ratus juta rupiah) dengan Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai perjanjian Pengikatan untuk jual beli dan kuasa yag dibuat dihadapan Rosida Rajaguguk Siregar, SH.,M.Kn Notaris di Tangerang;
  - b. Bahwa dalam penutupan Akta Notaris Nomor 08 tanggal 06-10-2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa tersebut jelas-jelas disebutkan bahwa akta ini ditanda tangani oleh Para Pihak yaitu Penggugat selaku Pihak Penjual dan Tergugat I serta Tergugat II selaku Pembeli serta saksi-saksi dan akta Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 ini dibuat karena di dalam Pasal 7 butir (2) disebutkan bahwa untuk jual beli tanah dan bangunan tersebut belum dilakukan, mengurus dan menguasai dalam arti seluas-luasnya tanah dan bangunan tersebut, hal ini dilakukan karena Penggugat ingin dan mau melunasi utangnya kepada Pihak Ketiga, sehingga dibuatkan dan ditanda tangani terlebih dahulu Akta Perjanjian Pengikatan untuk jual beli dan Kuasa;
  - c. Bahwa selain Akta Notaris Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat dibuat juga AKta Nomor 09 tanggal 06-10-2009 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah Juncto Pasal 7 butir (5) Akta Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009;

Hal. 31 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa jelas-jelas secara hukum dan sah menurut hukum bahwa pada tanggal 06 Oktober 2009 antara Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan dan ditanda tangani akta-akta yang dibuat secara notarial yaitu akta Nomor 8 mengenai Pedanjaan Pengikatan untuk jual beli dan Kuasa serta Akta Nomor 09 yaitu mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah;
- e. Bahwa Akta Notaris Nomor 08 dan Nomor 09 masing-masing tertanggal 06 Oktober 2009 adalah akta-akta yang dibuat secara sah secara hukum dan hal ini telah sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menganut asas Kebebasan berkontrak, sedangkan Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- f. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian secara berdasarkan hukum tersebut di atas maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

## **TENTANG POINT 14 S/D 17 dan Point 22 S/D 53 GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK**

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat point 14 s/d 17 dan Point 22 S/D 53 haruslah ditolak seluruhnya karena dalil-dalil tersebut tidak ada dasar dan alasan hukumnya dan dalil-dalil tersebut mengada-ada dan dicari-cari, dengan alasan-alasan:
  - a. Bahwa berdasarkan Akta Nomor: 29/2010 tanggal 4 Februari 2010 mengenai Jual Beli yang dibuat dihadapan Budiono, S.H pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah hukum Kotamadya Jakarta Selatan Juncto Akta Notaris Rosida Rajajaguguk Siregar, SH. M.kn tanggal Nomor 08 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa adalah sah dan berdasar hukum Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan nama pada SHM No. 531/Bangka dari nama Penggugat kepada nama Tergugat I dan Tergugat II;
  - b. Bahwa Akta Notaris Nomor: 29/2010 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Hukum Kotamadya Jakarta Selatan Budiono, S.H adalah sah secara hukum karena tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik, No: 531/Bangka tersebut berada dan berlokasi di wilayah Hukum Kotamadya Jakarta Selatan dan sudah sepatutnya Akta Notaris Budiono, S.H Nomor: 29/2010 tanggal 04 Februari 2010 adalah sah dan berdasar hukum;

Hal. 32 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa jelas disebutkan didalam Pasal 3 Akta Notaris Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa bahwa Penggugat/ Pihak Pertama hendak menjual tanah dan bangunan kepada Pihak Kedua/Tergugat I dan Tergugat II yang juga hendak membeli tanah dan bangunan tersebut dari Pihak Pertama / Penggugat...." Juncto Pasal 5 dari Akta Notaris Nomor: 08 Tanggal 06 Oktober 2009 tersebut;
- d. Bahwa tidak terdapat INKONSISTENSI atau kekaburan dari Isi Akta Notaris Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 karena semuanya sudah jelas disebutkan dan dimuat di dalam akta tersebut dan juga sebelum akta nomor 08 tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak. yaitu Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat juga saksi-saksi. Akta tersebut dibacakan tedebih dahulu oleh notaris dihadapan Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, jadi jelas tidak ada inkonsistensi atau kekaburan balk isi-isinya maupun kalimat-kalimatnya;
- e. Bahwa berdasarkan Akta notaris : 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut di dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, Pihak Penjual dalam hal ini Penggugat tidak perlu datang dan menghadap, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena di dalam Pasal 7 butir(1) disebutkan Penggugat/Pihak Penjual memberi kuasa kepada Pihak Pembeli dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II untuk menghadap Pejabat Pembuat Pembuat Akta Tanah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli;
- f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, jelas bahwa Akta Notaris Nomor : 29/2010 tanggal 04 Februari 2010 yang dihadapan Budiono, S.H Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT) wilayah Hukum Kotamadya Jakarta Selatan mengenai jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II selaku Pembeli dengan Penggugat selaku Penjual junto. Akta Notaris Nomor : 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat Kabupaten Tangerang adalah SAH DAN BERDASAR HUKUM, maka oleh karena dalil-dalil Penggugat Point 11 a.d point 18 tersebut haruslah ditolak seluruhnya;

## TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM HARUSLAH DITOLAK

5. Bahwa Penggugat yang mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dasar sebagaimana dalil

Hal. 33 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Point 55 s/d 70 halaman 14-18 yaitu membuat Akta Jual Beli Nomor : 29/2010 tanggal 04 Februari 2010 dan menghancurkan bangunan yang berdiri di atas tanah dengan SHM No. 531/Bangka tersebut haruslah ditolak seluruhnya karena dalil tersebut mengada-ada dan tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, Akta Notaris Nomor : 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Pedanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa ;

6. Bahwa karena tanah dan bangunan dengan SHM No. 531/Bangka telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II dan dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat dan hak atas tanah tersebut telah beralih dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II maka sudah sepatutnya dan secara hukum, Penggugat mengosongkan tanah dan bangunan tersebut hal ini berdasarkan Akta Notaris Nomor : 09 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah akan tetapi sampai dengan jangka waktu yang disebutkan dan dimuat dalam Akta Notaris Nomor : 09 tanggal 06 Oktober 2009 tersebut Penggugat belum mengosongkan tanah dan bangunan tersebut maka adalah sah dan berdasar hukum Tergugat I dan Tergugat II mengambil langkah untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dari Penggugat;
7. Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan dan tindakan melawan hukum yang melanggar Pasal 1365 KUHPdata Penggugat harus membuktikan dalil tersebut dan hal ini sesuai dengan Pasal 1865 KUHPdata yang pada pokoknya menentukan: "bahwa setiap orang yang mendalilkan, diwajibkan ia membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut".
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, tidak ada perbuatan dan tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat karena tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sah secara hukum dan Tergugat I dan Tergugat II selaku pembeli yang bertindak baik haruslah dilindungi sebagaimana Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1230 K/Sip/1980 tanggal 07-3-1981 yang pada pokoknya berisikan : "Pembeli yang bertindak baik harus dilindungi oleh hukum" ;

## TENTANG TUNTUTAN GANTI RUGI HARUSLAH DITOLAK.

Hal. 34 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II dalam posita point 71 s/d 77 dan petitumnya point 11, 12 dan 13 haruslah ditolak karena tidak berdasar menurut hukum, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat sebagaimana yang telah Tergugat I dan Tergugat II uraikan dalam point 5 s/d 8 tersebut di atas;

### **TENTANG TUNTUTAN SITA JAMINAN HARUSLAH DITOLAK**

10. Bahwa dalil dan tuntutan Penggugat atas sita jaminan terhadap barang-barang bergerak sebagaimana dalam positanya point 80 dan petitumnya point 2 haruslah ditolak seluruhnya dan tidak sah serta tidak berdasar menurut hukum karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemang Raya No. 41 A RT.009 RW.005 Kel. Bangka, Kec. Mampang Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan SHM No. 531/Bangka.
11. Bahwa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Kemang Raya No. 41A RT. 009 RW. 005 Kel. Bangka, Kecamatan Mampang Kotamadya Jakarta Selatan tersebut adalah SAH secara hukum telah Tergugat I dan Tergugat II beli dari Penggugat sesuai dengan Akta No. 29/2010 tanggal 04 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Budiono, S.H No. 29/2010 tanggal 4 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Budiono, S.H Pejabat Pembuat Akta, Tanah (PPAT) Wilayah Hukum Kotamadya Jakarta Selatan Juncto Akta Notaris Nomor : 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa dan Akta Nomor : 09 tanggal 06 Oktober 2009 yang masing-masing dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar S.H., M.Kn Notaris di Kab. Tangerang;

### **TENTANG TUNTUTAN PROVISI**

12. Bahwa tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat pada point 78 dan 79 haruslah ditolak karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan pada hukum dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah Tergugat I dan Tergugat II uraikan pada point 10 dan 11 tersebut di atas;

### **TENTANG TUNTUTAN UIT VORBAAR BIJ VORRAD**

13. Bahwa permohonan dan tuntutan terhadap Tergugat I dan Tergugat II mengenai putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit vorbaar bij

Hal. 35 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

voorraad) haruslah ditolak karena tidak berdasar menurut hukum dan bertentangan dengan Pasal 180 HIR dan harus memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 180 HIR tersebut;

## DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa hal-hal yang terurai dalam jawab dalam konpensi tidak terlepas dan dianggap dalam gugatan dalam rekonpensi dan status serta kedudukan Penggugat dalam Konpensi menjadi Tergugat dalam Rekonpensi dan Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi menjadi Penggugat dalam Rekonpensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya kecuali yang diakui secara nyata kebenarannya;
3. Bahwa-bahwa Penggugat telah menjual tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 531/Bangka tanggal 23-01-1973, Gambar situasi No. 654/2413/1972 tanggal 30-10-1972 dengan luas 1.548 M2 yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di jalan Kemang Raya No. 41 RT. 009 RW.05 DKI Jakarta (Pasal 1), dengan harga sebesar Rp. 9.600.000.000,- (Sembilan milyar enam ratus juta rupiah) dengan Akta Nomor : 29/2010 tanggal 04 Februari 2010 mengenai Jual Beli Juncto Akta Notaris Nomor : 08 Tanggal 06 Oktober 2009 tersebut Penggugat Rekonpensi mengallhkan dan membalik nama, melalui Tergugat V dari nama Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi dan secara hukum hal tersebut adalah sah dan berdasar hukum;
4. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 29/2010 tanggal 4 Februari 2010 mengenai Jual beli Juncto Akta Notaris Nomor : 08 tanggal 06 Oktober 2009 tersebut Penggugat Rekonpensi mengartikan dan membalik nama, melalui Tergugat V dari nama Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi dan secara hukum hal tersebut adalah sah dan berdasar Hukum;
5. Bahwa adalah SAH Penggugat Rekonpensi memaksa Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sesuai Akta Notaris Nomor : 09 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar S.H., M.Kn/Tergugat III Konpensi Notaris Kab. Tangerang;
6. Bahwa perbuatan dan tindakan Penggugat Rekonpensi tersebut di atas, adalah bukan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan adalah tidak ada

Hal. 36 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



**putusan.mahkamahagung.go.id**

Halaman 37



**putusan.mahkamahagung.go.id**





- b. Bahwa pada waktu pembuatan dan penandatanganan serta pembacaan akta-akta tersebut yaitu akta Nomor : 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk jual Beli dan Kuasa serta Akta Nomor : 09 tanggal 06 Oktober 2009 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II datang dan hadir di tempat Tergugat III dan disaksikan oleh saksi-saksi yang juga membubuhi tanda tangannya pada akta-akta tersebut ;
- c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas dalil Penggugat yang menggugat dan memasukan Tergugat III selaku pribadi dan atau jabatan selaku Notaris dalam perkara ini adalah salah orang (error in Persona) sehingga dilil Penggugat tersebut tidak ada dasar dan alasan hukumnya dan sudah sepatutnya ditolak seluruhnya.

**3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah kabur dan tidak jelas karena dalil-dalil Penggugat saling bertentangan yaitu didalam point 5 dengan point 6 pada halaman 3 yaitu :

Bahwa di dalam point 6 halaman 3 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada bpk. Djaja Mulya sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dengan jaminan sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka dan dalam point yang sama Turut Tergugat/PT. Pavitra Buana Sejahtera menjamin dan bertanggung jawab atas SHM No. 531/Bangka akan dikembalikan dengan dibuatkan surat pernyataan ;

Sedangkan dalam point 7 halaman 3 Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat mencarikan pinjaman kepada pihak lain untuk membayar utang Penggugat dan menebus SHM No. 531/Bangka dari Bpk. Djaja Mulya ;

Bahwa melihat dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, jelas bertentangan satu dengan yang lainnya yang menjadi pertanyaan SHM No. 531/Bangka tersebut dipegang oleh siapa? karena sebenarnya yang mempunyai hutang kepada Bpk. Djaja Mulya sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) tersebut, siapa? Penggugat atau Turut Tergugat/PT. Pavitra Buana Sejahtera ? dan hubungan hukum apa anantara Penggugat dengan Turut Tergugat ?

Bahwa dalam gugatan Penggugat point 11 halaman 4 ingin menetapkan kepada majelis hakim adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Hutang Piutang

Hal. 39 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berarti gugatan ditujukan untuk suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi), tapi di dalam perihal gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan hukum.

- b. Bahwa karena dalil gugatan Penggugat tersebut bertentangan dan tidak jelas serta kabur maka oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K.Sip/1970 tanggal 21 November 1970 yang pada pokoknya menentukan : "Bahwa gugatan yang tidak sempurna karena dahl-dalilnya saling bertentangan dan tidak jelas, harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Maka: Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang Terhormat untuk, mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum gugatan Penggugat Kurang Pihak;
3. Menyatakan demi hukum gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscur libel);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas dan nyata seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya ;
2. Bahwa hal-hal yang terurai dan dijelaskan dalam Eksepsi ini termasuk dan tidak terlepas serta dianggap dalam pokok perkara;
3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK ADA DASAR DAN ALASAN HUKUMNYA

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak ada dasar dan alasan hukumnya karna dalil-dalil gugatan tersebut mengada-ada dan adalah TIDAK BENAR PENGGUGAT TIDAK MENGETI MAKSUD AKTA Nomor : 09 masing-masing tanggal 06 Oktober 2009 maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak dengan alasan:

- a. Bahwa Penggugat telah menjual tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 531/Bangka tanggal 23-01-1973, gambar Situasi No. 564/2413/1972 tanggal 30-10-1972 dengan luas 1.548 M2 yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di jalan Kemang Raya No. 41 RT.009 RW.005 Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan Kotamadya Jakarta

Hal. 40 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



Selatan Propinsi DKI Jakarta (berdasarkan Pasal 1), dengan harga sebesar Rp. 9.600.000.000,- (Sembilan milyar enam ratus juta rupiah) dengan Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai perjanjian Pengikatan untuk jual beli dan kuasa yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn Notaris di Tangerang;

- b. Bahwa selain Akta Notaris Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat dibuat juga Akta Nomor 09 tanggal 06-10-2009 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah Juncto Pasal 7 butir (5) Akta Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009;
  - c. Bahwa jelas-jelas secara hukum dan sah menurut hukum bahwa pada tanggal 06 Oktober 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan dan ditanda tangani akta-akta yang dibuat secara notarial yaitu akta Nomor 8 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk jual beli dan Kuasa serta Akta Nomor 09 yaitu mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah ;
  - d. Bahwa Akta Notaris, Nomor 08 dan Nomor 09 masing-masing tertanggal 06 Oktober 2009 adalah akta-akta yang dibuat secara sah secara hukum dan hal ini telah sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menganut asas Kebebasan berkontrak, sedangkan Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
  - e. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian secara berdasarkan hukum tersebut di atas maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.
4. Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat haruslah ditolak seluruhnya karena dalil-dalil tersebut tidak ada dasar dan alasan hukumnya dan dalil-dalil tersebut mengada-ada dan dicari-cari, dengan alasan-alasan:
- a. Bahwa Akta Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn tanggal 6 Oktober 2009 Nomor 08 mengenai Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa adalah sah dan berdasar hukum Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Jual beli terhadap tanah dan bangunan tersebut dengan SHM No. 531/Bangka;
  - b. Bahwa jelas disebutkan didalam Pasal 3 Akta Notaris Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa bahwa Penggugat/ Pihak Pertama hendak menjual tanah dan bangunan kepada Pihak Kedua/Tergugat I dan Tergugat II yang juga hendak membeli tanah dan bangunan tersebut dari Pihak Pertama /

Hal. 41 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat..." Juncto Pasal 5 dari Akta Notaris Nomor: 08 Tanggal 06 Oktober 2009 tersebut;

- c. Bahwa tidak terdapat INKONSISTENSI atau kekaburan dari isi Akta Notaris Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 karena semuanya sudah jelas disebutkan dan dimuat di dalam akta tersebut dan juga sebelum akta, Nomor 08 tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat juga saksi-saksi. Akta tersebut dibacakan terlebih dahulu oleh notaris dihadapan Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, jadi jelas tidak ada inkonsistensi atau kekaburan baik isi-isinya maupun kalimat-kalimatnya;
- d. Bahwa berdasarkan Akta Notaris: 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut di dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, Pihak Penjual dalam hal ini Penggugat tidak perlu datang dan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena di dalam Pasal 7 butir (1) disebutkan Penggugat/Pihak Penjual memberi kuasa kepada Pihak Pembeli dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli;
- e. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, jelas bahwa Akta Notaris Nomor: 29/2010 tanggal 04 Februari 2010 yang dihadapan Budiono, S.H Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT) wilayah Hukum Kotamadya Jakarta Selatan mengenai jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II selaku Pembeli dengan Penggugat selaku Penjual junto. Akta Notaris Nomor : 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat Kabupaten Tangerang adalah SAH DAN BERDASAR HUKUM, maka oleh karena dalil-dalil Penggugat Point 11 a.d point 18 tersebut haruslah ditolak seluruhnya;
5. Bahwa Penggugat yang mendalilkan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dasar sebagaimana dalil-dalil Penggugat yaitu membuat Akta Nomor : 08 mengenai Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa dan Akta Nomor : 09 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah masing-masing tanggal 06 Oktober 2009 tersebut haruslah ditolak seluruhnya karena dalil tersebut mengada-ada dan tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, karena Tergugat III tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;

Hal. 42 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa karena tanah dan bangunan dengan SHM No. 531/Bangka telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II dan dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II dari Penggugat dan hak atas tanah tersebut telah beralih dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II maka sudah sepatutnya dan secara hukum, Penggugat mengosongkan tanah dan bangunan tersebut hal ini berdasarkan Akta Notaris Nomor : 09 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah akan tetapi sampai dengan jangka waktu yang disebutkan dan dimuat dalam Akta Notaris Nomor : 09 tanggal 06 Oktober 2009 tersebut Penggugat belum mengosongkan tanah dan bangunan tersebut maka adalah sah dan berdasar hukum Tergugat I dan Tergugat II mengambil langkah untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dari Penggugat ;
7. Bahwa Tergugat III dalam menjalankan profesinya selaku notaris tidak menyalahi Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, karena yang dibuat oleh tergugat atas keinginan dan kemauan dari para pihak dan Akta Nomor : 08 mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa dan Nomor : 09 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah masing-masing tertanggal 6 oktober 2009 adalah hanya perjanjian saja bukan sebagai bentuk pengalihan hak atas tanah atau transaksi jual beli tanah;
8. Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan dan tindakan melawan hukum yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdata Penggugat harus membuktikan dalil tersebut dan hal ini sesuai dengan Pasal 1865 KUHPerdata yang pada pokoknya menentukan: "bahwa setiap orang yang mendalilkan, diwajibkan ia membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut".
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas tidak ada perbuatan dan tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Penggugat karena tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah secara hukum dan Tergugat III sebagai pejabat yang ditunjuk pemerintah telah menjalankan tugas selaku notaris dan hal tersebut dilindungi oleh Undang-undang dan hukum;
10. Bahwa dalil dan tuntutan Penggugat untuk pembatalan atas Akta Nomor : 08 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk jual Beli dan Kuasa dan Akta Nomor : 09 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah masing-masing tertanggal 06 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah tidak berdasar hukum karena akta-akta tersebut Tergugat II telah dibuat sesuai dengan prosedur dan jabatan Notaris sebagaimana Undang-undang Nomor

Hal. 43 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, maka oleh karenanya Akta Nomor : 08 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa dan Akta Nomor : 09 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah masing-masing tertanggal 06 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah sah dan berdasar menurut hukum;

Maka : Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas kami mohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim Yang Terhormat menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan amar putusan sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel);
- Menyatakan gugatan salah orang (error in Persona);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
- Menyatakan demi hukum Akta Nomor : 08 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan Untuk jual Beli dan Kuasa dan Akta Nomor : 09 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengosongan Rumah yang dibuat oleh Tergugat III adalah Sah dan mengikat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadiladilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat IV melalui kuasanya telah memberikan jawaban tertanggal 10 Mei 2012 yang berisi sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

## A. TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA AQUO.

Hal. 44 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat, sepanjang yang menyangkut Pengujian Keabsahan Akta Jual Beli No. 29 / 2010 tanggal 4 Pebruari 2010 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV dan Pengujian Keabsahan Pencatatan Balik Nama Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Tergugat VII ;

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan a-quo menuntut supaya Akta Jual Beli No. 29 / 2010 tertanggal 4 Pebruari 2010 yang dibuat oleh Tergugat IV dinyatakan cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum (Vide angkat 7 Petitem Gugatan), dan supaya pendaftaran Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah No. 5311 Bangka yang diterbitkan oleh Tergugat VII berdasarkan Akta Jual Beli No. 29 / 2010 tertanggal 4 Pebruari 2010 supaya dinyatakan cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum (Vide angka 9 Petitem Gugatan). Tuntutan Penggugat tersebut pada prinsipnya sebenarnya menuntut Pembatalan dari produk-produk Surat yang diterbitkan oleh Tergugat IV dan Tergugat VII, sehingga hal ini membuktikan bahwa pokok sengketa / pokok perkara dari Gugatan Penggugat sebenarnya adalah tentang Pembatalan suatu produk Keputusan Tertulis dari Badan / Pejabat Tata Usaha Negara, yang berupa Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Tergugat IV dan Sertipikat Hak Atas Tanah, yang dikeluarkan oleh Tergugat VII. Oleh karena itu jelas bahwa Gugatan Penggugat tersebut bukan merupakan Gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum untuk menuntut Ganti Kerugian sebagaimana diatur dan dimaksudkan oleh ketentuan eks. pasal 1365 KUHPerdata dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, walaupun Penggugat mendalilkannya sebagai Gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum. Jika seandainya benar "quod non" Gugatan Penggugat adalah mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum, maka seharusnya Penggugat hanya menuntut Ganti Kerugian saja, bukan menuntut Pembatalan suatu produk Keputusan Tertulis dari Badan / Pejabat Tata Usaha Negara, yang berupa Akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Atas Tanah ;
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku i.c. pasal 1 ayat (24) PP. No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004, Tergugat IV dalam mengeluarkan Akta Jual Beli No. 29 / 2010 tanggal 04 Pebruari 2010 adalah dalam kedudukannya sebagai Badan / Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat Umum menurut PP No. 24 Tahun 1997), yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan orang-perorang pribadi. Hal ini sesuai dengan pendapat

Hal. 45 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



Maha Guru Ahli Hukum Pertanahan Prof. Budi Harsono dalam Bukunya yang berjudul HUKUM AGRARIA INDONESIA Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, 1997, halaman 394-397 dan halaman 437, dimana beliau menyatakan :

- "Tugas yang diberikan khusus kepada para PPAT adalah dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang oleh UUPA ditugaskan kepada Pemerintah.
  - " Pendaftaran tanah adalah kegiatan Tata Usaha Negara, seperti yang dirumuskan dalam pasal 1 angka 1 UU No. 5 Tahun 1986 Maka kegiatan PPAT merupakan kegiatan TUN yang dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya menurut rumusan UU Peradilan TUN pasal 1 angka 2, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara (halaman 395).
  - "Karena kegiatan Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, maka sebagai Pejabat yang bertugas khusus dibidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara " (halaman 437).
3. Dengan demikian jelas bahwa berdasarkan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 2007, jo. UU No. 5 Tahun 1986 dan UU No. 9 Tahun 2004, Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Tergugat IV dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat VII adalah merupakan produk Keputusan Badan / Pejabat Tata Usaha Negara ;
  4. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 5 Tahun 1986 Pembatalan suatu produk Keputusan Tertulis dari Badan / Pejabat Tata Usaha Negara hanya dapat diajukan melalui PTUN, bukan melalui Pengadilan Negeri ;
  5. Bahwa dengan demikian jelas Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut / mutlak tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan Gugatan Penggugat sepanjang menyangkut Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV dan Pembatalan Pendaftaran Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat VII, karena hal itu merupakan kewenangan mutlak absolut dari PTUN untuk memeriksa dan memutuskannya ;

#### **EKSEPSI MENGENAI FORMALITAS GUGATAN**

1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH MENGENAI PIHAK YANG DIGUGAT (ERROR IN PERSONA)

Hal. 46 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan Penggugat a-quo adalah berpokok pangkal / bermula dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan sebidang tanah hak milik beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Kemang Raya No. 41 A, RT: 004 RW: 002, Jakarta Selatan, seluas 1.548 M2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 531 / Bangka. Adapun perbuatan hukum tersebut adalah berupa Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa serta Perjanjian Pengosongan Rumah. Kedua Perjanjian tersebut oleh Para Pihak dituangkan dalam bentuk Akta Notaril yang dibuat oleh dan dihadapan ROSIDA RAJAGUKGUK SIREGAR, SH., M.Kn. Notaris di Tangerang (Tergugat III), yaitu:
  - Akta Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 tentang Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa ;
  - Akta Nomor 09 tanggal 06 Oktober 2009 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah ;
  - Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat IV ;
2. Bahwa oleh karenanya jika sekiranya " quod non " terdapat masalah dalam pelaksanaan kedua buah Perjanjian tersebut, maka hal itu sepenuhnya merupakan masalah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II saja, sehingga harus diselesaikan sendiri oleh pihak-pihak yang membuat, menyetujui dan menandatangani kedua Perjanjian tersebut ;
3. Bahwa dengan demikian jelas perkara Gugatan Penggugat a-quo tidak ada hubungannya / tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat IV, karena senyatanya Tergugat IV tidak pernah kenal, tidak pernah berhadapan dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat;
4. Bahwa oleh karena itu diikutsertakannya Tergugat IV dalam perkara ini adalah tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga Gugatan Penggugat sepanjang yang menyangkut Tergugat IV adalah salah pihak (Error in Persona) dan oleh karenanya Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

## **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM / ALAS HAK (STANDING IN JUDICIO)**

Bahwa dengan mendasarkan diri pada pendirian dan dalil Tergugat IV pada butir 1.i. diatas, yaitu bahwa Gugatan Penggugat a-quo adalah mengenai Pembatalan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa serta

Hal. 47 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



Perjanjian Pengosongan Rumah, maka menurut hukum Gugatan Penggugat adalah mengenai Perjanjian, sehingga harus dirumuskan / diformulasikan sebagai Gugatan mengenai Pelaksanaan Perjanjian dan / atau Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dengan tuntutan Pembatalan Kedua Perjanjian tersebut dengan disertai alasan-alasan yang dibenarkan oleh hukum, yaitu adanya paksaan, tipu daya dan kehilafan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan eks. Pasal 1321 KUHPerdara. Jadi bukan sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan Pembatalan Perjanjian, karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai dasar Gugatan untuk menuntut pembayaran ganti kerugian sebagaimana diatur oleh ketentuan eks. Pasal 1365 KUHPerdara. Tuntutan hukum (Petitum) dengan mendasarkan diri pada Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah bersifat limitative restrictive (terbatas) dan tidak dapat ditambah dengan tuntutan lain seperti Pembatalan Perjanjian dan / atau Pembatalan Keputusan Badan / Pejabat TUN. Sehingga jelas Gugatan Penggugat a-quo tidak mempunyai dasar hukum dan / atau tidak mempunyai alas hak, dan oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) untuk mengajukan Gugatan terhadap Tergugat IV, yang notabene antara Penggugat dengan Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum apapun juga. Jadi Gugatan Penggugat tidak sempurna. Oleh karena Gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV telah terbukti tidak mempunyai dasar hukum dan tidak sempurna, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya tertanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/Sip/1973, yang menentukan Kaedah Hukum :

" Gugatan tidak mempunyai dasar hukum, jadi Gugatan tidak sempurna, maka Pengadilan harus menyatakan Gugatan Penggugat a-quo tidak dapat diterima ".

#### **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (Obscur libel)**

Bahwa Penggugat telah mendalilkan Gugatannya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksudkan oleh ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Akan tetapi Penggugat juga mendalilkan adanya sejumlah Perjanjian yang telah disepakatinya dengan Turut Tergugat maupun Perjanjian dengan Tergugat I dan Tergugat II, disertai permintaan / tuntutan supaya Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Dan Kuasa serta Perjanjian

Hal. 48 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





Pengosongan Rumah tersebut dinyatakan cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, atau dengan lain perkataan Pembatalan Perjanjian. Padahal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai dasar Gugatan untuk menuntut pembayaran ganti kerugian sebagaimana diatur oleh ketentuan eks. Pasal 1365 KUHPerdara, bukan sebagai dasar untuk mroftkan tuntutan Pembatalan Perjanjian. Perumusan Gugatan yang sedemikian ini, menunjukkan / membuktikan bahwa Gugatan Penggugat tersebut telah campur aduk dan terdapat ketidak sesuaian / tidak senyawa antara Posita (dalil Gugatan) dengan Petitum (Tuntutan Gugatan). Atau dengan lain perkataan dapat dinyatakan secara hukum bahwa antara Tuntutan (Petitum) Gugatan dengan dalil Gugatan (Posita) saling bertentangan, sehingga Gugatan yang sedemikian ini harus dipandang menurut hukum sebagai Gugatan yang Kabur / Tidak Jelas, saling bertentangan dan terdapat ketidaksesuaian antara bagian yang satu dengan bagian yang lainnya dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya tertanggal 8 Desember 1982 No. 1075 K/Sip/1982 yang menentukan Kaedah Hukum:

“Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena Petitum bertentangan dengan Posita Gugatan, Gugatan tidak dapat diterima”

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat IV menolak keras dan membantah secara tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat terkecuali mengenai hal-hal yang diakui secara jelas dan tegas kebenarannya oleh Tergugat IV ;
3. Bahwa seluruh dalil Gugatan Penggugat sepanjang yang menyangkut Tergugat IV, yaitu butir 36 sampai dengan 47 Gugatan adalah tidak benar sama sekali, hanya merupakan pendapat Subyektif Penggugat, bukan merupakan fakta-fakta hukum yang benar, oleh karena itu Tergugat IV "mensommeer" Penggugat supaya membuktikan kebenaran dalil-dalilnya tersebut, khususnya mengenai pasal-pasal yang mana dari peraturan perundang-undangan yang mengharuskan Pemilik tanah harus Nadir dalam penandatanganan Akta Jual Beli apabila Pemilik tanah telah memberikan Kuasa Jual ;

Hal. 49 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV berupa pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 29 / 2010 tertanggal 04 Pebruari 2010 adalah atas permintaan penghadap Tergugat I dan Tergugat II Sebelumnya pada tanggal 04 Pebruari 2010 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menghadap Tergugat IV di Kantor Tergugat IV dan menyampaikan keinginannya untuk menindaklanjuti Akta Nomor 08 tertanggal 06 Oktober 2009 tentang Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan ROSIDA RAJAGUGUK SIREGAR, SH., M.Kn. Notaris di Tangerang (Tergugat III), yaitu minta dibuatkan Akta Jual Beli sekaligus mengurus pendaftaran peralihan hak / batik nama atas sebidang tanah dan bangunan seluas 1.548 M2 yang terletak di Jl. Kemang Raya Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 531 / Bangka terdaftar atas nama Drs. SETIAWAN SUMANANG ;
5. Bahwa selanjutnya Tergugat IV memeriksa dokumen-dokumen yang dibawa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang antara lain terdiri dari :
  - Asli Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa tertanggal 06 Oktober 2010 Nomor : 08 yang dibuat oleh dan dihadapan ROSIDA RAJAGUGUK SIREGAR, SH., M.Kn. Notaris di Tangerang ;
  - Identitas Penjual dan Pembeli yang meliputi : Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), NPWP, Sertipikat Hak Milik Nomor 531 / Bangka, SPPT PBB, Bukti Setoran Pajak Penjualan (SSP) dan Pajak Pembelian (BPHTB) ;
6. Bahwa sebelum membuat / mengeluarkan Akta Jual Beli yang diminta oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Tergugat IV terlebih dahulu memeriksa / menanyakan keabsahan (legalitas) Sertipikat Hak Milik Nomor : 531 / Bangka kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal 0210-2009, 22-01-2010 dan tanggal 02-02-2010, dengan hasil pemeriksaan bahwa menurut keterangan dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Sertipikat dalam keadaan bersih, tidak bermasalah, tidak diblokir oleh pihak manapun terutama dari pihak Penjual (Pemilik yang namanya tercantum dalam Sertipikat) ;
7. Bahwa oleh karena data-data sudah lengkap, dokumen-dokumen yang diperlukan untuk terlaksananya jual beli juga sudah lengkap, dan obyek yang hendak ditransaksikan (diperjual belikan) juga bersih dan tidak dalam masalah hukum, maka Tergugat IV membuat / mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor : 29 tertanggal 04 Pebruari 2010 yang ditandatangani oleh Muhamad

Hal. 50 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Andy Arslan Djunaid, SE (Tergugat I) dan Kadafi Yahya (Tergugat II) selaku Penerima Kuasa dari Drs. SETIAWAN SUMANANG, (Penggugat) selaku Penjual, untuk diri sendiri selaku Pembeli, berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa, tertanggal 06 Oktober 2009 Nomor : 08, yang dibuat oleh dan dihadapan ROSIDA RAJAGUGUK SIREGAR, SH., M.Kn. (Tergugat III) ;

8. Bahwa terhadap Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa Nomor : 08 tertanggal 06 Oktober 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan ROSIDA RAJAGUGUK SIREGAR, SH., M.Kn., / Tergugat III dalam pandangan Tergugat IV adalah sah menurut hukum. Karena Tergugat IV disamping telah memeriksa Asli dari Akta tersebut, Tergugat III juga datang menghadap Tergugat IV untuk menjelaskan keberadaan Akta Nomor : 08 tertanggal 06 Oktober 2009 tersebut ;
9. Bahwa bahkan lebih daripada itu, atas permintaan Tergugat III, Tergugat IV telah menghadap Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Tergugat VII) untuk memeriksa / memintakan informasi mengenai keabsahan (legalitas) Sertipikat Hak Milik Nomor : 531 / Bangka terdaftar atas nama Penggugat, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam proses penandatanganan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa yang disepakati / ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu pada tanggal 02 Oktober 2009 sebelum penandatanganan Akta yang bersangkutan ;
10. Bahwa dengan demikian jelas perbuatan / tindakan Tergugat IV sebagaimana diuraikan pada butir 3 diatas sudah dilakukan oleh Tergugat IV dengan cermat, teliti dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan, Undang Undang Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT ;
11. Bahwa akan tetapi ternyata Penggugat mempersoalkan Perjanjian Perjanjian yang telah disepakati dengan Tergugat I dan Tergugat II, khususnya mengenai pelaksanaan Akta Nomor 08 tertanggal 06 Oktober 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, antara lain dengan menyampaikan laporan pidana kepada Polres Jakarta Selatan. Kemudian Polres Jakarta Selatan bermaksud meminta keterangan kepada Tergugat IV mengenai keberadaan Akta Jual Beli Nomor : 29 tertanggal 04 Pebruari 2010, dengan meminta ijin terlebih dahulu kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris Jakarta Selatan. Akan tetapi MPD Notaris Jakarta Selatan menolak permintaan Polres Jakarta Selatan tersebut, karena

Hal. 51 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah Tergugat IV diperiksa oleh MPD Notaris Jakarta Selatan, Tergugat IV dinyatakan tidak melakukan suatu kesalahan apapun juga dalam pembuatan / penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 29 tertanggal 04 Pebruari 2010 dan dinyatakan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga Polres Jakarta Selatan oleh MPD Notaris Jakarta Selatan tidak diberikan ijin untuk memeriksa / meminta keterangan dari Tergugat IV sehubungan dengan Akta Jual Beli Nomor : 29 tertanggal 04 Pebruari 2010 tersebut ;

12. Bahwa dengan demikian jelaslah sudah, bahwa Tergugat IV tidak melakukan suatu perbuatan melawan hukum apapun juga yang berhubungan dengan Penggugat, khususnya dalam pembuatan / penerbitan Akta Jual Beli Nomor 29 tertanggal 04 Pebruari 2010, karena disamping Tergugat IV tidak pernah kenal, tidak pernah bertemu dan tidak pernah berhubungan dengan Penggugat, juga tindakan dan perbuatan Tergugat IV tersebut oleh instansi yang berwenang i.c. MPD Notaris Kota Jakarta Selatan, dinyatakan telah benar, tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
13. Bahwa lebih daripada itu, jika seandainya benar "quod-non" terdapat kesalahan (Perbuatan Melawan Hukum) dalam pembuatan / penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 29 tertanggal 04 Pebruari 2010 oleh Tergugat IV, maka Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Tergugat VII) tidak akan memproses peralihan hak / balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 531 / Bangka menjadi terdaftar atas nama Tergugat I dan Tergugat II. Akan tetapi pada kenyataannya proses balik nama Sertipikat tersebut tetap dilaksanakan oleh Tergugat VII, yang tentu saja hal ini membuktikan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV tersebut sudah benar menurut hukum;
14. Bahwa oleh karena itu dalil Penggugat pada butir 36 – 47 Gugatan adalah tidak benar, hanya mengada-ada saja dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya ;
15. Bahwa begitu juga dengan dalil-dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar sama sekali, hanya hayalan dan mengada-ada saja, serta tidak berdasarkan hukum sama sekali. Karena Akta Jual Beli Nomor : 29 tertanggal 04 Pebruari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV adalah menindaklanjuti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 08 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III. Sehingga yang bertindak sebagai Penjual dan

Hal. 52 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli adalah Tergugat I dan Tergugat II sendiri berdasarkan Kuasa Jual yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga menurut hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh Tergugat IV memang tidak diperlukan kehadiran / peran serta Penggugat, karena Penggugat sudah memberikan Kuasa Jual kepada Tergugat I dan Tergugat II Jadi jelas dalil Penggugat tersebut justru menunjukkan adanya "itikad dan niat yang tidak baik" dari Penggugat. Karena setelah Penggugat menerima uang sejumlah Rp. 9.600.000.000,- (Sembilan Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) dari Tergugat I dan Tergugat II serta telah diberikan kesempatan untuk membeli kembali tetapi tidak dipergunakannya, sekarang Penggugat hendak mengingkari / menyimpangi kesepakatan yang telah dibuat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

16. Bahwa Penggugat dengan secara semena-mena dan serampangan mendalilkan Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam membuat / menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 29 / 2010 tertanggal 04 Pebruari 2010, tanpa menunjukkan ketentuan-ketentuan hukum yang mana yang dilanggar oleh Tergugat IV selaku PPAT dan perbuatan-perbuatan Tergugat IV yang mana yang dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Perumusan Gugatan yang sedemikian ini menunjukkan Penggugat tidak memahami substansi / esensi dari Gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum, yang notabene hal ini membuktikan bahwa Gugatan Penggugat a-quo tidak didasarkan pada alasan-alasan yang benar dan tidak dilandasi dengan niat yang benar, yang penting pokoknya menggugat! Gugatan Penggugat yang sedemikian ini harus ditolak seluruhnya oleh Pengadilan ;
17. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat a-quo telah terbukti tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, maka seluruh tuntutan / permintaan Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam Petitum Gugatan harus dikesampingkan dan ditolak seluruhnya oleh Pengadilan ;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah dikemukakan seperti tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat IV mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memutuskan :

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

Hal. 53 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvenkelijk verklaard) ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat supaya membayar seluruh biaya perkara ;

Atau

Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat V melalui kuasanya telah memberikan jawaban tertanggal 10 Mei 2012 yang berisi sebagai berikut :

**I. DALAM KONPENSI**

**Dalam Eksepsi**

**A. Kewenangan Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam Petitum Gugatannya menuntut supaya Pengadilan Negeri menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh TERGUGAT V dan Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini menunjukkan pokok sengketa dari Gugatan PENGGUGAT adalah untuk membatalkan suatu produk Putusan Tata Usaha Negara dan bukan untuk menggugat adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya;
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam Pasal 1 Ayat 24 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 1 Angka (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, TERGUGAT V dalam mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 05/2010 tanggal 26 April 2010 berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat Umum dalam PP No. 24 Tahun 1997) yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan sebagai perorangan/pribadi;
3. Bahwa dengan demikian jelas berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. PP No. 24 Tahun 1997, Akta Jual Beli yang dikeluarkan

Hal. 54 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TERGUGAT V dan Sertifikat hak Milik yang dikeluarkan oleh TERGUGAT VII merupakan produk putusan pejabat tata usaha negara;

4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 33 Ayat 1 Undang-Undang no. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, pembatalan suatu produk putusan tata usaha negara hanya dapat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan di Pengadilan Negeri;

Berdasarkan uraian di atas, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolut/mutlak untuk memeriksa dan mengadili perkara, aquo karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

## B. Gugatan PENGUGAT Salah Pihak atau Error in Persona

1. Bahwa Gugatan PENGUGAT adalah bermula dari adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli sebidang tanah hak milik beserta, bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2. Hal tersebut didasari pada Aktaa Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 serta Akta Nomor 09 tanggal 06 Oktober 2009 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Rosida Rajagukguk Siregar, SH., MKn. (TERGUGAT III) dan Akta Jual Beli Nomor 29/2010 tanggal 04 Februari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Budiono, SH. (TERGUGAT IV);
  2. Bahwa apabila terdapat masalah atau kekeliruan mengenai isi dan substansi pedanjian tersebut, maka hal itu adalah sepenuhnya menjadi permasalahan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II saja sehingga harus diselesaikan sendiri oleh Para Pihak yang membuat dan menyetujui per anjian;
  3. Bahwa dengan demikian Gugatan PENGUGAT tidak ada sangkut pautnya dan tidak ada korelasi hukum dengan TERGUGAT V karena TERGUGAT V tidak pernah kenal, tidak pernah bertemu, dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan PENGUGAT;
- Berdasarkan uraian di atas, maka sangat berdasar hukum apabila Mejlis Hakim Yang Terhormat yang memutus perkara ini dalam putusannya menyatakan Gugatan PENGUGAT adalah Error in Persona sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal. 55 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## C. Gugatan PENGUGAT kabur dan tidak jelas (obscur libel)

Bahwa Petitem PENGUGAT dalam Gugatannya yang menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan (TERGUGAT VII) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2010 dan Akta Jual Beli Nomor 5/2010 adalah cacat hukum dan oleh karenanya tidak berkekuatan hukum, merupakan sesuatu yang tidak jelas karena untuk menyatakan suatu produk putusan tats usaha negara cacat atau tidak mempunyai kekuatan hukum tidak bisa disatukan bersamaan dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri sebab hal tersebut adalah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Gugatan PENGUGAT atas dasar Perbuatan Melawan Hukum bukan menjadi dasar dalam mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk menyatakan suatu produk tats usaha negara tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga Gugatan PENGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas;

Berdasarkan uraian di atas, maka sangat berdasar hukum apabila Mejlis Hakim Yang Terhormat yang memutus perkara ini dalam putusannya menyatakan Gugatan PENGUGAT obscur libel sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala sesuatu yang TERGUGAT V kemukakan Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TERGUGAT V menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam Gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT V;
3. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT V berupa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 5/2010 tertanggal 26 April 2010 adalah atas permintaan para penghadap yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II dan Saudara Haji Heyder Attamimi;
4. Bahwa selanjutnya TERGUGAT V memeriksa dokumen-dokumen yang dibawa oleh para penghadap antara lain : identitas penjual dan pembeli yaitu Kartu Tanda Penduduk, NPWP, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka, SPPT, Pajak Bumi dan Bangunan, Bukti Setoran Pajak

Hal. 56 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjualan (SPP) dan Pajak Balik Nama Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB);

5. Bahwa sebelum membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli yang diminta oleh para penghadap tersebut di atas, TERGUGAT V terlebih dahulu memeriksa dan menanyakan keabsahan (legalitas) Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka kepada, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan (TERGUGAT VII) dan menurut keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, sertifikat tersebut dalam keadaan bersih, tidak bermasalah, tidak diblokir oleh pihak manapun terutama dari pihak penjual (pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat);
6. Bahwa oleh karena data-data sudah lengkap, dokumen-dokumen yang diperlukan untuk terlaksananya jual beli juga sudah lengkap dan obyek yang hendak diperjualbelikan bersih dan tidak bermasalah secara hukum, maka TERGUGAT V membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 05/2010 tanggal 26 April 2010 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan Saudara Haji Heyder Attamimi selaku kuasa dari Nyonya Rossy Fania (TERGUGAT VI);
7. Bahwa jelas perbuatan TERGUGAT V sebagaimana diuraikan di atas sudah dilakukan dengan cermat, teliti, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan, Undang-Undang Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT;
8. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT V tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun juga terhadap PENGUGAT khususnya dalam hal pembuatan Akta Jual Beli Nomor 05/2010 tanggal 26 April 2010, karena disamping TERGUGAT V tidak pernah kenal, tidak pernah bertemu, dan tidak pernah berhubungan dengan PENGUGAT, TERGUGAT V telah dengan benar dan sesuai prosedur hukum dalam membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli tersebut;
9. Bahwa apabila memang dalil PENGUGAT benar adanya telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT V yang berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 05/2010 tanggal 26 April 2010, maka Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan (TERGUGAT VII) tidak akan memproses peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka menjadi terdaftar atas nama TERGUGAT VI. Akan tetapi dalam kenyataannya, proses balik nama sertifikat tersebut tetap dilaksanakan oleh TERGUGAT VII yang membuktikan Akta Jual Beli yang dibuat oleh TERGUGAT V sudah benar menurut hukum;

Hal. 57 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa PENGGUGAT dengan semena-mena telah mendalilkan TERGUGAT V melakukan perbuatan melawan hukum dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 05/2010 tanggal 26 April 2010 tanpa menunjukkan ketentuan-ketentuan hukum yang mans yang dilanggar oleh TERGUGAT V selaku PPAT dan perbuatan mana dari TERGUGAT V yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ;
11. Bahwa oleh sebab itu, dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT V telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat terbukti sepenuhnya ;
12. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT tidak dilandasi oleh alasan-alasan yang benar dan tidak dilandasi oleh niat yang benar pula, dengan demikian Gugatan PENGGUGAT terbukti tidak benar dan tidak berdasar secara hukum, maka seluruh tuntutan PENGGUGAT yang dikemukakan dalam Petitem Gugatannya harus dikesampingkan dan ditolak untuk seluruhnya;

## II. DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Kompensi mohon dianggap telah dikemukakan dalam Rekonpensi dan karenanya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonpensi;
2. Bahwa PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi dengan tegas menolak dalil TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Dalam Kompensi karena PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi terbukti tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Dalam Kompensi ;
3. Bahwa adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Dalam Kompensi telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi baik secara materil maupun immateril dengan uraian sebagai berikut :

### A. Kerugian Materil

PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi telah banyak mengeluarkan biaya sehubungan dengan adanya Gugatan aquo, karena itu adalah patut dan wajar apabila PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi menuntut pembayaran ganti rugi yang harus dibayar tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Dalam Kompensi kepada PENGUGAT

Hal. 58 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi, dengan perincian sebagai berikut :

- Biaya Jasa Advokat di tingkat Pengadilan Negeri karena digugat oleh PENGGUGAT Dalam Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya Jasa Advokat di tingkat Pengadilan Tinggi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Biaya Jasa Advokat di tingkat Mahkamah Agung Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya Jasa Advokat di tingkat Peninjauan Kembali sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

**Total kerugian materiil yang diderita oleh TERGUGAT V yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;**

yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Dalam Kompensi kepada PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak diputusnya perkara aquo dan denda keterlambatan atas pembayaran ganti rugi materiil tersebut sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per hari apabila TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Dalam Kompensi lalai dalam memenuhi kewajibannya;

#### **B. Kerugian Immateriil**

PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi telah banyak kehilangan waktu yang terbuang sia-sia dengan adanya Gugatan aquo ;

Telah tercemarnya nama baik PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi sehubungan dengan adanya Gugatan aquo;

**Oleh karena itu PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT V KOMPENSI mohon ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;**

4. Bahwa tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut di atas adalah SERTA MERTA, tidak perlu menunggu setelah adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum. tetap;
5. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan, maka sepantasnyalah putusan Gugatan Rekonpensi ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi.

Hal. 59 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum di atas, terbukti dalil-dalil PENGUGAT Dalam Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi yang menyatakan bahwa TERGUGAT V Dalam Kompensi/PENGUGAT Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti sama sekali kebenarannya. Oleh karena itu, TERGUGAT V Dalam Kompensi/PENGUGAT Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## A. Dalam Kompensi

### I. Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima, dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

### II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT V tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT;

## B. Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Dalam Kompensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) atau total seluruh ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang harus dibayar tunai dan sekaligus kepada, PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT V Dalam Kompensi selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak diputusnya perkara aquo;
3. Menghukum TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Dalam Kompensi untuk membayar denda atas keterlambatan pembayaran ganti rugi materiil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per hari apabila TERGUGAT Rekonpensi/PENGUGAT Dalam Kompensi lalai memenuhi kewajibannya;

Hal. 60 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan Putusan Dalam Rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voebaar Bij Voorad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi;

C. Dalam Konpensi dan Rekonpensi

Menghukum PENGUGAT/TERGUGAT Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara seluruhnya.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat VI melalui kuasanya telah memberikan jawaban tertanggal 10 Mei 2012 yang berisi sebagai berikut :

## I. DALAM KONPENSI

### Dalam Eksepsi

#### A. Gugatan PENGUGAT Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak mengikut sertakan Sdr. Djaya Mulya, sedangkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II jelas disebutkan dalam halaman 2 gugatan tertanggal 16 Desember 2011 yang diregister di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Desember 2011 bermula dari pinjam meminjam uang (Modal) antara Penggugat dengan Sdr Djaya Mulya.
2. Bahwa, karena Penggugat tidak dapat melakukan Prestasinya kepada Sdr Djaya Mulya sesuai dengan kesepakatan, maka Turut Tergugat meminta bantuan pada Tergugat I dan Tergugat II, baru muncul hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.
3. Bahwa, Tuan Haji Heyder Attamimi yang disebutkan dalam Akta Jual Beli No. 05/2010 tanggal 26 April 2010 yang dibuat oleh Ida Fidiyantri SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta, dimana Tuan Haji Hayder Attamimi adalah pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam Akta tersebut, untuk dan atas nama Ny. Rossy Fannia.
4. Bahwa, Akta Jual Beli No.05/2010 inilah yang menjadi dasar dari Penggugat untuk membawa ataupun mengikut sertakan Ny. Rossy Fannia dalam Gugatan ini.
5. Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya Sdr. Djaja Mulya dan Tuan Heyder Attamimi dalam gugatan ini menjadikan gugatan yang diajukan oleh

Hal. 61 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kurang ataupun tidak terpenuhinya syarat formil dalam suatu gugatan.

6. Bahwa dengan tidak terpenuhinya, dan kurangnya syarat formil tersebut, Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima gugatan yang diajukan oleh Penggugat, hal ini berkesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni:

Sebagaimana, yang diuraikan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186/R/Pdt/1984 harus lah dinyatakan, tidak dapat diterima, (niet onvakeijik verklaard) karena gugatan tersebut mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk plurium litis consortium.

Sebagaimana yang diuraikan dan diputuskan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg No. 378/K/Pdt/1985 oleh karena, gugatan Penggugat mengandung kekurangan formil antara lain tidak semua ahli waris diikutsertakan dalam gugatan (gugatan pokok adalah mengenai tanah-tanah warisan almarhum ayah Tergugat yang belum dibagi di antara, para ahli warisnya), maka gugatan tidak dapat diterima ;

Sebagaimana yang diuraikan dan diputuskan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg No. 1125 K/Pdt/1984 maka sepatutnya Penggugat menarik semua pihak-pihak yang menguasai sebagian tanah sengketa, dimaksud

Agar gugatan Penggugat tidak error in persona dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985, Putusan Mahkamah Agung No. 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1985, Putusan Mahkamah Agung No.3189 K/Pdt/1983 tanggal 28 Januari 1985, Putusan Mahkamah Agung No. 1311 K/Pdt /1983 tanggal 20 Agustus 1984 dan Putusan Mahkamah Agung No. 1816 K/Pdt /1989 tanggal 22 Oktober 1990, maka sepatutnya Penggugat menarik semua pihak - pihak yang menguasai sebagian tanah sengketa dimaksud ;

## B. Salah Pihak atau Error in Persona

1. Bahwa, yang menjadi dasar dari Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT adalah bermula dari adanya hubungan hukum antara, PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan II, yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli sebidang tanah hak milik beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Nomor

Hal. 62 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



531/Bangka seluas 1.548 M2. Hal tersebut didasari pada Akta Jual Beli Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa serta, Akta, Nomor 09 tanggal 06 Oktober 2009 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, SH.,MKn. (TERGUGAT III);

2. Bahwa, apabila terdapat masalah atau kekeliruan mengenai isi dan substansi perjanjian tersebut, maka hal itu adalah sepenuhnya menjadi permasalahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II saja sehingga harus diselesaikan sendiri oleh Para Pihak yang membuat dan menyetujui Pedanjian;
3. Bahwa dengan demikian Gugatan PENGGUGAT tidak ada sangkut pautnya dan tidak ada korelasi dengan TERGUGAT VI karena TERGUGAT VI tidak pernah kenal, tidak pernah bertemu, dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT;

Berdasarkan uraian di atas, maka sangat berdasar hukum apabila Mejlis Hakim Yang Terhormat yang memutus perkara ini dalam putusnya menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah Error in Persona sehingga, harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa, yang menjadikan dasar untuk menarik seseorang sebagai para pihak dalam suatu gugatan haruslah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Pihak yang ditarik tersebut, hal ini sesuai dengan Ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung.

Agar gugatan Penggugat tidak error in persona dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985, Putusan Mahkamah Agung No. 1125 K/Pdt /1984 tanggal 18 September 1985, Putusan Mahkamah Agung No.3189 K/Pdt /1983 tanggal 28 Januari 1985, Putusan Mahkamah Agung No. 1311 K/Pdt /1983 tanggal 20 Agustus 1984 dan Putusan Mahkamah Agung No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1990, maka sepatutnya Penggugat menarik semua pihak - pihak yang menguasai sebagian tanah sengketa dimaksud.

#### **C. Gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (obscuur libel)**

Bahwa Petitum PENGGUGAT dalam Gugatannya yang menyatakan batik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan (TERGUGAT VII) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2010 dan Akta Jual Beli Nomor 5/2010 adalah cacat hukum dan oleh karenanya tidak berkekuatan hukum, merupakan

Hal. 63 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu yang tidak jelas, karena untuk menyatakan suatu produk Putusan Tata Usaha Negara cacat atau tidak mempunyai kekuatan hukum tidak bisa disatukan bersamaan dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri sebab, hal tersebut adalah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Gugatan PENGGUGAT atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan ganti kerugian terhadap TERGUGAT VI bukan menjadi dasar dalam mengajukan permohonan untuk menyatakan suatu Produk Tata Usaha Negara tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga Gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas;

Berdasarkan uraian di atas, maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memutus perkara ini dalam putusannya menyatakan Gugatan PENGGUGAT obscur libel sehingga harus dinyatakan ditolak.

## Dalam Provisi

1. Bahwa segala sesuatu yang TERGUGAT VI kemukakan Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Provisi;
2. Bahwa dalam mempertimbangkan tuntutan provisionil yang diajukan PENGGUGAT, sebelumnya TERGUGAT VI memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar PENGGUGAT dapat terlebih dahulu membuktikan kebenaran dalil-dalil Gugatannya tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT VI sesuai Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata;
3. Bahwa alasan PENGGUGAT untuk memohon diletakkannya sita provisi terlebih dahulu terhadap benda tidak bergerak milik TERGUGAT VI yang berlokasi di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2, sebagaimana didalilkan dalam Posita Gugatan halaman 19-20, sangat berlebihan dan tidak mengedepankan asas perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan :  
"bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura dengan tipu muslihat hanya mengikat terhadap

Hal. 64 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



yang membuat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik”.

4. Bahwa dalam memutus suatu tuntutan provisionil, disamping alasan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim juga harus bijaksana mencermati persyaratan yang diatur secara tegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000 dan Nomor 4 Tahun 2001.

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa segala sesuatu yang TERGUGAT VI kemukakan Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TERGUGAT VI menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT VI;

#### **Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan oleh TERGUGAT VI Harus Ditolak**

3. Bahwa TERGUGAT VI tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT, salah satu syarat untuk dapat menarik seseorang sebagai pihak dalam gugatan adalah adanya hubungan hukum antara, Penggugat dengan pihak yang digugatnya sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Rup/1958 dan Tergugat VI tidak pernah merugikan Penggugat, karena Tergugat VI adalah Pembeli yang Beritikad Baik dan hanya melakukan hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II, karena dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat VI adalah BENAR ADANYA, oleh karena itu dapat dilakukan proses balik nama sebagaimana ketentuan yang berlaku;
4. Bahwa dengan diikutsertakannya TERGUGAT VI sebagai pihak yang digugat melakukan perbuatan melawan hukum, adalah sangat tidak adil dan tidak sesuai karena TERGUGAT VI yang telah membeli secara sah menurut hukum atas tanah dan bangunan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana terdapat dalam Akta, Jual Beli Nomor 05/2010, dan telah pula tercatat dalam Sertifikat Nomor 531/Bangka atas nama TERGUGAT VI sehingga dengan demikian TERGUGAT VI adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan sebagaimana yang terdapat dalam Sertifikat Nomor 53 I/Bangka. tersebut;

Hal. 65 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TERGUGAT VI mengetahui kepemilikan sah berdasarkan fakta hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2 adalah kepunyaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II hal ini dibuktikan dengan telah dibalik namanya Sertifikat tersebut atas nama Tergugat I dan Tergugat II bukan atas nama Penggugat lagi;
6. Bahwa hak atas tanah dan bangunan dalam Sertifikat Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2 yang menjadi milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 29/2010 tanggal 04 Februari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Budiono, SH. (TERGUGAT IV) serta, tercatat pula dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (TERGUGAT VII) atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada tanggal 10 Februari 2010;
7. Bahwa awal mula berpindahnya hak kepemilikan atas benda tidak bergerak menjadi milik TERGUGAT VI, yang berlokasi di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan. Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2, yaitu berasal dari transaksi jual beli antara. TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai penjual dengan Saudara Haji Heyder Attamimi sebagai kuasa pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta, Nomor 05/2010 tanggal 26 April 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Ida Fidiyantri, SH. (TERGUGAT V);
8. Bahwa Saudara Haji Heyder Attamimi sesuai dengan Akta Nomor 05/2010 tersebut di atas, bertindak berdasarkan kuasa untuk dan atas nama TERGUGAT VI;
9. Bahwa setelah penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 05/2010, maka beralihlah hak kepemilikan atas sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2;
10. Bahwa dengan telah beralihnya hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut di atas maka atas permintaan TERGUGAT VI, TERGUGAT V melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap Sertifikat Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2 ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan;

Hal. 66 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa pada tanggal 18 Mei 2010, Kantor Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan (TERGUGAT VII) menerbitkan Sertifikat Nomor 531/Bangka, yang telah berubah nama pemegang hak dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjadi nama TERGUGAT VI;
12. Bahwa dengan demikian, sejak saat itu, TERGUGAT VI telah sah secara hukum menjadi pemegang hak atas tanah berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2;
13. Bahwa segala transaksi dan hubungan hukum antara PENGUGAT dengan pihak-pihak lain seperti yang terurai dalam Gugatan PENGUGAT, tidak ada sangkut paut dan tidak ada korelasi hukum dengan TERGUGAT VI;
14. Bahwa oleh karena hak kepemilikan awal sebelum terjadinya transaksi jual beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT VI adalah milik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka proses jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT VI adalah sah secara hukum;
15. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka TERGUGAT VI tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang menimbulkan kerugian terhadap PENGUGAT;

## **Tuntutan Ganti Rugi Materil dan Immateriil Tidak Berdasar Untuk Dikabulkan**

16. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT yang menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT VI dalam Posita butir ke 77 dan Petitum butir ke 11 dan 12 sangat tidak berdasar untuk dikabulkan karena TERGUGAT VI tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGUGAT sebagaimana yang telah TERGUGAT VI uraikan di atas;
17. Tentang Sita Jaminan dan Sita Provisi Tidak Berdasar Hukum Untuk Dikabulkan Bahwa TERGUGAT VI sudah melaksanakan kewajiban hukum sebagai seorang pembeli yang beritikad baik dengan telah memenuhi segala persyaratan yang diwajibkan oleh hukum di bidang Perjanjian dan Pengikatan dalam hal ini transaksi jual beli tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan

Hal. 67 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2;

18. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, kepentingan TERGUGAT VI wajib mendapat perlindungan sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan :

“bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura dengan tipu muslihat hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik”.

19. Bahwa oleh karena proses transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2, telah sah secara hukum, maka hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut di atas telah sah menjadi milik TERGUGAT VI dan wajib mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik;

## II. DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konpensı mohon dianggap telah dikemukakan dalam Rekonsensi dan karenanya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonsensi;
2. Bahwa PENGUGAT Rekonsensi/TERGUGAT VI Dalam Konpensı dengan tegas menolak dalil TERGUGAT Rekonsensi/PENGUGAT Dalam Konpensı karena PENGUGAT Rekonsensi/TERGUGAT VI Dalam Konpensı terbukti tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang di dalilkan oleh Tergugat Rekonsensi/Pengugat Konvensi, yang mengakibatkan kerugian terhadap TERGUGAT Rekonsensi / PENGUGAT Dalam Konpensı;
3. Bahwa, Pengugat Rekonsensi/Tergugat VI adalah pemilik yang sah saat ini atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di jalan Kemang Raya No. 41 A, Kel. Bangka, Kec Mampang Prapatan, Jakarta Selatan karena Sertifikat Hak Milik No. 532/Bangka tersebut atas nama Pengugat.
4. Bahwa, tanah berikut bangunan tersebut dibeli oleh Pengugat Rekonsensi/Tergugat VI Konvensi secara benar dan sesuai prosedur, karena dibeli dari pihak yang benar sesuai dengan nama yang tertera pada

Hal. 68 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat dan ada akta jual belinya serta dibayar dengan harga yang pantas pula.

5. Bahwa yang saat ini terjadi adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGUGAT Dalam Konvensi (Drs Setiawan Sumanang) yang telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT VI sesuai ketentuan pasal 1365 KUHP.

## PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengetahui bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi membeli tanah berikut bangunan secara sah dan sesuai dengan aturan yang berlaku, yang terletak di jalan Kemang Raya 41.A, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, karena dibeli dari pihak yang namanya tertera pada Sertifikat Hak Milik No. 351/Bangka yaitu Muhamad Andy Arslan Djunaid dan Kadafi Yahya.

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi tidak membeli tanah berikut bangunan tersebut dari pihak yang mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemang Raya. 41 A, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yakni Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, padahal Sertifikat Hak Milik No.351/Bangka bukan atas namanya.

Bahwa, Sertifikat adalah alat bukti yang sah atas kepemilikan sebidang tanah, oleh karena itu maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi membeli tanah berikut bangunan tersebut dari pihak yang sah menurut hukum yakni Muhamad Andy Arslan Djunaid dan Kadafi Yahya bukan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Drs Setiawan Sumanang) ;

Bahwa dengan demikian maka, Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi kepada TERGUGAT VI / Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum .

## ADA KESALAHAN ADA KERUGIAN

Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi telah menimbulkan kerugian materiil maupun immaterial dengan uraian sebagai berikut :

### A. Kerugian Materiil

PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT VI Dalam Konvensi telah banyak mengeluarkan biaya sehubungan dengan adanya Gugatan aquo, karena itu adalah patut dan wajar apabila PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT VI

Hal. 69 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Kompensi menuntut pembayaran ganti rugi yang harus dibayar tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Dalam Kompensi kepada PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT VI Dalam Kompensi sebesar Rp. 30.059.260.000,- (tip puluh milyar lima puluh Sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

1. Biaya Lawyer Fee di Pengadilan Negeri karena Digugat oleh Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)
2. Biaya Lawyer di tingkat Pengadilan Tinggi sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
3. Biaya Lawyer Fee di Tingkat Mahkamah Agung Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
4. Biaya Lawyer Fee di tingkat Peninjauan Kembali sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
5. Biaya pembelian Jual Beli Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 13.009.260.000,- (tiga betas milyar sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah).
6. Biaya pembayaran pajak Balik Nama (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) / BPHTB untuk proses Balik nama kepada Tergugat VI sebesar 5% atau sekitar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;
7. Biaya Broker Penjual sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).
8. Biaya AJB dan Biaya Balik Nama sertifikat (termasuk proses pengukuran ulang dari BPN) sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
9. Biaya Pengamanan lingkungan sejak Jual Beli (sejak 26 April 2010) sampai dengan sekarang 30 Mei 2012 atau selama 25 bulan atau sebesar Rp 20.000.000,(dua puluh juta rupiah) per satu bulan atau sebesar Rp 500.000.000,- /per 2 tahun satu bulan.
10. Biaya kehilangan oportunitas / keuntungan untuk memanfaatkan dengan baik seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan sejak Agustus 2010 s/d April 2012 adalah sebesar Rp. 9.500.000.000,- (sembilant miliar lima ratus juta rupiah) ;
11. Total perhitungan sampai dengan posisi Mei 2012 adalah sebesar Rp 30.059.260.000,- (tiga puluh miliar lima puluh sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah)

Hal. 70 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak diputusnya perkara aquo dan denda keterlambatan atas pembayaran ganti rugi materil tersebut sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) per hari apabila TERGUGAT Rekonsensi/PENGUGAT Dalam Konpensi lalai dalam memenuhi kewajibannya.

## B. Kerugian Immaterial

PENGUGAT Rekonsensi/TERGUGAT VI Dalam Konpensi telah banyak kehilangan waktu yang terbuang sia-sia dan kehilangan keuntungan dan pengelolaan dengan adanya Gugatan aquo;

Oleh karena itu PENGUGAT REKONPENSİ /TERGUGAT IV KONPENSİ mohon ganti rugi immaterial sebesar Rp 30.000.000,000,- (tiga puluh miliar rupiah).

Telah tercemarnya nama baik PENGUGAT Rekonsensi/TERGUGAT VI Dalam Konpensi sehubungan dengan adanya Gugatan aquo,

Disamping itu, PENGUGAT Rekonsensi/TERGUGAT VI Dalam Konpensi juga mengalami ketidaknyamanan untuk tinggal menetap di dalam rumah yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan karena adanya Gugatan aquo.

## ADANYA HUBUNGAN KAUSAL

Bahwa oleh karena PENGUGAT / TERGUGAT Rekonsensi menggugat PENGUGAT Rekkonsensi / TERGUGAT VI, maka hal tersebut menimbulkan pencemaran nama baik, kerugian materil dan Immaterial sebagaimana yang telah diuraikan dan ketidaknyamanan kepada TERGUGAT VI / PENGUGAT Rekonsensi.

Bahwa gugatan aquo tersebut juga membuat dan menimbulkan kerugian materil dan Immaterial kepada TERGUGAT VI / PENGUGAT Rekonsensi, oleh karena itu sudah sewajarnya jika PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT VI menuntut ganti kerugian secara Material dan Immaterial tersebut di atas kepada TERGUGAT Rekonsensi / PENGUGAT konpensi sebesar Rp 60.059.260.000,-. (enam puluh miliar lima puluh sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah)

Bahwa tuntutan ganti rugi materil dan immaterial tersebut di atas adalah SERTA MERTA tidak perlu menunggu Putusan IN-CRACHT Van GEWISJ sekalipun ada upaya hukum lain yang lebih tinggi tidak perlu menunggu setelah adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Hal. 71 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan, maka sepantasnyalah putusan Gugatan Rekonvensi ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum di atas, terbukti dalil-dalil PENGUGAT Dalam Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi yang menyatakan bahwa TERGUGAT VI Dalam Konvensi/PENGUGAT Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti sama sekali kebenarannya. Oleh karena itu, TERGUGAT VI Dalam Konvensi / PENGUGAT Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut

## A. Dalam Konvensi

### I. Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT VI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

### II. Dalam Provisi

1. Menolak serta menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita provisi yang diajukan PENGUGAT terhadap benda tidak bergerak milik TERGUGAT VI yang terletak di Jalan Kemang Raya. Nomor 41A RT 009/RW 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Malik Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2;
2. Menolak Putusan Provisi yang dimohonkan PENGUGAT untuk seluruhnya;

### III. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT VI untuk seluruhnya;

## B. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT VI Dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Kemang Raya, No.41A Rt.009/995, Kel. Bangka, Kec, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan Sertifikat No.531/Bangka, Seluas 1.548M2 adalah sah milik Pengugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi.

Hal. 72 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konvensi telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum pada PENGGUGAT Rekonpensi / TERGUGAT VI Konvensi ;
  4. Menghukum TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Dalam Konpensi untuk membayar ganti rugi Material sebesar Rp. 30.059.260.000,- (tiga puluh miliar lima puluh Sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) dan ganti rugi Immaterial sebesar Rp 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) atau total seluruh ganti rugi menjadi sebesar Rp.60.059.260.000,- (enam puluh miliar lima puluh sembilan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) yang harus dibayar tunai dan sekaligus kepada, PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT VI Dalam Konpensi selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak diputusnya, perkara aquo;
  5. Menghukum TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Dalam Konpensi untuk membayar denda atas keterlambatan pembayaran ganti rugi materil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) per hari apabila PENGGUGAT KONPENSİ atau TERGUGAT REKONPENSİ lalai memenuhi kewajibannya;
  6. Menetapkan Putusan Dalam Rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu Berta merta (Uit Voebaar Bij Voorad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi;
- C. Dalam Konpensi dan Rekonpensi
- Menghukum PENGGUGAT/TERGUGAT Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara seluruhnya.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang berperkara telah melanjutkan dengan melakukan jawab-menjawab, dimana Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 30 Mei 2012, sedangkan Tergugat I dan II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V masing-masing mengajukan dupliknya tertanggal 14 Mei 2012, sedangkan Tergugat VI dengan dupliknya tertanggal 14 Juni 2012 ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang dimajukan Tergugat IV dan Tergugat V salah satunya adalah menyangkut mengenai kompetensi absolut, maka sesuai ketentuan Pasal 134 HIR Majelis telah mempertimbangkan dan

Hal. 73 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

memutus terlebih dahulu atas eksepsi tersebut dalam Putusan Selanya pada tanggal 31 Juli 2012 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembuktian dari kedua belah pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 531 atas nama Doktorandus SETIAWAN SUMANANG (tertanda bukti P-1) ;
2. Foto copy Surat Ijin mendirikan Bangunan yang dikeluarkan Kepala Dinas pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta atas nama SOEMANANG, SH. No. 470/IB/HC tertanggal 13 September 1973 (tertanda bukti P-2 a) ;
3. Foto copy Denah Bangunan Rumah Rencana Rumah Tinggal SUMANANG, SH. lembar I ( tertanda bukti P-2 b ) ;
4. Foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2008 atas nama wajib pajak SUMANANG, SH. ( tertanda bukti 3 a ) ;
5. Foto copy Surat Keterangan Pajak Terutang PBB Tahun 2010 atas nama wajib pajak SUMANANG, SH. ( tertanda bukti 3 b ) ;
6. Foto copy Surat Keterangan Pajak Terutang PBB Tahun 2011 atas nama wajib pajak SUMANANG, SH. ( tertanda bukti 3 c ) ;
7. Perjanjian Sewa kontrak antara SETIAWAN SUMANANG sebagai pihak pertama yang mengontrakkan, dengan MULYONO sebagai pihak kedua selaku pengontrak tertanggal 01 Januari 2009 ( tertanda bukti P-4 ) ;
8. Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh MULYONO tertanggal 6 Juli 2009 ( tertanda bukti P-5 a ) ;
9. Foto copy surat dari Dr. MUHARSO, SKM. Selaku Direktur Utama dan H. OENARTO DOJODIHARDJO selaku Direktur keuangan PT. Pavitra Buana Sejahtera kepada Bp. MULYONO Komisaris Utama PT. Pavitra Buana Sejahtera tertanggal 9 Nopember 2009 ( tertanda bukti P-5 b ) ;

Hal. 74 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy kuitansi Tanda Terima uang sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dari Bp. SETIAWAN tertanggal 6 Oktober 2009 ( tertanda bukti P-6 ) ;
11. Foto copy rekening koran Bank mandiri atas nama nasabah Drs. SETIAWAN SUMANANG ( tertanda bukti P-7 ) ;
12. Foto copy Akta pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 yang dibuat antara Tn SETIAWAN SUMANANG DRS EK (Penjual) dengan Tn. ANDY ARSLAN DJUNAID (Pembeli) dan Tn. KADAFI YAHYA (pembeli) ( tertanda bukti P-8 a ) ;
13. Foto copy Surat Pernyataan dan Kesepakatan bersama antara Tuan SETIAWAN SUMANANG DRS EK sebagi pihak pertama, dengan Tuan MUHAMAD ANDY ARSLAN DJUNAID dan Tuan KADAFI YAHYA sebagai pihak kedua tertanggal 06 Oktober 2009 ( tertanda bukti P-8 b ) ;
14. Foto copy Surat Pernyataan dan Kesepakatan bersama antara Tuan SETIAWAN SUMANANG DRS EK sebagi pihak pertama, dengan Tuan MUHAMAD ANDY ARSLAN DJUNAID dan Tuan KADAFI YAHYA sebagai pihak kedua tertanggal 06 Oktober 2009 ( tertanda bukti P-8 A ) ;
15. Foto copy Akta pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 yang dibuat antara Tn SETIAWAN SUMANANG DRS EK (Penjual) dengan Tn. ANDY ARSLAN DJUNAID (Pembeli) dan Tn. KADAFI YAHYA (pembeli) ( tertanda bukti P-8 B ) ;
16. Foto copy pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah ( tertanda bukti P-9 a ) ;
17. Foto copy Penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah ( tertanda bukti P-9 b ) ;
18. Foto copy Instruksi menteri Dalam negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah ( tertanda bukti P-9 c ) ;
19. Foto copy Foto copy Akta pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 yang dibuat antara Tn SETIAWAN SUMANANG DRS EK (Penjual) dengan Tn. ANDY ARSLAN DJUNAID (Pembeli) dan Tn. KADAFI YAHYA (pembeli) ( tertanda bukti P-9 d ) ;
20. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No. 2597 K/Pdt/1985 ( tertanda bukti P-10 ) ;
21. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No. 381 PK/Pdt/1986 ( tertanda bukti P-11 ) ;

Hal. 75 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Foto copy Kuitansi Tanda Terima Uang Pembelian Sebidang Tanah yang terletak di Jl. Kemang Raya No. 41 A, Bangka, mampang Prapatan, DKI Jakarta dari Bp. M. ANDY ARSLAN DJUNAID, SE. kepada Tn. SETIAWAN SUMANANG sebesar Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) (tertanda bukti P-12) ;
23. Foto copy surat dari Kantor Hukum "Hendra, Andi dan Gatot" kepada Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro jaya Up. Penyidik Unit I Sat II Nomor : 059/Sp-HAG/III/2011 tertanggal 3 Maret 2011 Perihal : Permohonan permintaan pemeriksaan tulisan tangan pada kwitansi (tertanda bukti P-13) ;
24. Foto copy Pasal 17 dan 18 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (tertanda bukti P-14) ;
25. Foto copy Pasal 16 ayat (1) huruf I Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (tertanda bukti P-15) ;
26. Foto copy Surat dari Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada H. HENDRA ROZA PUTERA, SH. & Partners Kantor Hukum HAG & Rekan Nomor : 455/7-31-74-300/IX/2010 Perihal : Pemberitahuan Blokir Hak Milik No. 531/Bangka "Sisa" (tertanda bukti P-16);
27. Foto copy Pasal 103 ayat (2) huruf h dan i Peraturan Menteri Agraria Nomor : 3 Tahun 1997 (tertanda bukti P-17) ;
28. Foto copy Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta mampang Prapatan Kementerian Keuangan RI kepada ANDI BURHANUDIN, SH. dan RICKY PANJAITAN, SH. Kantor Hukum HAG & Rekan (Kuasa Hukum Bpk. Drs. Setiawan Sumanang) Nomor : S51/WPJ.04/KP.0706/2011 Tertanggal 11 April 2011 Perihal : Penjelasan Permohonan Validasi SSB an. M. Andy Arslan Djunaid SE, Cs. (tertanda bukti P-18) ;
29. Foto copy Pasal 22 PP. Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT (tertanda bukti P-19) ;
30. Foto copy Pasal 38 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (tertanda bukti P-20) ;
31. Foto copy Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 (tertanda bukti P-21) ;
32. Foto copy Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 (tertanda bukti P-22 a) ;

Hal. 76 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Foto copy Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 (tertanda bukti P-22 b) ;
34. Foto copy Pasal 22 PP. Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT ( tertanda bukti P-23 ) ;
35. Foto copy Pasal 101 dan 102 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 ( tertanda bukti P-24 ) ;
36. Foto copy Pasal 40 ayat (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ( tertanda bukti P-25 ) ;
37. Foto copy Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ( tertanda bukti P-26 ) ;
38. Foto copy Pasal 86 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ( tertanda bukti P-27 ) ;
39. Foto copy Surat dari Lurah Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Pimpinan LAW FIRM HAG Nomor 10/-1.711 Tertanggal 29 Desember 2010 Perihal : Pemberitahuan ( tertanda bukti P-27 a ) ;
40. Foto copy Pasal 28 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (tertanda bukti P-28) ;
41. Foto copy 2 (dua) pucuk Surat dari : SAFRIL PARTANG, SH. MH. dan ABDUL LUKMAN HAKIM, SH.d Kuasa Hukum dari MUHAMAD ANDY ARSLAN DJUNAID, SE. dan KADAFI YAHYA kepada DRS SETIAWAN SUMANANG EK. Masing-masing Nomor : 0014/SP-Ad/II/2010 Tertanggal 25 Pebruari 2010 Perihal : Somasi untuk mengosongkan rumah, dan Nomor : 0017/SP-Ad/III/2010 Tertanggal 13 Maret 2010 Perihal : Somasi untuk mengambil barang-barang ( tertanda bukti P-29 ) ;
42. Foto copy Surat Tanda Bukti Laporan yang dikeluarkan oleh Kepala Sentra Pelayanan Kepolisian Polda Metro Jaya Unit "III" Nomor : TBL/748/III/2010/PMJ/DITRESKRIMUM tanggal 06 Maret 2010 an. Pelapor RICKY PANDJAITAN, SH. dan Terlapor : KUDAFI YAHYA DKK. ( tertanda bukti P-30 a ) ;
43. Foto copy Surat dari DIRESKRIMUM POLDA METRO JAYA kepada RICKY PANJAITAN, SH. Nomor : B/3688/VI/2010/Dit reskrimum tanggal 4 Juni 2010, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hail Penyidikan (SP2HP) ( tertanda bukti P-30 b ) ;
44. Foto copy dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada ANDI BURHANUDDIN, SH. Cs (HAG Law firm) selaku Kuasa Hukum dari Drs.

Hal. 77 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SETIAWAN SUMANANG Nomor : 423/7-31.74-300/III/2011 Perihal :

Penjelasan Hak Milik No. 531/Bangka "sisa" ( tertanda bukti P-31 ) ;

45. Foto copy Tanda Terima dari Kantor Hukum HAG kepada KAPOLRI, IRWASUM, KADIV PROPAM, KADIV BINKUM markas Besar Kepolisian Negara RI Tertanggal 7 April 2011 dan Surat dari Kuasa Hukum Drs SETIAWAN SUMANANG kepada : 1. KAPOLRI RI, 2. KETUA KOMPOLNAS, 3. KETUA SATGAS MAFIA HUKUM, 4. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Nomor : 013/HAG-INS/IV/2011 Tertanggal 5 April 2011 Perihal : Permohonan perlindungan hukum (tertanda bukti P-32);

46. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Drs SETIAWAN SUMANANG kepada : 1. KAPOLRI RI, 2. KETUA KOMPOLNAS, 3. KETUA SATGAS MAFIA HUKUM, 4. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Nomor : 013/HAG-INS/IV/2011 Tertanggal 5 April 2011 Perihal : Permohonan perlindungan hukum ( tertanda bukti P-33 ) ;

47. Foto copy Surat dari Ketua Komisi kepolisian Nasional kepada RICKY PANJAITAN, SH. Law Firm HAG Nomor : B/948/IV/2011/Kompolnas Tertanggal 29 April 2011 Perihal : Informasi Penanganan Keluhan Dengan No. Reg : 527/11/RES/IV/2011 ( tertanda bukti P-34 ) ;

48. Foto copy Surat dari Lurah Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Pimpinan LAW FIRM HAG Nomor 10/-1.711 Tertanggal 29 Desember 2010 Perihal : Pemberitahuan ( tertanda bukti P-35 ) ;

49. Foto copy Surat Keterangan Sakit (Sick Leave Certificate) yang dikeluarkan oleh dokter Rumah Sakit Jakarta atas nama pasien : Tn. SETIAWAN SUMANANG Tertanggal 13 Desember 2010 ( tertanda bukti P-36 ) ;

50. Foto copy Pasal 1869 KUHPerdara ( tertanda bukti P-37 ) ;

Atas surat bukti P-2 a, P-2 b, P-4, P-5 a, P-5 b, P-6, P-8 a, P-8 b, P-9 a, P-9 b, P-9 c, P-9 d, P-10, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22 a, P-22 b, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-27 a, P-28, P-29, P-30 a, P-30 b, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36 dan P-37 telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, P-3 a, P-3 b, P-3 c dan P-7 copy atas copy dengan legalisir, sedangkan bukti P-1, P-11 dan P-12 copy tanpa aslinya, dan semuanya telah bermaterai cukup ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga mengajukan bukti 1 (satu) orang saksi bernama :

1. **Saksi DEVI INDAH KARTIKA**, memberikan keterangan dibawah sumpah menurut cara agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal. 78 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Setiawan Sumanang) ;
- Bahwa saksi juga kenal dengan M. Andi Arslan Djunaid, SE. dan Khadafi Yahya ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai karyawan di PT. Pavitra Buana Sejahtera sejak pertengahan tahun 2009 dan keluar pada tahun 2010 ;
- Bahwa saksi mengetahui jika rumah milik Setiawan Sumanang /Penggugat yang terletak di Kemang Raya No. 41 A Jakarta Selatan disewa oleh PT. Pavitra Buana Sejahtera dan dijadikan kantor PT. Pavitra Buana Sejahtera, yaitu sejak tahun 2009 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun ;
- Bahwa pada bulan Oktober 2009 terjadi pinjam meminjam uang antara PT. Pavitra Buana Sejahtera sebagai pihak yang meminjam uang dengan Khadafi Yahya sebagai pihak peminjam dengan total pinjaman 9, 6 milyar rupiah untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan, dengan jaminan sertifikat tanah milik Setiawan Sumanang di Kemang Raya No. 41 A Jakarta Selatan ;
- Bahwa jaminan sertifikat tanah tersebut atas sepengetahuan Setiawan Sumanang dan yang menjaminkan adalah Setiawan Sumanang sendiri ;
- Bahwa pinjaman tersebut oleh pihak PT. Pavitra Buana Sejahtera rencananya untuk pembiayaan pembuatan rumah sakit, hotel dan lain-lain ;
- Bahwa mengenai aliran dana yang dipinjam oleh PT. Pavitra Buana Sejahtera itu , saksi tidak mengetahui ;

Menimbang, bahwa dari tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa Nomor : 08 Tanggal 06 Oktober 2009 (tertanda bukti T.1 T.2 – 1) ;
2. Foto copy Surat Pernyataan Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 06 Oktober 2009 (tertanda bukti T.1 T.2 – 2) ;
3. Foto copy Surat Pernyataan dari SETIAWAN SUMANANG DRS EK Tertanggal 06 Oktober 2009 (tertanda bukti T.1 T.2 – 3) ;
4. Foto copy Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 09 Tanggal 06 Oktober 2009 (tertanda bukti T.1 T.2 – 4) ;
5. Foto copy Kuitansi Pembayaran pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kemang Raya Bo. 41 A, Bangka, Mampang Prapatan, DKI Jakarta dari M. ANDY ARSLAN DJUNAID, SE. kepada SETIAWAN SUMANANG (tertanda bukti T.1 T.2 – 5) ;

Hal. 79 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 29/2010 Tetanggal 04 Pebruari 2010 (tertanda bukti T.1 T.2 – 6) ;
7. Foto copy Surat Tanda Terima setoran (STTS) Pajak Bumi dan bangunan (PBB) Tahun 2010 an. Wajib Pajak SUMANANG, SH. dan Surat Keterangan Nilai Jual Beli Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Keperluan membayar Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor : S – 51/WPJ.04/KP.0703/2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Mampang Prapatan (tertanda bukti T.1 T.2 – 7) ;
8. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 05/2010 Tertanggal 26 April 2010 (tertanda bukti T.1 T.2 – 8) ;
9. Foto copy Surat Setoran Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) an. Wajib Pajak M. AndY ARSLAN DJUNAID, SE. Cs Penghitungan NJOP PBB Tahun 2010 dan Bukti Penerimaan Negara Setoran Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan an. Wajib Pajak M. AndY ARSLAN DJUNAID, SE. tertanggal 04 Pebruari 2010 (tertanda bukti T.1 T.2 – 9) ;
10. Foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2011 atas nama wajib pajak SUMANANG, SH. Tertanggal 03 Januari 2011 (tertanda bukti T.1 T.2 – 10) ;
11. Foto copy Pengumuman Lelang yang dikeluarkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV Depatemen Keuangan RI yang dimuat di Harian Surat Kabar KOMPAS hari senin tanggal 20 September 2010 (tertanda bukti T.1 T.2 – 11) ;
12. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 531 atas nama MUHAMAD ANDY ARSLAN DJUNAID (tertanda bukti T.1 T.2 – 12) ;
13. Foto copy Surat Ketetapan Nomor : S.Tap/430/V/2011/Dit Reskrimum Tentang Penghentian Penyidikan yang dikeluarkan Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Tertanggal 18 Mei 2011 (tertanda bukti T.1 T.2 – 12) ;

Atas foto copy surat bukti T.1 T.2 – 1 s/d T.1 T.2 – 12 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.1 T.2 – 10 dan T.1 T.2 – 12 berupa foto copy tanpa aslinya, dan semuanya telah bermaterai cukup ;

Menimbang, bahwa dari tergugat III untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut :

Hal. 80 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa Nomor : 08 Tanggal 06 Oktober 2009 ( tertanda bukti T.3 – 1 ) ;
2. Foto copy Surat Pernyataan Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 06 Oktober 2009 ( tertanda bukti T.3 - 2 ) ;
3. Foto copy Surat Pernyataan dari SETIAWAN SUMANANG DRS EK Tertanggal 06 Oktober 2009 (tertanda bukti T.3 – 3) ;
4. Foto copy Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 09 Tanggal 06 Oktober 2009 (tertanda bukti T.3 – 4) ;
5. Foto copy Kuitansi Pembayaran pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kemang Raya Bo. 41 A, Bangka, Mampang Prapatan, DKI Jakarta dari M. ANDY ARSLAN DJUNAID, SE. kepada SETIAWAN SUMANANG (tertanda bukti T.3 – 5) ;
6. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 29/2010 Tetanggal 04 Pebruari 2010 (tertanda bukti T.3 – 6) ;

Atas foto copy surat bukti T.3 – 1 s/d T.3 – 6 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan semuanya telah bermaterai cukup ;

Menimbang, selain mengajukan surat-surat bukti, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama :

1. **Saksi MAHDI HIDAYATULLAH**, memberikan keterangan dibawah sumpah menurut cara agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi merupakan rekan dari Khadafi yahya ;
  - Bahwa saksi mengetahui tentang proses jual beli tanah yang terletak di Jl. Kemang Raya No. 41 A dari Setiawan Sumanang sebagai pemilik kepada Khadafi yahya ;
  - Bahwa awalnya Khadafi Yahya mengetahui tentang tanah tersebut dari broker yang bernama Ibu Retno, dan saksi pernah diajak ke lokasi tanah oleh Khadafi Yahya ;
  - Bahwa ada pertemuan antara para calon pembeli yaitu antara lain saksi sendiri, Andy Arslan Djunaid, Khadafi Yahya dan Abu Khadafi semuanya 4 orang, dimana 4 orang tersebut patungan untuk membeli tanah yang terletak di Jl. Kemang Raya No. 41 A milik dari Setiawan Sumanang tersebut ;
  - Bahwa kemudian terjadi proses tawar menawar antara Pak Khadafi Yahya dengan Setiawan Sumanang, yang penawaran awalnya sebesar 11 milyar rupiah, lalu disepakati tanah terjual seharga 9,6 milyar rupiah ;
  - Bahwa proses peralihan hak selanjutnya dilakukan di Notaris Rosida Rajaguguk ;

Hal. 81 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



- Bahwa dalam jual beli tanah itu saksi ikut andil sebesar 25 % dari seluruh uang pembelian atau sekitar 2,5 milyar rupiah ;
- Bahwa setelah 6 atau 7 bulan berikutnya yaitu pada tahun 2010 tanah tersebut dijual kepada orang bernama Rossi Fania seharga 17 milyar rupiah, dan dari hasil penjualan tersebut, saksi mendapat pengembalian uangnya sebesar 3,5 milyar rupiah ;

Menimbang, bahwa dari tergugat IV untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan 1 (satu) buah bukti surat berupa :

- Foto copy Surat dari Notaris BUDIONO, SH. kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kotamadya Jakarta Selatan Nomor : 177/KNB/IV/2010 Tanggal 13 April 2010 Perihal Klarifikasi ( tertanda bukti T.IV – 1 ) ;

Bukti T.IV-1 tersebut berupa foto copy tanpa aslinya dan telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa dari tergugat V untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 531 atas nama ROSSY FANNIA (tertanda bukti T.V – 1) ;
2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 05/2010 Tertanggal 26 April 2010 (tertanda bukti T.V – 2) ;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ROSSY FANNIA (tertanda bukti T.V – 3) ;
4. Foto copy Kartu Keluarga No. 3174052201098014 Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan atas nama Kepala Keluarga AHMAD SYAUQI ATTAMIMI (tertanda bukti T.V – 4) ;
5. Foto copy Bukti Penerimaan Negara Setoran Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) an. Wajib Pajak AHMAD SYAUQI ATTAMIMI Tertanggal 26 April 2010, Foto copy Surat Setoran Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) an. Wajib Pajak ROSSY FANNIA/AHMAD SYAUQI ATTAMIMI Penghitungan NJOP PBB Tahun 2010 Tertanggal April 2010, dan Foto copy Surat Setoran Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) an. Wajib Pajak ROSSY FANNIA/AHMAD SYAUQI ATTAMIMI Penghitungan NJOP PBB Tahun 2010 Tertanggal April 2010 yang distempel telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Mampang Prapatan Jakarta Selatan Tanggal 10 Mei 2010 (tertanda bukti T.V – 5) ;

Hal. 82 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2011 atas nama wajib pajak SUMANANG, SH. Tertanggal 03 Januari 2011 dengan stempel Lunas dari Bank BUKOPIN (tertanda bukti T.V – 6) ;

Atas surat bukti T.V – 1, T.V – 3, dan T.V – 4 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti T.V – 2 foto copy legalisir, sedangkan bukti T.V – 5 dan T.V – 6 foto copy tanpa aslinya, dan semuanya telah bermaterai cukup ;

Menimbang, bahwa dari tergugat VI untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 531 atas nama ROSSY FANNIA (tertanda bukti T.VI – 1) ;
  2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 05/2010 Tertanggal 26 April 2010 (tertanda bukti T.VI – 2) ;
  3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ROSSY FANNIA (tertanda bukti T.VI – 3) ;
  4. Foto copy Kartu Keluarga No. 3174052201098014 Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan atas nama Kepala Keluarga AHMAD SYAUQI ATTAMIMI (tertanda bukti T.V – 4) ;
  5. Foto copy Bukti Penerimaan Negara Setoran Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) an. Wajib Pajak AHMAD SYAUQI ATTAMIMI Tertanggal 26 April 2010, Foto copy Surat Setoran Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) an. Wajib Pajak ROSSY FANNIA/AHMAD SYAUQI ATTAMIMI Penghitungan NJOP PBB Tahun 2010 Tertanggal April 2010 dan Foto copy Surat Setoran Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) an. Wajib Pajak ROSSY FANNIA/AHMAD SYAUQI ATTAMIMI Penghitungan NJOP PBB Tahun 2010 Tertanggal April 2010 yang distempel telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Mampang Prapatan Jakarta Selatan Tanggal 10 Mei 2010 (tertanda bukti T.VI – 5) ;
  6. Foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2011 atas nama wajib pajak SUMANANG, SH. Tertanggal 03 Januari 2011 dengan stempel Lunas dari Bank BUKOPIN (tertanda bukti T.VI – 6) ;
- Atas surat bukti T.VI – 1, T.VI – 3, dan T.VI – 4 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti T.VI – 2 foto copy legalisir, sedangkan bukti T.VI – 5 dan T.VI – 6 foto copy tanpa aslinya, dan semuanya telah bermaterai cukup ;

Menimbang, bahwa ketika persidangan telah memasuki tahap pembuktian, Turut Tergugat hadir Kuasanya : RADEN OENARTO DOJODIHARDJO, Direktur PT. Pavitra Buana Sejahtera beralamat di jalan

Hal. 83 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Johari III RT. 011/RW. 010 Kelurahan Kebayoran lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Direktur Utama PT. Pavitra Buana Sejahtera Tertanggal 2 Nopember 2012 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada Tanggal 03 Desember 2012 ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara sudah tidak lagi mengajukan alat bukti dan sama-sama mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat didalam Berita Acara Pemeriksaan di Persidangan dianggap ikut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG HUKUMNYA :

### DALAM KONPENSI :

#### DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa oleh karena alasan permohonan Putusan Provisi yang dimohonkan Penggugat sebagaimana yang termuat didalam gugatannya menurut Majelis Hakim tidak cukup beralasan, dan selama jalannya pemeriksaan perkara ini tidak ada dijatuhkan Putusan Provisi, maka dengan demikian tentang Provisi adalah tidak dikabulkan dan ditolak ;

#### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi pertama yang dimajukan Tergugat I dan Tergugat II mengemukakan bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena dalam gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat mempunyai hutang dengan Bpk. Djaja Mulya, dan untuk melunasi hutang Penggugat tersebut Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan sertifikat aquo dengan jangka waktu untuk melunasinya dan dibuatkan secara akta notaris berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, sehingga menurut Tergugat I dan Tergugat II dalam gugatan Penggugat seharusnya Bpk. Djaja Mulya diikutkan sebagai pihak, atas eksepsi ini menurut Majelis sudah menyangkut mengenai pokok perkara dan pembuktian, sehingga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi kedua dari Tergugat I dan Tergugat II yang materinya sama dengan eksepsi kedua dari Tergugat III mengemukakan

Hal. 84 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscur Libel), dengan alasan bahwa dalil-dalil Penggugat saling bertentangan yaitu didalam point 6 halaman 3 Penggugat mendalilkan jika Penggugat mempunyai hutang kepada Bpk. Djaja Mulya sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka, sedangkan dalam point 7 halaman 3 Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat (PT. Pavitra Buana Sejahtera) yang mencari pinjaman kepada pihak lain untuk membayar hutang Penggugat dan menebus Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka dari Bpk. Djaja Mulya, atas eksepsi ini setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati isi gugatan Penggugat, apa yang dikemukakan Tergugat I dan II serta Tergugat III bukanlah suatu keadaan yang dapat dinilai bahwa gugatan aquo adalah kabur dan tidak jelas, karena apa yang diuraikan didalam petitum gugatan Penggugat masih merupakan suatu rangkaian dalil yang berhubungan satu dengan yang lain dan tidak saling bertentangan, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsi pertamanya mengemukakan jika gugatan Penggugat salah pihak (Error In Persona), karena kedudukan dan status Tergugat III hanyalah selaku Pejabat yang membuat akta dan pembuatan akta tersebut adalah atas kehendak dan keinginan para pihak, dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan memasukkan Tergugat III selaku pribadi dan atau jabatan selaku Notaris adalah tidak ada dasar dan alasan hukumnya, terhadap eksepsi ini menurut Majelis Hakim bahwa Tergugat III selaku pribadi ataupun dalam jabatannya sebagai seorang Notaris, adalah mempunyai tanggung jawab hukum yang sama dengan subyek hukum yang lain dalam hal keperdataan dan dapat dijadikan pihak untuk dapat digugat atas suatu perkara perdata, sehingga atas eksepsi Tergugat III ini juga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam eksepsi pertamanya menyangkut masalah kompetensi absolut yang juga dimajukan Tergugat V adalah sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim serta telah diputus melalui Putusan Sela, dan selanjutnya dalam eksepsi kedua Tergugat IV yang materinya sama dengan eksepsi kedua dari Tergugat V serta eksepsi kedua dari Tergugat VI, dimana Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI mengemukakan jika gugatan Penggugat salah mengenai pihak yang digugat (Error In Persona), sebab gugatan penggugat adalah bermula dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli tanah hak milik beserta bangunan rumah yang terletak di Jalan Kemang Raya No. 41 A, Kelurahan Bangka, Kec.

Hal. 85 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dengan didasari Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 08 Tanggal 06 Oktober 2009, dan Akta Nomor 09 Tanggal 06 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengosongan Rumah, dan Akta Jual Beli Nomor 29/2010 Tanggal 04 Februari 2010, dan jika terdapat masalah atau kekeliruan mengenai isi dan substansi atau pelaksanaan perjanjian, maka itu sepenuhnya merupakan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II saja, atas eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa materi eksepsi tersebut adalah sudah menyangkut pokok perkara dan menyangkut pembuktian, sehingga terhadap eksepsi dari Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI ini harus pula ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi keduanya Tergugat IV berpendapat gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan / atau tidak mempunyai alas hak, dan oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat IV, sebab antara Penggugat dengan Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum apapun, terhadap eksepsi ini menurut Majelis juga sudah memasuki pokok perkara dan pembuktian, dan karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam eksepsi ketiga Tergugat IV mengemukakan kalau gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) yaitu Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan pembatalan perjanjian, padahal dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai dasar gugatan untuk menuntut pembayaran ganti kerugian sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga hal ini menurut Tergugat IV sebagai pencampuran dan adanya ketidaksesuaian antara posita gugatan dan petitum gugatan dan dipandang sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas, atas eksepsi Tergugat IV ini setelah Majelis Hakim menelaah dan mencermati gugatan Penggugat bahwa dasar gugatan dan apa yang dimintakan didalam petitum gugatan adalah masih berhubungan serta tidak ada pencampuran sebagaimana pendapat dari Tergugat IV, sehingga eksepsi Tergugat IV inipun harus pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat V dalam eksepsi ketiganya yang juga sama dengan eksepsi ketiga dari Tergugat VI, dimana keduanya mengemukakan jika gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) karena dalam gugatan Penggugat yang menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan (Tergugat VII) berdasarkan Akta Jual Beli No. 29/2010 dan Akta Jual

Hal. 86 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 5/2010 adalah cacat hukum dan karenanya tidak berkekuatan hukum, atas hal ini adalah tidak jelas karena menyatakan suatu produk Putusan Tata Usaha Negara tidak bisa disatukan bersamaan dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri, atas eksepsi ini menurut Majelis setelah menelaah dan mencermati gugatan Penggugat bahwa dasar gugatan dan apa yang dimintakan didalam petitum gugatan adalah masih berhubungan dan relevan, sehingga terhadap eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI ini dengan demikian adalah ditolak ;

Menimbang, bahwa kemudian tentang eksepsi dari Tergugat VI yang pertama yaitu bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena tidak mengikutsertakan Djaja Mulya dan Tuan Heyder Attamimi, seperti eksepsi yang dimajukan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipertimbangkan diatas terhadap eksepsi ini menurut Majelis sudah menyangkut mengenai pokok perkara dan pembuktian, sehingga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian seluruh eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah ditolak seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

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

- Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yanag diatasnya berdiri bangunan rumah, dengan luas tanah 1.548 meter persegi yang berlokasi di Jalan Kemang Raya No. 41 A RT. 009/RW. 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka, Gambar Situasi No. 654/2413/1972 Tanggal 30 Oktober 1972 yang diperoleh dari warisan orang tua Penggugat ;
- Bahwa Kemudian rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Kemang Raya No. 41 A RT. 009/RW. 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan tersebut selama 2 tahun berturut-turut yaitu sejak tanggal 1 Januari 2009 sampai tanggal 1 Januari 2011, oleh Penggugat disewakan kepada Turut Tergugat (PT. PAVITRA BUANA SEJAHTERA) yang oleh Turut Tergugat digunakan untuk operasional kantor;

Hal. 87 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk kepentingan dan pengembangan bisnis Turut Tergugat (PT. PAVITRA BUANA SEJAHTERA) yang memerlukan modal, karena antara Penggugat dengan Turut Tergugat sudah terjalin hubungan yang sangat baik, maka Penggugat atas usaha Turut Tergugat meminjam uang kepada Bapak DJAJA MULYA sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagai hutang pokok dengan bunga pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan menggunakan jaminan/agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka yang terletak di Jalan Kemang Raya No. 41 A RT. 009/RW. 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, yang jatuh tempo pengembalian hutang adalah tanggal 3 Oktober 2009 dimana hutang pokok beserta bunga pinjaman tersebut sesuai janji dari Turut Tergugat akan dibayar oleh Turut Tergugat ;
- Bahwa saat jatuh tempo pembayaran hutang kepada Bapak DJAJA MULYA yaitu tanggal 3 Oktober 2009, ternyata Turut Tergugat tidak mempunyai dana, lalu Turut Tergugat mencari pihak lain yang bersedia mengambil alih hutang dari Bapak DJAJA MULYA, dan dari Tergugat I dan Tergugat II uang pembayaran hutang diperoleh Penggugat yaitu atas dasar pinjaman sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dengan bunga 20 % atau sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka yang semula berada di Bapak DJAJA MULYA, lalu dijadikan jaminan kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang jatuh tempo pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah tanggal 6 Januari 2010 ;
- Bahwa dengan terjadinya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut yaitu sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dengan bunga 20 % atau sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), maka pada tanggal 6 Oktober 2009 hutang kepada Bapak DJAJA MULYA beserta bunganya sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dibayarkan, dan pada tanggal 6 Oktober 2009 itu juga Tergugat I dan Tergugat II mentransfer uang melalui Bank Mandiri kepada Penggugat sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), serta Tergugat I dan Tergugat II juga membayar uang kepada mediator sebagai mediator fee sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
- Bahwa ketika dilakukan pelunasan hutang kepada Bapak DJAJA MULYA pada tanggal 6 Oktober 2009, bertempat di Bank Mandiri Cabang Gedung Wisma Dharmala Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan juga telah

Hal. 88 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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





ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa No. 8 tanggal 6 Oktober 2009 oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II atas obyek tanah yang terletak di Jalan Kemang Raya No. 41 A RT. 009/RW. 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan di Notaris ROSIDA RAJAGUGUK, SH. (Tergugat III) yang penandatanganannya sebelum Tergugat I dan Tergugat II mengeluarkan uang sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dan dilakukan tanpa dibacakan isi Akta tersebut oleh Tergugat III ;

- Bahwa Penggugat tidak berniat untuk menjual atau mengalihkan tanah aquo kepada pihak lain, dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan hutang piutang, tetapi ternyata didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa No. 8 tanggal 6 Oktober 2009 menyebutkan jual beli atas tanah aquo yang penyerahannya dalam Akta tersebut dilakukan 3 bulan sejak penandatanganan akta yaitu tanggal 6 Januari 2010 ;
- Bahwa didalam isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa No. 8 tanggal 6 Oktober 2009 itu adalah cacat hukum, karena dalam Pasal 2nya yang menyatakan telah ada kesepakatan harga sebesar Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) adalah tanpa dasar hukum, karena kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan hutang piutang, juga didalam Pasal 7 Akta tersebut menyebutkan bahwa Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan tersebut diatas, lalu didalam Pasal 7 ayat (5) halaman 8 alinea 2 menyebutkan bahwa "Semua kekuasaan tersebut diatas adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir" , sehingga ini merupakan suatu Kuasa Mutlak yang cacat hukum yang melanggar ketentuan Pasal 39 PP. No. 24 Tahun 1997 yang memerintahkan PPAT untuk menolak pembuatan Akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak ;
- Bahwa selain itu jual beli dalam Akta Nomor 8 tersebut bertentangan dengan kaedah jual beli menurut hukum tanah nasional yang seharusnya dilakukan secara sekaligus, bersifat terang dan tunai yaitu jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang dengan dibuatkan Akta Jual Beli yang ditandatangani penjual dan pembeli, serta harga jual beli dan penyerahan obyek dilakukan secara serentak atau bersamaan ;

Hal. 89 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika dilakukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa No. 8 tanggal 6 Oktober 2009, pada waktu itu Penggugat telah disodori selebar kuitansi kosong untuk ditandatangani, tetapi kemudian Penggugat mengetahui dari Penyidik yang memperlihatkan bukti kuitansi yang sudah tertulis kalimat "Jual beli tanah Jalan Bangka 41A Kemang" dan "Jumlah uang 9,6 milyar rupiah" yang merupakan tulisan palsu dan sudah Penggugat laporkan kepada pihak Kepolisian ;
- Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa No. 8 tanggal 6 Oktober 2009 tersebut adalah cacat hukum, karena bertentangan dengan Pasal 17 dan Pasal 18 UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dimana dalam ketentuan tersebut melarang notaris melakukan pekerjaan jabatan/profesi diluar wilayah domisili kerjanya, dan in casu Notaris ROSIDA RAJAGUGUK, SH. (Tergugat III) domisili profesi adalah di Tangerang, Propinsi Banten, sedangkan obyek perjanjian berupa tanah adalah terletak di Jalan Kemang Raya No. 41 A RT. 009/RW. 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, sehingga Tergugat III telah melanggar ketentuan Pasal 17 dan Pasal 18 UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris ;
- Bahwa ketika jatuh tempo pembayaran hutang tanggal 6 Januari 2010, karena Penggugat belum dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I dan Tergugat II, pada tanggal 4 Pebruari 2010 tanpa pemberitahuan dn tanpa sepengetahuan Penggugat, secara sepihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengalihkan tanah aquo kepada diri mereka sendiri menjadi milik mereka melalui Akta Jual Beli Nomor 29/2010 oleh PPAT Budiono, SH. (Tergugat IV) , lalu pada tanggal 10 Pebruari 2010 didaftarkan pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Tergugat VII), dan pada tanggal 18 Pebruari 2010 telah disahkan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka tersebut sudah tercatat atas nama Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 29/2010 tanggal 4 Pebruari 2010 tersebut adalah cacat hukum, karena oleh Tergugat IV tidak dilengkapi data pembayaran pajak sesuai Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu terjadi pelanggaran hukum administrasi perpajakan, sehingga syarat kelengkapan administrasi berupa pembayaran PPH dan Pajak Waris atau BPHTB oleh pemilik tanah/penjual untuk proses pendaftaran hak pada Kantor Pertanaahan Administrasi Jakarta Selatan Tidak terpenuhi ;

Hal. 90 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 29/2010 tanggal 4 Pebruari 2010 adalah melanggar aturan dan tidak memenuhi syarat terang, karena fakta hukum pembuatan Akta Jual Beli Nomor 29/2010 tersebut tidak dihadiri Penggugat, dan Tergugat IV tidak pernah memberitahukan dan memberikan salinan Akta Jual Beli (AJB) kepada Penggugat seperti yang ditentukan oleh Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 dan Pasal 40 PP. No. 24 Tahun 1997 ;
- Bahwa jika kemudian obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II dialihkan kepemilikannya tanpa hak kepada Tergugat VI melalui Akta Jual Beli Nomor 5/2010 oleh PPAT IDA FIDIYANTRI, SH. (Tergugat V) adalah cacat hukum ;
- Bahwa peralihan hak secara melanggar hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II yang diikuti adanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan penghancuran rumah aquo dengan mengambil barang-barang milik Penggugat, dilanjutkan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 29/2010 dan dibaliknamakan /didaftarkan pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Tergugat VII), dilanjutkan dengan mengalihkan kepemilikannya kepada Tergugat VI melalui Akta Jual Beli Nomor 5/2010 keseluruhannya adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II dalam dalil jawabannya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak ada dasar dan alasan hukumnya dan haruslah ditolak, dengan alasan bahwa Penggugat telah menjual tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yaitu tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka tanggal 23 Januari 1973 yang terletak di Jalan Kemang Raya No. 41 RT. 009 RW. 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan mampang Prapatan, Kotamadya jakarta Selatan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan harga sebesar Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) dengan Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn. Notaris di Tangerang ;
- Bahwa dalam penutupan Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa tersebut disebutkan bahwa akta ini ditandatangani oleh Para pihak yaitu penggugat selaku Pihak penjual dan Tergugat I serta Tergugat II selaku Pembeli serta saksi-saksi, dan dalam Pasal 7 butir (2) Akta tersebut disebutkan bahwa untuk jual beli tanah dan

Hal. 91 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan tersebut belum dilakukan, mengurus dan menguasai dalam arti seluas-luasnya tanah dan bangunan tersebut, hal ini dilakukan karena Penggugat ingin dan mau melunasi hutangnya kepada pihak ketiga, sehingga dibuatkan dan ditandatangani terlebih dahulu Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual beli dan Kuasa ;

- Bahwa selain Akta Notaris nomor 8 tanggal 06 Oktober 2009 tersebut, antara Tergugat I dan Tergugat II dengan penggugat juga dibuat Akta Nomor 09 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah jo. Pasal 7 butir (5) Akta Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 ;
- Bahwa jelas secara hukum dan sah menurut hukum bahwa pada tanggal 06 Oktober 2009, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan dan ditandatangani akta-akta yang dibuat secara notarial yaitu Akta Nomor 8 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa dan Akta Nomor 09 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah ;
- Bahwa dengan Akta Nomor 29/2010 tanggal 4 Februari 2010 mengenai Jual Beli yang dibuat dihadapan Budiono, SH. Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasar hukum Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka dari nama penggugat kepada nama Tergugat I dan Tergugat II, sebab dalam Pasal 3 Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa disebutkan bahwa "Penggugat/Pihak Pertama hendak menjual tanah dan bangunan kepada Pihak Kedua/Tergugat I dan Tergugat II yang juga hendak membeli tanah dan bangunan tersebut dari Pihak Pertama/Penggugat ...", dan berdasarkan akta itu Pihak Penjual/Penggugat tidak perlu datang dan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena dalam Pasal 7 butir (1) disebutkan bahwa Penggugat/Pihak penjual memberi kuasa kepada Pihak pembeli/Tergugat I dan Tergugat II untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), membuat dan menandatangani Akta Jual beli;
- Bahwa dengan demikian Akta Nomor 29/2010 tanggal 4 Februari 2010 jo. Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa adalah sah dan berdasar hukum, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan melawan Hukum, karena tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan hak atas tanah tersebut telah beralih dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II maka berdasarkan Akta Nomor 09 tanggal 06 Oktober 2009

Hal. 92 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



mengenai Perjanjian pengosongan Rumah sesuai dengan jangka waktu yang disebutkan dalam Akta tersebut Penggugat belum mengosongkan tanah dan bangunan, maka adalah sah dan berdasar hukum jika Tergugat I dan Tergugat II mengambil langkah untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam dalil jawabannya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah menjual tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yaitu tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka tanggal 23 Januari 2973 yang terletak di Jalan Kemang Raya No. 41 RT. 009 RW. 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan mampang Prapatan, Kotamadya jakarta Selatan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan harga sebesar Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) dengan Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa yang dibuat dihadapan Tergugat III (Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn.) selaku Notaris di Tangerang ;
- Bahwa selain Akta Notaris nomor 8 tanggal 06 Oktober 2009 tersebut, antara Tergugat I dan Tergugat II dengan penggugat juga dibuat Akta Nomor 09 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah jo. Pasal 7 butir (5) Akta Nomor 08 tanggal 06 Oktober 2009 yang juga dibuat dihadapan Tergugat III (Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn.) selaku Notaris di Tangerang ;
- Bahwa Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat III dalam menjalankan profesinya selaku notaris sudah dilakukan sesuai prosedur tidak menyalahi Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris, karena yang dibuat oleh Tergugat III atas keinginan dan kemauan dari para pihak dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dan Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli serta Akta Nomor 09 tanggal 06 Oktober 2009 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah adalah hanya perjanjian saja bukan sebagai bentuk pengalihan hak atas tanah atau transaksi jual beli tanah ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam dalil jawabannya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat IV berupa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 29/2010 tanggal 4 Februari 2010 adalah atas permintaan penghadap yaitu Tergugat I dan Tergugat II, dimana sebelumnya pada

Hal. 93 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





tanggal 04 Februari 2010 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menghadap Tergugat IV di Kantor Tergugat IV dan menyampaikan keinginannya untuk menindaklanjuti Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn. Notaris di Tangerang (Tergugat III), yaitu minta dibuatkan Akta Jual Beli sekaligus mengurus pendaftaran peralihan hak/balik nama atas sebidang tanah dan bangunan seluas  $\pm$  1,548 M2 yang terletak di Jl. Kemang Raya Kelurahan Bangka, Kecamatan mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka terdaftar atas nama Drs. Setiawan Sumanang ;

- Bahwa selanjutnya Tergugat IV memeriksa dokumen-dokumen yang dibawa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berupa asli Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa, Identitas penjual dan Pembeli meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP), kartu Keluarga (KK), NPWP, Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka, SPPT PBB, Bukti Setoran Pajak Penjualan (SSP) dan Pajak Pembelian (BPHTB), dan juga Tergugat IV sdh memeriksa dan menanyakan keabsahan Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan bahwa Sertifikat dalam keadaan bersih, tidak bermasalah dan tidak diblokir oleh pihak manapun, maka kemudian Tergugat IV membuat/mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2010 tanggal 4 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku Penerima Kuasa dari Drs. Setiawan Sumanang (Penggugat) selaku Penjual, untuk diri sendiri selaku Pembeli, berdasarkan Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn. Notaris di Tangerang (Tergugat III) yang sah menurut hukum ;
- Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat IV sudah dilakukan dengan cermat, teliti dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan, Undang-Undang Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT, sehingga Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berhubungan dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat V dalam dalil jawabannya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 5/2010 tanggal 26 April 2010 yang dilakukan Tergugat V adalah atas permintaan para penghadap yaitu Tergugat

Hal. 94 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, Tergugat II dan Haji Heyder Attamimi, yang sebelumnya Tergugat V sudah memeriksa dokumen-dokumen yang dibawa oleh penghadap antara lain Identitas penjual dan pembeli berupa Kartu Tanda Penduduk, NPWP, Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka, PBB, Bukti Setoran Pajak Penjualan (SSP) dan Pajak Balik Nama Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta Tergugat V terlebih dahulu juga memeriksa dan menanyakan keabsahan Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan bahwa Sertifikat dalam keadaan bersih, tidak bermasalah dan tidak diblokir oleh pihak manapun terutama dari pihak penjual, maka selanjutnya Tergugat V membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 5/2010 tanggal 26 April 2010 yang ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan Haji Heyder Attamimi selaku Kuasa dari Nyonya Rossy Fania (Tergugat VI) ;

- Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat V sudah dilakukan dengan cermat, teliti dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan, Undang-Undang Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT, dan Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 5/2010 tanggal 26 April 2010 telah benar dan sesuai prosedur hukum ;

Menimbang, bahwa Tergugat VI dalam dalil jawabannya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat VI adalah Pembeli yang beritikad baik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT. 009/RW. 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka seluas 1.548 M2 dari Penjual yaitu Tergugat I dan Tergugat II, dan dokumen-dokumen yang dimiliki Tergugat I dan Tergugat II khususnya Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka adalah kepunyaan dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan bukan atas nama Penggugat lagi ;
- Bahwa transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT. 009/RW. 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan antara Tergugat I dan Tergugat II selaku Penjual dengan Haji Heyder Attamimi yang bertindak berdasarkan Kuasa dan Atas Nama Tergugat VI selaku Pembeli, dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Ida Fidiyantri, SH. (Tergugat V) tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 05/2010 tanggal 26 April 2010, dan dengan telah beralihnya hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut , atas permintaan Tergugat VI, Tergugat V lalu melakukan pendaftaran peralihan

Hal. 95 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan dan pada tanggal 18 Mei 2010 Pemegang Hak Sertifikat tersebut berubah dari Tergugat I dan Tergugat II menjadi nama Tergugat VI ;

- Bahwa dengan demikian Tergugat VI telah sah secara hukum menjadi pemegang hak atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT. 009/RW. 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka;
- Bahwa dengan demikian Tergugat VI tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Penggugat serta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dapat disimpulkan tentang permasalahan didalam perkara aquo adalah tentang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka tanggal 23 Januari 1973 yang terletak di Jalan Kemang Raya No. 41 RT. 009 RW. 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, yang menurut Penggugat tanah dan bangunan tersebut adalah miliknya yang diperoleh dari warisan orangtuanya, selanjutnya atas usaha dari Turut Tergugat (PT. Pavitra Buana Sejahtera) oleh Penggugat sertifikat tersebut dijadikan jaminan/agunan hutang kepada Djaja Mulya yaitu hutang pokok sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan bunga pinjaman Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang ketika jatuh tempo pengembalian hutang yaitu tanggal 3 Oktober 2009, penggugat tidak mempunyai uang untuk mengembalikan hutangnya, lalu Penggugat memperoleh pinjaman/hutang dari Tergugat I dan Tergugat II dengan hutang pokok sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dan bunga pinjaman 20 % atau sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), yang jatuh tempo pembayaran hutang adalah tanggal 6 Januari 2010, dimana hutang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II itu dengan menggunakan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 531/Bangka milik Penggugat, yang dari proses hutang piutang Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II itu pada tanggal 6 Oktober 2009 hutang Penggugat kepada Djaja Mulya dilunasi/dibayarkan, serta antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk, SH. (Tergugat III) ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Dan Kuasa Nomor 8 tertanggal 6 Oktober 2009 yang isinya tidak dibacakan oleh Notaris Rosida Rajagukguk, SH. (Tergugat III), sehingga Penggugat tidak

Hal. 96 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui maksud dari Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 tersebut, selanjutnya ketika sampai saat jatuh tempo pembayaran hutang dan Penggugat belum dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I dan Tergugat II, secara sepihak dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengalihkan tanah dan bangunan sengketa menjadi milik mereka melalui Akta Jual beli Nomor 29/2010, dan selanjutnya obyek sengketa tersebut dijual kepada Rossy Fannia (Tergugat VI) melalui Akta Jual beli Nomor 5/2010, sedangkan menurut Tergugat I dan Tergugat II bahwa obyek sengketa berupa tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT. 009/RW. 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka oleh Penggugat telah dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan harga Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) dengan Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa, dan jika jual beli tanah dan bangunan sengketa belum dilakukan, karena Penggugat ingin dan mau melunasi hutangnya terlebih dahulu kepada pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok permasalahan perkara aquo adalah “ Apakah obyek sengketa berupa tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT. 009/RW. 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka milik Penggugat tersebut apakah telah dijadikan jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II yang kemudian diikuti tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dengan mengalihkan tanah dan bangunan sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat sebagaimana dalil dari Penggugat , ataukah sebaliknya bahwa obyek sengketa tersebut oleh Penggugat sudah dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalil dari Tergugat I dan Tergugat II ? “, sehingga setelah dapat diketahui tentang pokok permasalahan tersebut nantinya akan menentukan tentang perbuatan hukum selanjutnya terhadap obyek sengketa yaitu tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang kemudian menjualnya kepada Rossy Fannia (Tergugat VI) melalui PPAT Ida Fidiyantri, SH (Tergugat V) apakah sah secara hukum ? ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 163 HIR adalah menjadi kewajiban dari Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, serta menjadi kewajiban pula dari Para Tergugat untuk membuktikan atas dalil-dalil sanggahannya ;

Hal. 97 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II dan bersesuaian dengan dalil Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta dalil sebaliknya adalah mengenai fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat dan menandatangani Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk, SH. (Tergugat III) Notaris di Tangerang ;
- Bahwa benar selain Akta Nomor 8 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa, pada tanggal 6 Oktober 2009 itu juga Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II juga telah membuat dan menandatangani Akta Nomor 09 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah yang dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk, SH. (Tergugat III) Notaris di Tangerang ;
- Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II telah mengalihkan tanah dan bangunan sengketa menjadi milik mereka melalui Akta Jual beli Nomor 29/2010 tanggal 04 Pebruari 2010 melalui PPAT Budiono, SH. (Tergugat IV);
- Bahwa benar kemudian Tergugat I dan Tergugat II telah menjual obyek sengketa kepada Rossy Fannia (Tergugat VI) melalui Akta Jual beli Nomor 5/2010 tanggal 26 April 2010 melalui PPAT Ida Fidiyantri, SH. (Tergugat V);

Menimbang, bahwa mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang didalilkan Penggugat adalah hubungan hutang piutang dengan jaminan tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT. 009/RW. 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka milik Penggugat, dari surat-surat bukti yang dimajukan Penggugat, tidak ada satupun yang dapat menguatkan atas dalilnya tersebut ;

Menimbang, bahwa akan halnya keterangan 1 (satu) orang saksi dari Penggugat yaitu saksi DEVI INDAH KARTIKA yang merupakan karyawan dari PT. Pavitra Buana Sejahtera (Turut Tergugat) yang menerangkan bahwa saksi adanya hubungan hutang-piutang antara PT. Pavitra Buana Sejahtera (Turut Tergugat) selaku Peminjam dengan Kadafi Yahya (Tergugat II) selaku Pemberi Pinjaman uang sebesar Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) dengan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka milik Penggugat dan yang menjaminkan adalah Penggugat sendiri, atas keterangan saksi ini selain tidak didukung dengan adanya bukti surat baik otentik maupun surat dibawah tangan perihal hutang piutang tersebut, dan secara hukum

Hal. 98 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan seorang saksi tidaklah mempunyai nilai pembuktian (unus testis nulus testis), sehingga keterangan saksi tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari dalil Tergugat I dan Tergugat II, jika kesepakatan dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual beli Dan Kuasa dalam Akta Nomor 8 tertanggal 6 Oktober 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II serta Akta Nomor 09 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk, SH. (Tergugat III) Notaris di Tangerang, adalah bahwa Penggugat telah menjual tanah dan bangunan miliknya yang terletak di Jalan Kemang Raya Nomor 41A RT. 009/RW. 05, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan harga Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) , jual beli tanah dan bangunan sengketa saat itu belum bisa dilakukan sesuai yang disepakati yang tertuang didalam Pasal 7 butir (2) dalam Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 tersebut, karena Penggugat ingin dan mau melunasi hutangnya kepada pihak ketiga, sehingga dibuatkan dan ditandatangani terlebih dahulu Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa dan Akta Nomor 09 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah, yang atas dalil ini telah dikuatkan dengan bukti surat T.1.T2-1 dan T1.T2-4 ;

Menimbang, bahwa tentang uang pembayaran harga jual beli tanah dan bangunan sengketa sebesar Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah), sesuai bukti dari Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti T1.T2-5 berupa kuitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) telah diterima dan ditandatangani oleh Penggugat tertanggal 06 Oktober 2009, yang tertulis didalam bukti itu yaitu uang tersebut sebagai pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kemang Raya No. 41A, Bangka, mampang Prapatan, DKI Jakarta, meskipun bukti T1.T2-5 ini dibantah oleh Penggugat, karena Penggugat hanya disodori kuitansi kosong yang minta ditandatangani oleh Penggugat serta hal tersebut telah dilaporkan Penggugat kepada pihak kepolisian, akan tetapi tidak ada bukti dari Penggugat yang menunjukkan bahwa telah terjadi tindak pidana terkait dengan kuitansi itu, sehingga Majelis menerima bukti T1.T2-5 tersebut serta telah dapat membuktikan tentang adanya pembayaran pembelian tanah dan rumah sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat ;

Hal. 99 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa sesuai bukti surat dari Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti T1.T2-2 berupa Surat Pernyataan Dan Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat pada tanggal 06 Oktober 2009, disepakati bahwa Penggugat masih diberi kesempatan untuk membeli kembali atas tanah dan rumah sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II dengan batas waktu tanggal 06 Januari 2010 dengan harga yang sama yaitu sebesar Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) , dan jika tidak bisa membeli kembali dalam batas waktu tersebut, maka Sertifikat atas tanah dan bangunan sengketa akan dibaliknamakan keatas nama Tergugat I dan Tergugat II dan atau pihak lain yang ditunjuk oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian yang sudah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah mengikat keduanya, baik yang tertuang didalam Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa, Akta Nomor 09 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah, maupun Surat Pernyataan Dan Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat pada tanggal 06 Oktober 2009 ;

Menimbang, bahwa Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa dan Akta Nomor 09 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah adalah dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk, SH. (Tergugat III) Notaris di Tangerang yang merupakan akta otentik sesuai ketentuan Pasal 1868 dan 1870 BW adalah merupakan bukti yang sempurna, dan meskipun sesuai dalil Penggugat bahwa pembuatan kedua Akta tersebut adalah dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris yang telah melakukan pekerjaan diluar wilayah jabatannya, akan tetapi menurut Majelis atas pembuatan Akta tersebut secara hukum tidaklah mengakibatkan suatu kebatalan, sehingga kedua Akta itu secara hukum adalah sah adanya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati apa-apa yang termuat didalam Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa tersebut dalam bukti P-8 yang sama dengan bukti T1.T2-1, T.3-1 berisi antara lain sebagai berikut :

Hal. 100 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat (Drs. Setiawan Sumanang) sebagai Pihak Pertama adalah selaku Penjual, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II (Muhamad Andy Arslan Djunaid dan Kadafi Yahya) sebagai Pihak Kedua adalah selaku Pembeli (tersebut dalam halaman 1 dan 2) ;
- Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kemang Raya No. 41A, Bangka, mampang Prapatan, DKI Jakarta dengan luas tanah 1.548 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka, hendak menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II (tersebut dalam halaman 2 dan 3) ;
- Bahwa akan tetapi saat perjanjian dibuat dan ditandatangani, jual beli tanah dan bangunan tersebut belum dapat dilaksanakan oleh karena beberapa kelengkapan belum terpenuhi (tersebut dalam halaman 3) ;
- Bahwa harga jual-beli tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut disepakati seharga Rp. 9.600.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah), yang akan dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II segera setelah penandatanganan Akta, dan untuk bukti penerimaan uang akan diberikan kuitansi/bukti transfer yang merupakan satu kesatuan dari akta tersebut (tersebut dalam halaman 5) ;
- Bahwa didalam Pasal 7 Akta Nomor 8 tanggal 06 Oktober 2009 tersebut juga disepakati bahwa Penggugat sebagai Pihak Pertama memberi Kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II yaitu khusus untuk melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut antara Penggugat sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak Kedua dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Menimbang, bahwa dengan mencermati tentang apa yang sudah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II seperti yang tertuang didalam Akta Nomor 8 tanggal 06 Oktober 2009, maka dengan telah dipenuhinya kewajiban Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pembayaran pembelian tanah dan bangunan sengketa, maka tidak selanjutnya yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan tanah dan bangunan sengketa menjadi milik mereka melalui Akta Jual beli Nomor 29/2010 tanggal 04 Pebruari 2010 melalui PPAT Budiono, SH. (Tergugat IV) ( vide bukti T1.T2-6 dan T.3-6) yang waktu pelaksanaannya tidak melanggar Surat Pernyataan Dan Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat pada tanggal 06 Oktober 2009, disepakati bahwa Penggugat masih diberi kesempatan untuk membeli kembali atas tanah dan rumah sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II dengan

Hal. 101 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas waktu tanggal 06 Januari 2010 dengan harga yang sama (vide bukti T1.T2-2), maka Akta Jual beli Nomor 29/2010 tanggal 04 Pebruari 2010 tersebut adalah berdasar hukum dan sah adanya ;

Menimbang, bahwa didalam Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa tersebut, mengenai apa yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam Pasal 7 ayat (1) Akta tersebut disepakati bahwa Penggugat sebagai Pihak Pertama memberi Kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II yaitu khusus untuk melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut antara Penggugat sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak Kedua dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan selanjutnya dalam Pasal 7 ayat (5) dalam Akta tersebut juga mengatur bahwa kuasa itu tidak dapat dicabut kembali , yang secara hukum pemberian Kuasa itu adalah merupakan Kuasa Mutlak (irrevocable power of attorney) ;

Menimbang, bahwa pemberian Kuasa Mutlak sebagaimana yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dalam Pasal 7 Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa tersebut, adalah merupakan perjanjian turunan (accessoir) dari perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian pengikatan Jual beli, dan menurut yurisprudensi Nomor 731 K/Sip/1975 tanggal 16 Desember 1976 mengakui perlunya ada Surat Kuasa Mutlak dalam perjanjian yang memang memerlukan Surat Kuasa mutlak tersebut, dan dalam praktek dalam dunia perbankanpun lazim dilakukan dan dibenarkan secara hukum seperti contohnya : Perjanjian kredit dengan agunan barang tidak bergerak, dimana perjanjian turunannya berupa pemberian kuasa untuk menjual dari pihak debitur kepada pihak kreditur ;

Menimbang, bahwa Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 Tentang Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Dan Kuasa tidaklah melanggar Pasal 39 huruf d PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “ PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak “ (vide bukti P-9) seperti pendapat Penggugat, karena larangan dimaksud adalah menyangkut penggunaan Surat Kuasa Mutlak pemindahan hak atas tanah sebagai perjanjian pokoknya, sedangkan dalam Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 tersebut adalah perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pokoknya dan Surat Kuasa Mutlaknya adalah perjanjian turunannya ;

Hal. 102 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian in casu dalam Akta Nomor 8 tanggal 6 Oktober 2009 bukanlah perbuatan hukum jual beli, akan tetapi merupakan perjanjian pendahuluan untuk dapat dilakukan perbuatan hukum jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), sedangkan Kuasa Mutlak yang disepakati dan dimuat dalam Akta tersebut adalah merupakan perjanjian turunannya (accessoir) ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya secara hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengalihkan tanah dan bangunan sengketa menjadi milik mereka melalui Akta Jual beli Nomor 29/2010 tanggal 04 Pebruari 2010 melalui PPAT Budiono, SH. (Tergugat IV) adalah bukanlah suatu perbuatan melawan hukum serta tidak bertentangan dengan hukum, sehingga sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa dengan telah beralihnya hak kepemilikan tanah dan bangunan senegketa menjadi milik Tergugat I dan Tergugat II, maka proses balik nama yang dilakukan Tergugat I dan tergugat II terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Tergugat VII) menjadi atas nama Tergugat I dan tergugat II (vide bukti T1.T2-12) adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa karena kepemilikan atas tanah dan bangunan sengketa telah beralih menjadi milik Tergugat I dan Tergugat II, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pengosongan atas barang-barang milik Penggugat yang berada didalamnya, adalah sesuai dengan isi dari perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang termuat dalam Akta Nomor 09 tanggal 6 Oktober 2009 mengenai Perjanjian pengosongan Rumah yang dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk, SH. (Tergugat III) Notaris di Tangerang (vide bukti T1.T2-4), yang sesuai kesepakatan setelah tanggal 06 Januari 2010 jika Penggugat selaku Penjual tidak dapat menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong kepada Tergugat I dan Tergugat II selaku Pembeli, maka Tergugat I dan Tergugat II berhak dan diberi kuasa untuk mengosongkan sendiri, sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah yang telah dibelinya itu bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan mempunyai alas hukum yang benar ;

Menimbang, bahwa begitu pula tindakan hukum Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya yang telah menjual obyek sengketa kepada Rossy Fannia (Tergugat VI) melalui Akta Jual beli Nomor 5/2010 tanggal 26 April 2010 melalui PPAT Ida Fidiyantri, SH. (Tergugat V) (vide bukti T1.T2-8, T.V-2 dan

Hal. 103 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.VI-2) , adalah pula mempunyai alas hukum yang sah, sehingga jual beli tersebut juga berdasar hukum dan sah, serta tindakan Tergugat VI yang melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Bangka menjadi atas namanya (vide bukti T.VI-1) juga adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang dimajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1 s/d P-37, kecuali bukti P-8 yang sama dengan surat bukti yang dimajukan Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti T1.T2-1, atas bukti-bukti tersebut tidak ada yang dapat mendukung dalil-dalil gugatan penggugat, sehingga patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat tidak berhasil membuktikan seluruh dalil gugatannya, dan karenanya gugatan Penggugat adalah ditolak untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSI :

#### I. Gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi adalah menuntut ganti rugi materiil dan immateriil terhadap Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi, karena telah menggugat Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi sehingga menimbulkan kerugian dan telah mencemarkan nama baik ;

Menimbang, bahwa setiap subyek hukum guna membela kepentingan keperdataannya mempunyai hak yang sama untuk menempuh jalur litigasi atau dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan, sehingga in casu tindakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah hak yang dibenarkan oleh undang-undang, dan bukan suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum dan yang mengakibatkan tercemarnya nama baik seseorang atau suatu subyek hukum ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan ganti rugi akibat Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi telah mengeluarkan biaya pengacara dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi, maupun tuntutan ganti rugi immateriil karena

Hal. 104 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencemaran nama baik, atas tuntutan ini tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensasi adalah ditolak untuk seluruhnya ;

## II. Gugatan V Rekonsensi/Tergugat V Konpensasi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat V Rekonsensi/Tergugat V Konpensasi adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat V Rekonsensi/Tergugat V Konpensasi pada pokoknya adalah menuntut ganti rugi materiil dan immateriil terhadap Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi, karena telah menggugat Penggugat V Rekonsensi/Tergugat V Konpensasi sehingga menimbulkan kerugian dan telah mencemarkan nama baik ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat V Rekonsensi/Tergugat V Konpensasi ini adalah pada dasarnya sama dengan gugatan yang dimajukan Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensasi, sehingga pertimbangannya diambil alih dan dianggap diulang disini, dan karenanya terhadap gugatan Penggugat V Rekonsensi/Tergugat V Konpensasi ini juga haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

## III. Gugatan Penggugat VI Rekonsensi/Tergugat VI Konpensasi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat VI Rekonsensi/Tergugat V Konpensasi adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat VI Rekonsensi/Tergugat VI Konpensasi dalam dalil gugatannya pada pokoknya mengemukakan jika ia membeli tanah dan bangunan secara sah dan sesuai dengan aturan yang berlaku, dan membelinya dari pemilik yang sah menurut hukum yaitu Andy Arslan Djunaid dan Kadafi Yahya (Tergugat I dan Tergugat II Konpensasi), sehingga gugatan yang dilakukan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian dan pencemaran nama baik bagi Penggugat VI Rekonsensi/Tergugat VI Konpensasi baik materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat VI Rekonsensi/Tergugat VI Konpensasi inipun pada dasarnya adalah sama dengan gugatan yang dimajukan

Hal. 105 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Kompensi maupun Penggugat V Rekonsensi/Tergugat V Kompensi, sehingga pertimbangannya diambil alih dan dianggap diulang disini, dan karenanya terhadap gugatan Penggugat VI Rekonsensi/Tergugat VI Kompensi ini juga haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Gugatan Rekonsensi dari Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Kompensi, Penggugat V Rekonsensi/Tergugat V Kompensi dan Penggugat VI Rekonsensi/Tergugat VI Kompensi adalah ditolak semuanya ;

### **DALAM KONPENSIDAN REKONPENSIDAN :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi ditolak seluruhnya, dan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat akan ketentuan pasal 1365 KUHPdata serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

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

#### **DALAM KONPENSIDAN :**

##### **DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

##### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk seluruhnya ;

##### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

##### **DALAM REKONPENSIDAN :**

- Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Kompensi, Penggugat V Rekonsensi/Tergugat V Kompensi dan Penggugat VI Rekonsensi/Tergugat VI Kompensi untuk seluruhnya ;

##### **DALAM KONPENSIDAN REKONPENSIDAN :**

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp.5.216.000.- (lima juta dua ratus enam belas ribu rupiah ) ;

Hal. 106 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : Rabu, tanggal 02 Januari 2013 oleh kami : SUKO HARSONO, SH. MH. Sebagai Ketua Majelis, YONISMAN, SH. MH. Dan MATHEUS SAMIAJI, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Selasa, tanggal 08 Januari 2013 oleh Ketua majelis tersebut dengan didampingi oleh kedua hakim anggota yang sama, dengan dibantu oleh : MOH. NAJIB, SH.MH., Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, II dan III, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Tergugat VI, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat IV, Tergugat VII dan Turut Tergugat.

Hakim-hakim anggota :

Ketua majelis,

1. YONISMAN, SH. MH.

SUKO HARSONO, SH.MH.

2. MATHEUS SAMIAJI, SH. MH.

Panitera Pengganti,

MOH. NAJIB, SH. MH.

## Biaya-biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Pencatatan	Rp. 30.000,-
- ATK	Rp. 75.000,-
- Panggilan	Rp. 5.100.000,- +
Jumlah	Rp. 5.216.000,-

Hal. 107 dari 107 hal. Put. No.666/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel