



PUTUSAN

Nomor 214 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

INDRAJAYA, bertempat tinggal di Jalan Cilandak Bawah V/57 A RT.010, RW.013, Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I/Pembanding;

lawan

1. UTRINA DAMAJANTI LAKUSA, bertempat tinggal di Jalan Turi I/B Blok S, RT.004, RW.006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. ABDUL KADIR DJEMAT, bertempat tinggal di Jalan Cilandak Bawah II Nomor 3 RT.10,RW.13 Cilandak Bawah, Kecamatan Cilandak. Jakarta Selatan;
3. NOTARIS RULI ISKANDAR, S.H., bertempat tinggal di Jalan Prof. Dr. Satrio, Karet Depan Nomor 18 C Setiabudi, Jakarta Selatan;
4. GANI DJEMAT & PARTNERS, bertempat tinggal di Gani Djemat Plaza 8th Floor, Jalan Imam Bonjol 76-78, Jakarta 10310, selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat IV, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada Adhika Wishnu Prabowo, S.H., dan kawan. Para Advokat pada kantor Gani Djemat & Partners, Advocates/Solicitors, beralamat di Plaza Gani Djemat Lt. 8, Jalan Imam Bonjol Nomor 76-78, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV/Para Terbanding;

dan

HARTATI RONI, bertempat tinggal di Jalan Cilandak Bawah V/57 A RT.010,RW.013 Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat II/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I telah mendapat tugas dari bapak Tjoek Soejono untuk membeli sebidang tanah seharga Rp458.000.000,00 terletak di Kelurahan Cilandak Barat persil C Nomor 47 Blok D II seluas 500 m² dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Hasan Kosasih, Ir Soekarno dan Susilowati;
- Sebelah Timur : Gunawan Satari;
- Sebelah Utara : Jalan Cilandak Bawah II;
- Sebelah Selatan : Sobar Siregar;

Dalam pembelian tanah *a quo* alm. Tjoek Soejono baru membayar Rp200.000.000,00 sedangkan Rp258.000.000,00 dibayarkan oleh Penggugat I (P-I,P-II);

2. Bahwa setelah alm.Tjoek Soeyono meninggal, Penggugat I dengan ahli waris Tjoek Soejono disepakati bahwa Penggugat I mendapatkan pembayaran berupa bagian 60 dari rumah dan tanah yang terletak di Jalan Cilandak Bawah V/57 A RT.010 RW.013 Cilandak Barat, Jakarta Selatan (P-3);

3. Bahwa dalam proses menyelesaikan sengketa *a quo*, Penggugat I menggunakan jasa Kantor Advokat Gani Djemat & Partners berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2005 dan telah menyampaikan upaya hukum antara lain surat Nomor 299/III/DEPLIT/LAW/GDP/KD/05., tanggal 1 Maret 2005 (P-4);

4. Bahwa setelah tercapai penyelesaian secara damai antara Penggugat I dan Tergugat I yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama pada bulan Juni 2006, dimana dalam surat pernyataan bersama tersebut Penggugat berhak atas tanah dan bangunan girik C.2781, Persil Nomor 22 & SV Blok A2 PS sebesar 60% Tergugat II akan membayar kepada Penggugat I sebesar Rp180.000.000,00 akan tetapi Penggugat I menolaknya karena harga pasaran pada tahun 2006 sudah mencapai di atas satu miliar rupiah, selanjutnya Tergugat II menghubungi Tergugat I melakukan kesepakatan tanpa melibatkan maupun persetujuan Penggugat I;

5. Bahwa belakangan baru diketahui Tergugat II memperoleh surat kuasa dari Tergugat I dan telah membuat perikatan jual beli atas tanah perkara *in casu*

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



dengan harga yang sangat jauh di bawah harga pasaran, perjanjian mana dituangkan dalam akta yang dibuat oleh Tergugat III;

6. Bahwa masalah yang seharusnya sudah selesai sebagaimana dijelaskan di atas, kembali muncul ke permukaan akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang diam-diam dengan iktikad buruk melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akta Notaris Ruli Iskandar, S.H., Nomor 1., tanggal 1 Desember 2007, dimana jual beli tersebut adalah tanpa sepengetahuan Penggugat I padahal Penggugat I berhak atas tanah dimaksud berdasarkan surat pernyataan bersama sebagaimana diterangkan dalam poin 4 gugatan *a quo* dan status Tergugat II adalah selaku kuasa hukum Tergugat I;
7. Bahwa pengikatan jual beli dimaksud di atas haruslah dinyatakan batal demi hukum karena pengikatan jual beli tersebut pengikatan adalah jual beli yang dilakukan secara melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1470 KUHPdt. *jo.* Pasal 1320 KUHPdt, dengan demikian Akta Notaris Ruli Iskandar, S.H., Nomor 1., tanggal 1 Desember 2007, *mutatis mutandis* haruslah dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Bahwa Penggugat I tidak pernah mencabut Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2005, dimana Penggugat I memberikan kuasa khusus kepada Kantor Advokat Gani Djemat & Partners, namun tanpa sepengetahuan Penggugat I selaku pemberi kuasa, Tergugat II dan Tergugat III menandatangani Surat Kuasa tanggal 6 September 2006, dimana pemberi kuasa adalah Tergugat I, hal ini jelaslah merupakan *konflik interest* yang dilarang oleh hukum dan etika profesi;
9. Bahwa Tergugat II mengaku sebagai Advokat padahal Tergugat II bukanlah Advokat, tindakan Tergugat II yang mengaku sebagai advokat secara nyata melanggar Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003, pembiaran tindakan Tergugat II oleh Tergugat IV jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV yang bertindak di satu sisi sebagai kuasa hukum Penggugat I namun di sisi lain juga bertindak sebagai kuasa hukum Tergugat I, tindakan yang demikian itu telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat I, maka jelaslah merupakan tindakan dengan iktikad buruk dan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003;
11. Bahwa akibat tindakan Tergugat II dan Tergugat IV sebagaimana dijelaskan di atas, mengakibatkan Penggugat I mengalami kerugian *materiil* dan *Immateriil* karena Penggugat I telah dipermalukan oleh Tergugat II dan IV dalam pergaulan kemasyarakatan, lingkungan kerja, dan keluarga akibat ketidakpastian dan janji -

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



janji yang tidak benar dari Tergugat, dengan demikian beralasan menurut hukum Tergugat II dan IV melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdt dihukum masing-masing membayar kerugian *materiil* sebesar Rp2.000.000.000,00 dan Kerugian *immateriil* sebesar Rp5.000.000.000,00 kepada Penggugat I;

12. Bahwa Tergugat II melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum kepada Penggugat II dengan pengusiran, intimidasi baik fisik maupun anarkisme yang dikemas sedemikian rupa seolah-olah melalui jalur hukum, tindakan dimaksud mengakibatkan kerugian Penggugat II berupa kerugian *materiil* sebesar Rp2.000.000.000,00 dan kerugian *immateriil* sebesar Rp5.000.000.000,00 maka beralasan menurut hukum bahwa Tergugat II dihukum membayar kerugian *materiil* sebesar Rp2.000.000.000,00 dan kerugian *immateriil* sebesar Rp5.000.000.000,00 kepada Penggugat II;
13. Bahwa telah nyata dan tidak terbantahkan Tergugat tidak beriktikad baik dan melakukan tindakan melawan hukum sebagaimana telah tersebut di atas dan telah memenuhi unsur-unsur tindakan melawan hukum sebagaimana dalam yurisprudensi perkara Lindenbahaum Cohen, yaitu 4 kriteria:
 - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b. Melanggar hak subjek orang lain;
 - c. Melanggar kaidah tata susila;
 - d. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
14. Bahwa tidak terbantahkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II berasal menurut hukum maka beralasan untuk dikabulkan seluruhnya;
15. Bahwa tidak terbantahkan gugatan Penggugat untuk dikabulkan maka beralasan menurut hukum Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000.000,00 tiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini dan dihukum membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I beriktikad buruk dan melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat II beriktikad buruk dan melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



4. Menyatakan Tergugat IV beriktikad buruk dan melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akta Notaris Ruli Iskandar, S.H., Nomor 1., tanggal 1 Desember 2007, tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat IV masing-masing membayar kerugian *materiil* sebesar Rp2.000.000.000 dan kerugian *immateriil* sebesar Rp5.000.000.000,00 kepada Penggugat I;
7. Menghukum Tergugat II membayar kerugian *materiil* sebesar Rp2.000.000.000 dan kerugian *immateriil* sebesar Rp5.000.000.000,00 kepada Penggugat II;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dan mentaati putusan perkara *in casu*;

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV):

A. Penggugat II Tidak Mempunyai Kualitas Menggugat (*Legal Standing*) Dalam Mengajukan Gugatan *A Quo* (*Disqualificatie In Person*):

1. Bahwa Penggugat II mengemukakan dalil dalam butir 12 halaman 3 Gugatan *a quo*, (*quod non*, hal mana ditolak) seolah-olah Tergugat II melakukan serangkaian pengusiran, intimidasi baik fisik maupun anarkisme. Faktanya, Tergugat II hanya meminta secara baik-baik kepada Para Penggugat untuk keluar dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cilandak Bawah V Nomor 57 A;
2. Bahkan, penyerahan dan pengosongan tersebut dilakukan dengan memberikan kompensasi berupa uang kerohiman kepada Para Penggugat. Oleh sebab itu, tidak benar dalil Penggugat II yang menyatakan Tergugat II telah melakukan pengusiran serta intimidasi, dan oleh karenanya dalil yang demikian harus ditolak;
3. Bahwa lebih jauh, Para Penggugat tidak dapat membuktikan bukti pemilikan maupun penguasaan Para Penggugat yang menjadi alasan menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cilandak Bawah V Nomor 57 A. Hal tersebut semakin jelas dengan terbuktinya Penggugat I telah melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu sebagaimana ternyata dalam Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 2213 K/Pid/2010., tertanggal 6 Januari 2011, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 299/PID/2010/PT.DKI., tertanggal 19 Oktober 2010, *jo.*

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 712/PID.B/2010/PN.Jkt.Sel., tertanggal 23 Agustus 2010;

4. Bahwa bahkan uraian-uraian di atas terlihat jelas bahwa Penggugat II tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum dengan Para Tergugat yang menimbulkan kerugian kepadanya, apalagi kemudian Penggugat II meminta agar Tergugat II dan Tergugat IV untuk membayar ganti kerugian;

5. Bahwa terkait kekeliruan yang sangat mendasar ini, ahli M. Yahya Harahap, S.H., secara konsisten turut memberikan doktrin-doktrin di dalam bukunya, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, 2009, halaman 111 dan halaman 438, sebagai berikut:

"Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu";

"Yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam...dst...bukan pengurus. Dalam hal demikian, Tergugat dapat mengajukan *exceptio in persona*, atas alasan *diskualifikasi in person*, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu";

6. Lebih lanjut, Mahkamah Agung RI. melalui putusan-putusan tetapnya Nomor 294 K/Sip/1971., tanggal 7 Juli 1971, dan Nomor 213 K/Sip/1979., tanggal 27 Januari 1981, turut memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

Putusan Tetap Mahkamah Agung RI. Nomor 294 K/Sip/1971., tanggal 7 Juli 1971;

"Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan orang lain. (*asas legitima persona standi in judicio*). Gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima";

Putusan Tetap Mahkamah Agung RI. Nomor 213 K/Sip/1979., tanggal 27 Januari 1981;

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



"Seorang penyewa beberapa ruangan dalam rumah induk, tidak mempunyai kedudukan (*hoedanig held*) atau tidak mempunyai kedudukan "*legitima persona standi in judicio*" untuk melakukan gugatan atas peralihan (telah beralihnya) hak kepemilikan rumah yang disewanya tersebut dari pemilik kepada seorang penyewa ruangan lainnya dari rumah Induk tersebut;

7. Maka berdasarkan fakta hukum yang telah mengungkap ketiadaan kapasitas hukum dari Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, didukung dengan doktrin ahli dan putusan-putusan tetap Mahkamah Agung RI. yang menegaskannya, maka dimohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankeliike verklaard*);

B. Gugatan Para Penggugat Merupakan Gugatan Yang Tidak Jelas, Kabur Dan Tidak Tertentu (*Exceptio Obscur Libelum*):

a. Para Penggugat dalam *posita* gugatan telah menggabungkan antara perbuatan melawan hukum dengan *wanprestasi* (*samen voeging*);

8. Bahwa gugatan Para Penggugat seperti tercantum dalam perihalnya merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana pula didalilkan dalam butir 8 sampai dengan 12 gugatan dimana semua uraian Para Penggugat menyimpulkan (*quod non*, hal mana ditolak) bahwa tindakan-tindakan Para Tergugat telah terpenuhi sebagai tindakan perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa pada butir 11 gugatan, Para Penggugat mendasarkan gugatan *a quo* pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang sudah menjadi pengetahuan umum sebagai dasar suatu gugatan perbuatan melawan hukum;

10. Bahwa lebih lanjut, di bagian lain gugatan yaitu pada butir 13, dengan tegas Para Penggugat menyitir yurisprudensi Lindendenbaum Cohen yang menjadi dasar untuk memperkuat gugatan perbuatan melawan hukum, yang selanjutnya dikutip sebagai berikut:

"Bahwa telah nyata dan tidak terbantahkan Tergugat tidak beriktikad baik dan melakukan tindakan melawan hukum sebagaimana telah tersebut di atas dan telah memenuhi unsur-unsur tindakan melawan hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi perkara Lindenbahaum Cohen, yaitu 4 kriteria:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subjek orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



d. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain";

11. Bahwa akan tetapi pada butir 4 Gugatan, Para Penggugat menguraikan terkait permasalahan yang ada telah tercapai suatu mekanisme penyelesaian secara damai antara Penggugat I dan Tergugat I yang kemudian dituangkan dalam surat pernyataan bersama pada bulan Juli 2006 (Surat Pernyataan Bersama), sebagaimana dikutip sebagai berikut:

"Bahwa setelah tercapai penyelesaian secara damai antara Penggugat I dan Tergugat I yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama pada bulan Juni 2006, dimana dalam Surat Pernyataan Bersama tersebut Penggugat I berhak atas tanah dan bangunan girik C.2781, Persil Nomor 22 & SV Blok A2 PS sebesar 60%. Tergugat II akan membayar kepada Penggugat I sebesar Rp180.000.000,00 akan tetapi Penggugat I menolaknya karena harga pasaran pada tahun 2006 sudah mencapai di atas satu miliar rupiah, selanjutnya Tergugat II menghubungi Tergugat I, melakukan kesepakatan tanpa melibatkan maupun persetujuan Penggugat I";

12. Bahwa kemudian, Para Penggugat mengemukakan fakta (*quod non*, hal mana ditolak) telah terjadi kegagalan pelaksanaan surat pernyataan bersama dimana akibat ketidaksesuaian harga pasaran pada tahun 2006 kemudian Penggugat menolak penyelesaian;

13. Bahwa berdasar pada dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana dikutip di atas, maka jika benar (*quod non*, hal mana ditolak oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV) fakta-fakta yang diakui oleh Para Penggugat yaitu (i) adanya kesepakatan bersama antara Penggugat I dan Tergugat I, dan (ii) Penggugat I menolak kesepakatan perdamaian yang tertuang dalam surat pernyataan bersama;

14. Bahwa kedua keadaan seperti tersebut di atas merupakan keadaan yang memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1239 KUH Perdata, yang mana Pasal tersebut merupakan dasar hukum untuk mengajukan suatu gugatan *wanprestasi*. Untuk menghindari keragu-raguan, berikut dikutip bunyi ketentuan Pasal 1239 KUH Perdata seperti di bawah ini:

"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga";



15. Dengan demikian, terungkapnya bahwa *posita* dalam gugatan *a quo* selain mengandung dalil-dalil perbuatan melawan hukum ternyata memuat pula dalil-dalil *vanprestasi* sehingga terbukti Para Penggugat telah menggabungkan dalil perbuatan melawan hukum dan *vanprestasi* dalam surat gugatan yang mengakibatkan gugatan *a quo* bersifat kumulatif (*samen voeging*);
16. Bahwa terhadap gugatan yang mencampuradukkan antara gugatan *vanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 455, menyatakan:
- "Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara *vanprestasi* dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan *posita* atau dalil gugatan:
- i. Tidak dibenarkan mencampuradukkan *vanprestasi* dengan PMH dalam gugatan";
- (Cetak tebal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dimaksudkan sebagai penegasan);
17. Mahkamah Agung RI. melalui Putusan Nomor 879 K/Pdt/1997., tanggal 29 Januari 2001, menegaskan bahwa suatu gugatan perbuatan melawan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima dalam hal *posita* gugatan tersebut didasarkan pada perjanjian. Kaidah hukum dari putusan tersebut adalah sebagai berikut:
- "Penggabungan PMH dengan *vanprestasi* dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam *posita*, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam *petitum* dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan *obscuur libel*, sehingga tidak dapat diterima";
- (Cetak tebal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dimaksudkan sebagai penegasan);
18. Berdasarkan uraian atas fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum di atas, terbukti bahwa gugatan Para Penggugat mengandung kumulasi antara gugatan *vanprestasi* dan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya gugatan menjadi kabur dan tidak jelas. Untuk itu, kami mohon Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- b. Tuntutan ganti rugi dalam *petitum* gugatan tidak jelas karena tidak dirinci



berdasarkan fakta;

19. Bahwa Para Penggugat dalam butir 12 gugatan menyatakan kerugian-kerugian yang dideritanya akibat *quod non* perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat IV yang singkatnya sebagai berikut:
 - (i) Kerugian *material* sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah); dan
 - (ii) Kerugian *immaterial* sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
20. Bahwa setelah dicermati dengan saksama keseluruhan gugatan *a quo*, ternyata dari semua dalil-dalil *posita* Para Penggugat tidak satu pun menguraikan perincian dari jumlah kerugian tersebut di atas, sehingga dapat dipastikan angka tersebut muncul dari perhitungan Para Penggugat tanpa didasarkan pada bukti-bukti;
21. Bahwa ketidakmampuan Para Penggugat untuk menguraikan perincian nilai kerugian yang dialaminya dalam gugatan adalah hal yang membuktikan kelemahan Para Penggugat dalam mengungkapkan dasar fakta (*feitelijke grond*) gugatan;
22. Bahwa kelemahan dimana tidak adanya dasar fakta atas jumlah kerugian yang diderita Para Penggugat kemudian diajukan sebagai tuntutan sebagaimana tercantum dalam *petitum* butir 6 gugatan. Artinya, tuntutan atas kerugian dalam *petitum* tersebut didasarkan pada angka-angka yang senyatanya tidak memiliki dasar fakta, sehingga harus disimpulkan bahwa *petitum* yang demikian merupakan *petitum* yang tidak jelas karena tidak diketahui darimana asal angka-angka yang menjadi jumlah tuntutan Para Penggugat;
23. Bahwa Mahkamah Agung RI. melalui yurisprudensi-yurisprudensi tetap menegaskan sikapnya terhadap gugatan yang mengandung *petitum* yang tidak jelas dengan memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 582 K/Sip/1973., tanggal 18 Desember 1975;

"Karena *petitum* gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Putusan Nomor 492 K/Sip/1970., tanggal 16 Desember 1970;

"Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut";

Berdasarkan uraian atas fakta-fakta yang dikuatkan oleh yurisprudensi Tetap di atas, oleh karena *petitum* dalam gugatan *a quo* adalah *petitum* yang tidak jelas, maka kami mohon Majelis Hakim Yang Terhormat menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*);

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., 13 Desember 2012, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, II dan IV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 198/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 23 September 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I/Pembanding pada tanggal 14 Februari 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Februari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Maret 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 1 April 2014;
2. Turut Termohon Kasasi/Penggugat II/Turut Terbanding pada tanggal 1 April 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 April 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding, menerima *Re/laas* Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 198/PDT/2013/PT.DKI., tertanggal 23 September 2013, pada hari Jumat tanggal 14 Februari 2014, kemudian mengajukan Permohonan Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 198/PDT/2013/PT.DKI., tertanggal 23 September 2013, *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Desember 2012, dengan Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 71/Pdt.G/2012//PN.Jkt.Sel., pada hari Jumat tanggal 28 Februari 2014, atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 198/PDT/2013/PT.DKI., tertanggal 23 September 2013, *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 71/Pdt.G/2012//PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Desember 2012, dalam perkara perdata antara Indrajaya Pemohon Kasasi/Pembanding semula Penggugat I, melawan: 1. Hartati Roni, Termohon Kasasi I/Terbanding I semula Penggugat II; 2. Utrina Damajanti Lakusa, Termohon Kasasi II/Terbanding II semula Tergugat I; 3. Abdul Kadir Djemat, Termohon Kasasi III/Terbanding III semula Tergugat II; 4. Notaris Ruli Iskandar, S.H., Termohon Kasasi IV/Terbanding IV semula Tergugat III; dan 5. Gani Djemat & Partners, Termohon Kasasi V/Terbanding V semula Tergugat IV, dengan demikian Permohonan Kasasi terhadap perkara *in casu* masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang maka beresalan menurut hukum permohonan Kasasi diterima;

2. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 198/PDT/2013/PT.DKI., tertanggal 23 September 2013, tidak cukup beralasan menurut hukum:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 198/PDT/2013/PT.DKI., tertanggal 23 September 2013, pada halaman 3 alinea 2, 3 dan 4 yang selengkapnya sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan saksama berkas perkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 71/Pdt.G/2012//PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Desember 2012, memori banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut;

"Menimbang bahwa mengenai Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat I, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Desember 2012, dalam pertimbangannya hanya

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



mengulangi hal-hal yang sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga terhadap memori banding ini tidak perlu di pertimbangkan lagi, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar yang menjatuhkan “menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya” karena itu dapat disetujui dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini;

“Menimbang, bahwa berdasarkan Pertimbangan di atas Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 71/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Desember 2012, sudah tepat dan benar karena itu dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding tidak mempertimbangkan Memori Pembanding pada angka 4 halaman 2 dan 3, yang selengkapnya sebagai berikut:

“Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 23 alinea ke 4 sampai dengan halaman 33 alinea ke 5, *Judex Facti* keliru dalam menilai fakta, karena *Judex Facti* tidak menilai fakta-fakta secara benar menurut hukum pembuktian, hal ini dapat diuraikan berdasarkan bukti surat P-4, P-6 yang tidak dibantah oleh Tergugat I dan tidak terbantahkan oleh Para Tergugat:

“Bahwa telah nyata Para Tergugat melakukan pengusiran, intimidasi baik fisik maupun mental, anarkisme yang dikemas sedemikian rupa seolah-olah melalui jalur hukum, yang bersesuaian dengan keterangan saksi Ir. Abdul Faridhan dan keterangan saksi Kadarisman, maka jelaslah bahwa Para Tergugat telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dan tidak terbantahkan bahwa Para Tergugat tidak beriktikad baik dan melakukan tindakan melawan hukum sebagaimana telah tersebut di atas dan telah memenuhi unsur-unsur tindakan melawan hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi perkara Lindenbahaum Cohen, yaitu 4 kriteria:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subyek orang lain;
- c. Melanggar kaedah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya memori banding tersebut oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta maka jelaslah putusan *a quo* tidak cukup alasan menurut hukum, maka putusan *a quo* beralasan menurut hukum untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu*;
4. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 198/PDT/2013/PT.DKI., tertanggal 23 September 2013, keliru dalam menerapkan hukumnya:
Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 198/PDT/2013/PT.DKI., tertanggal 23 September 2013, dalam halaman 3 yang menyatakan Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya sudah tepat dan benar oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai alasan dan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;
Pertimbangan-pertimbangan demikian jelaslah keliru dalam menerapkan hukum karena:
Pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama menolak Eksepsi Tergugat I, II dan IV akan tetapi tidak mempertimbangkan perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang melakukan tindakan intimidasi terhadap Penggugat secara fisik maupun mental dengan cara-cara seolah-olah bertindak menurut hukum hal mana bersesuaian dengan keterangan saksi di bawah sumpah di persidangan saksi Ir. Abdul Faridhan dan saksi Kadarisman, maka beralasan menurut hukum Pemohon Kasasi untuk dikabulkan seluruhnya;
5. Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi beralasan menurut hukum maka beralasan untuk diterima Permohonan Kasasi seluruhnya sedangkan Termohon Kasasi I/Terbanding I semula Penggugat II, Termohon Kasasi II/Terbanding II semula Tergugat I, Termohon Kasasi III/Terbanding III semula Tergugat II, Termohon Kasasi IV/Terbanding IV semula Tergugat III dan Termohon Kasasi V dahulu Terbanding V semula Tergugat IV, beralasan menurut hukum untuk dikalahkan, maka *mutatis mutandis* beralasan menurut hukum untuk dihukum membayar biaya perkara di tingkat kasasi, tingkat banding dan tingkat pertama;

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

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah mencabut Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2005, dapat dibuktikan sebaliknya oleh Tergugat, sehingga gugatan Penggugat tidak beralasan hukum;

Bahwa selain itu Tergugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahannya bahwa Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Pengadilan Tinggi berwenang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri untuk dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Indrajaya tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **INDRAJAYA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat /Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 13 Mei 2015, oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Anggota-anggota:
t.t.d
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.
t.t.d
H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua,
t.t.d
Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
t.t.d
Dadi Rachmadi, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. M a t e r i Rp 6.000,00;
2. R e d a k s i Rp 5.000,00;
3. A d m i n i s t r a s i K a s a s i Rp489.000,00;+
J u m l a h Rp500.000,00;

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata**

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 214 K/Pdt/2015

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)