



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk.

"KETUHANAN YANG MAHA ESA DEMI KEADILAN BERDASARKAN"

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam perkara antara:

NY RATNA PARAPAT, beralamat di Jl. Cempaka Putih Timur Raya/19, RT. 012, RW 007, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Misserita Tarigan, S.H., dan Dewi Anggraeni, S.H. para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum MT & Partners Jl. Kebon Sirih No. 32-34 Gedung Dewan Pers Lt. 3 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 38/SK.X/2014 tertanggal 17 Oktober 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT/TERGUGAT INTERVENSI;

M e l a w a n :

1. BETTY SUPARTINI, S.H, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Depok, beralamat di Jl. Cinere Raya A. No. 20 Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I /TURUT TERGUGAT INTERVENSI I;
2. STEVANUS SUNARYO (almarhum) yang dalam perkara ini digantikan oleh ahli warisnya yaitu Sri Wahyuningsih, Dora Kusuma Astuti, Christianto Chandra Kusuma, kesemuanya beralamat di Jl. H. Muhi VIII No. 54, RT. 007, RW. 004, Kelurahan Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT II/TURUT TERGUGAT INTERVENSI II;
3. DR. DRS. ELIAS LUMBAN TOBING, beralamat di Jl. Cempaka Putih Timur Raya/19, RT. 012, RW. 007, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT III/TURUT TERGUGAT INTERVENSI III;
4. ONGGO WICAKSONO, ST beralamat di Mahogani Residence No.3, Rt.02/Rw.13, Kelurahan Harjamukti, Cimanggis Depok, untuk selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT I/TURUT TERGUGAT INTERVENSI IV;
5. AYU ADISTIA PUTRI, SH beralamat di Jl. Sairun, Rt. 002/Rw.07, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT II/TURUT TERGUGAT INTERVENSI V;
6. Dra. HUTRINA MUTIYA, beralamat di AMD.X No. 3, RT/RW. 009/001 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

.....TURUT TERGUGAT III/TURUT TERGUGAT INTERVENSI VI;

7. VERA NOVITA, ST.MM, beralamat Komp. Dep. Perhub. RT/RW. 006/010, Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai.....

.....TURUT TERGUGAT IV/TURUT TERGUGAT INTERVENSI VII;

8. ISHAK RIZAL, beralamat dahulu di Jln. Joglo Raya RT/RW. 001/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat sekarang beralamat di Jln. HOS Cokroaminoto No. 52 Kreo Selatan, Kota Tangerang (Ruko No. 5), untuk selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT V/TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII;

9. PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI VENTURE CAPITAL, beralamat Gedung Artha Loka Lt.10, Jl. Jendral Sudirman Kav. 2 Jakarta Pusat 10220, untuk selanjutnya disebut sebagai.....

..... TURUT TERGUGAT VI/TURUT TERGUGAT INTERVENSI IX;

10. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk., beralamat di Jl. MH. Thamrin No. 1 Menara BCA, Grand Indonesia Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT VII/TURUT TERGUGAT INTERVENSI X;

11. PT. Bank DKI, beralamat Jl. Ir. H. Juanda III Nomor. 7-9, Jakarta Pusat;
Dalam hal ini diwakili kuasanya, SENO PRABOWO, S.H., M.H., I KETUT INDRAYANA, S.H., M.H., BAGUS MASSYANTO, SH., ADE NANA SURYANA, SYAFAAT YUDHA P, S.H., DANUR YUDANTO, S.H., ADI SUBRATA, S.H., dan JAKA J. ARISTIAN, S.H., kesemuanya ADALAH Karyawan PT. Bank DKI, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 4/SK/DIR/II/2015 tertanggal 11 Februari 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT INTERVENSI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah mempelajari berkas perkara dan surat –surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Desember 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah register No. 200/Pdt.G/2014/PN.DPK. sebagaimana telah diubah dengan surat perbaikan gugatan tertanggal 12 Maret 2015 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok mengacu pada tempat tinggal Tergugat I (Actor Sequitor Forum Rei), sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 118 ayat 1 HIR - Pasal 142 ayat 1 R.Bg. yang berbunyi :

Ayat 1 Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan

Halaman 2 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(suami-gugat) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123. kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya.

2. Bahwa Penggugat (**RATNA PARAPAT**) dan Tergugat III (**Drs. ELIAS LUMBAN TOBING**) adalah pasangan suami isteri dan memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kreo, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten dan beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Propinsi Banten;
3. Bahwa **BETTY SUPARTINI, SH** (Tergugat I) Notaris, SH/PPAT adalah pihak yang membuatkan Akte Perjanjian Kerjasama No.10 tertanggal 22 Maret 2010 dan Akte Kuasa untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 antara Tergugat III dengan Tergugat II;
4. Bahwa **STEVANUS SUNARYO** almarhum (Tergugat II) adalah salah satu pihak yang melakukan kerja sama dengan Tergugat III yang kemudian kerja sama tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Betty Supartini, SH (Tergugat I) dan selanjutnya dibuatkan Akta Kuasa Untuk Menjual antara Tergugat III dengan Tergugat II berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Betty Supartini, SH (Tergugat I);
5. Bahwa, pada Bulan Maret 2010 antara Tergugat III (suami Penggugat) dengan Tergugat II terjadi hubungan hukum berupa kerjasama menjalankan usaha Penjualan Rumah Toko (Ruko) meliputi tanah dan bangunan di Jl. HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kota Tangerang milik Penggugat dan Tergugat III, sedangkan Tergugat II sebagai Pihak yang membangun dan memasarkan Ruko-ruko tersebut;
6. Bahwa untuk menjalankan usaha kerjasama tersebut kemudian para pihak sepakat membuat Perjanjian Kerjasama yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Notaris **BETTY SUPARTINI, SH** (Tergugat I) PPAT/Notaris;
7. Bahwa sebagaimana di dalam Akta Perjanjian Kerjasama tersebut disebutkan Tergugat III (Drs: Elias Lumban Tobing) disebut sebagai Pihak Pertama adalah pemilik atas bidang tanah masing-masing :
 - a. Sebidang Tanah Hak Milik No. 2104/KREO, seluas 710 M2 (tujuh ratus sepuluh meter persegi), Gambar Situasi tertanggal 10-04-1997 Nomor: 2548, Sertifikat tanggal 11-06-1997, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
 - b. Sebidang Tanah Hak Milik No. 1423/KREO, seluas 515 M2 (lima ratus lima belas meter persegi), Gambar tertanggal 03-05-1990 Nomor: 990, Sertifikat tertanggal 18-05-1990 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;

Halaman 3 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan mahkamah agung RI
- c. Sebidang Tanah Hak Milik No. 1728/KREO seluas 645 M2 (enam ratus empat puluh lima meter persegi), Gambar Situasi tertanggal 02-05-1994 Nomor: 2627, Sertifikat tertanggal 16-05-1994, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
 - d. Sebidang Tanah Hak Milik No.2053/KREO, seluas 132 M2 (seratus tiga puluh dua meter persegi), Gambar Situasi tertanggal 04-12-1996 Nomor: 82113, Sertifikat tertanggal 19-12-1996, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
 - e. Sebidang Tanah Hak Milik No. 2119/KREO, seluas 65 M2 (enam puluh lima meter persegi), Gambar Situasi tertanggal 08-07-1996 Nomor: 5106, Sertifikat tertanggal 18-07-1997, yang dikeluarkan, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;

Kelima Sertifikat tersebut tertulis atas nama Drs. ELIAS LUMBAN TOBING atau ELIAS TOBING (Tergugat III/suami dari RATNA PARAPAT/Penggugat) dan terletak di Kelurahan Kreo, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten;

8. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 pasal 1 butir 3 menyebutkan:

"Untuk Penjualan Bidang-bidang tanah milik Pihak Pertama tersebut penjualannya - dikuasakan kepada Pihak Kedua dan untuk hal tersebut akan dibuatkan suatu akta KUASA UNTUK MENJUAL di hadapan Notaris yang berwenang";

9. Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2011 dibuatkan Akta Kuasa Menjual antara Tergugat III dengan Tergugat II di hadapan Notaris BETTY SUPARTINI, SH. (Tergugat I) Notaris di Depok dengan Akte Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, dimana di dalam akte tersebut memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual atau memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas bidang tanah milik Tergugat III masing-masing:
 - a. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 668/Kreo Selatan, seluas 74 M2 (tujuh puluh empat meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No:424/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
 - b. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 669/Kreo Selatan, seluas 99 M2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No.415/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
 - c. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 670/Kreo Selatan, seluas 68 M2 (enam puluh delapan meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (~a puluh'

Halaman 4 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tiga Desember dua ribu sepuluh) No.416/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- d. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 671/Kreo Selatan, seluas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No.417/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- e. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 672/Kreo Selatan, seluas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No.418/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- f. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 673/Kreo Selatan, seluas 122 M2 (seratus duapuluh dua meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No.419/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- g. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 674/Kreo Selatan, seluas 112 M2 (seratus dua belas meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No.420/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- h. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 675/Kreo Selatan, seluas 77 M2 (tujuh puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No.421/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- i. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 676/Kreo Selatan, seluas 670 M2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No.425/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- j. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 677/Kreo Selatan, seluas 75 M2 (tujuh puluh lima meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No.422/Kreo Selatan/2010, Sertifikat tertanggal 25-01-2011 (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- k. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 678/Kreo Selatan, seluas 74 M2 (tujuh puluh empat meter persegi), Surat Ukur tertanggal 23-12-2010 (dua puluh tiga Desember dua ribu sepuluh) No.423/Kreo Selatan/2010, Sertifikat

Halaman 5 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

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 2504-2014-Id (dua puluh lima Januari dua ribu sebelas), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Bahwa kesebelas sertifikat tersebut tertulis atas nama Drs. ELIAS LUMBAN TOBING (Tergugat IIUsuami dari RATNA PARAPAT/Penggugat) dan terletak di Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Propinsi Banten;

10. Bahwa sebagaimana di dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 4 Agustus 2011 pada halaman 1 baris ke-14 disebutkan :

"Sedang untuk melakukan tindakan hukum di dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari istri sah satu-satunya yang menurut keterangannya bernama Nyonya RATNA PARAPATdst"

11. Bahwa di dalam isi akte yaitu Akte Kuasa untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat antara Tergugat III dengan Tergugat 11 di hadapan Tergugat I pada halaman 1 disebutkan :

"Drs. ELIAS LUMBAN TOBING (Tergugat III) melakukan tindakan hukum di dalam akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari isteri sah satu-satunya yang menurut keterangannya bernama Nyonya Ratna Parapat (Penggugat) namun fakta hukumnya Nyonya Ratna Parapat (Penggugat) tidak pernah tanda tangan Akta Kuasa Menjual Tersebut;

12. Bahwa di dalam Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tertanggal 04 Agustus 2011 disebutkan: "dibuat antara Tergugat III dengan Tergugat II di hadapan Notaris/PPAT Bety Supartini, SH di Depok", namun fakta hukumnya Tergugat III (suami Penggugat) menurut pengakuannya kepada Penggugat isterinya menandatangani Akte untuk Menjual tersebut di Puncak Bogor di hadapan Tergugat I dan Tergugat II bukan di Depok;

13. Bahwa pada Bulan Maret 2014 setelah Penggugat dan Tergugat III mengajukan gugatan perkara perdata mengenai gugatan, perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Tangerang, dan untuk melengkapi bukti dalam gugatannya dan juga diperlukan untuk melengkapi bukti-bukti dalam laporan Tergugat III (suami Penggugat) dan Penggugat ke Polres Tangerang atas dugaan Tergugat II telah melakukan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan dengan menjual tanah-tanah dan ruko milik Tergugat III berdasarkan Akte Kuasa untuk Menjual tersebut yang cacat hukum, untuk selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat datang ke Kantor Tergugat I untuk meminta Akte Perjanjian Kerjasama dan Akte Kuasa Menjual karena Penggugat selama ini belum pernah diberikan oleh Tergugat I.

Bahwa Kuasa Hukum Penggugat pada saat itu juga menanyakan kepada karyawan kantor Tergugat I (saat itu Tergugat I tidak ada di kantornya), apakah kliennya Ny. Ratna Parapat tandatangan dalam minuta Akte Kuasa untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011? Pihak Kantor Tergugat

Halaman 6 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengatakan bahwa Ny. Ratna Parapat tandatangan dalam minuta Akte Kuasa untuk Menjual tersebut.

Bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat memberikan laporan kepada kliennya Penggugat;

14. Bahwa selanjutnya pada Bulan yang sama dalam tahun 2014, Penggugat dan Tergugat III bersama anaknya yang bernama Leo mendatangi Kantor Tergugat I untuk membicarakan masalah tandatangan Penggugat di dalam Akte Kuasa Menjual tersebut karena Penggugat berkeyakinan tidak pernah tandatangan dalam akte tersebut;

15. Bahwa di dalam pembicaraan tersebut, Tergugat I mengatakan adanya kekhilafan dan kesalahannya dan yang menandatangani tandatangan Ny. Ratna Parapat di dalam minuta Akta Kuasa Menjual adalah stafnya yang bernama IIM ROHIMAH (Imah).

Bahwa hal ini akan dibuktikan oleh Penggugat pada saat sidang dalam acara pemeriksaan pembuktian dengan adanya **bukti Lab Krim Mabes Polri melalui Polres Tangerang mengenai pemalsuan tandatangan Penggugat** yang dilakukan oleh karyawan kantor Tergugat I tersebut.

Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat III (suami Penggugat) didampingi oleh Kuasa Hukumnya melaporkan Sunaryo (Tergugat II) ke Polres Tangerang kasus dugaan dan atau penggelapan hasil penjualan dan keuntungan tanah-tanah dan ruko milik Tergugat III sebagai pemilik tanah-tanah dan ruko Kreo yang tidak dilaporkan ke Tergugat III dan tidak dibagi hasil keuntungan atas penjualan tanah-tanah dan ruko kepada Tergugat III berdasarkan Akte Kuasa untuk Menjual tersebut diatas dan pengembangannya kasus adanya dugaan pemalsuan tandatangan dalam minuta Akte Kuasa untuk Menjual tersebut dengan adanya bukti labkrim dari pihak Kepolisian yang nanti, kami ajukan ke persidangan pada saat acara pemeriksaan pembuktian;

16. Bahwa Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan:

"Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan".

Bahwa pasal ini digunakan sebagai dasar hukum dari batalnya perjanjian karena adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Perjanjian batal dalam KUHPerdata berarti dua hal, yaitu perjanjian batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Dalam hal kesepakatan yang menjadi syarat sahnya perjanjian dibuat atas suatu paksaan, kekhilafan, atau penipuan, perjanjian menjadi dapat dibatalkan.

Bahwa melihat dari ketentuan pasal 1321 KUH Perdata diatas maka atas Akta Kuasa Untuk Menjual No. 01 tertanggal 04 Agustus 2011 tersebut, Tergugat I telah melakukan tindakan itikad tidak baik telah memenuhi unsur pasal dimaksud oleh karena itu adalah patut dan wajar apabila kedua akta tersebut dibatalkan, karena di dalamnya adanya penipuan yang dilakukan oleh Tergugat

Halaman 7 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Pasal 1328 KUHPerdata menyatakan:

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan."

Pasal ini menyebutkan kata "pembatalan"; pembatalan yang dimaksudkan adalah perjanjian menjadi dapat dibatalkan, bukan pembatalan demi hukum;

18. Bahwa sesuai pasal 1266 KUH Perdata yang bunyinya :

".... Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian ".

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Akta Notaris ke Pengadilan Negeri Depok terhadap Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 01 tertanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat dan ditandatangani Drs. ELIAS LUMBAN TOBING (Tergugat III) dan STEVANUS SUNARYO (Tergugat II) di hadapan Tergugat I Notaris BETTY SUPARTINI, SH (Tergugat I);

19. Bahwa oleh karena itu adalah wajar apabila Penggugat tidak mengakui adanya Akta Kuasa Untuk Menjual No. 01 tertanggal .04 Agustus 2011 dan mengajukan Gugatan Pembatalan terhadap akta tersebut-ke Pengadilan Negeri Depok dikarenakan Penggugat sama sekali tidak pernah menandatangani dan tidak ada persetujuan dari Penggugat terhadap akta tersebut;

20. Bahwa berdasarkan Akte Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris BETTY SUPARTINI, SH. (Tergugat I) Notaris di Depok, bidang-bidang tanah milik Penggugat dan Tergugat III tersebut tanpa persetujuan Penggugat telah dijual oleh STEVANUS SUNARYO (Tergugat II) yaitu masing-masing :

1). Kepada ONGGO WICAKSONO, ST (Turut Tergugat I) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 145/2013 s/d No. 156/2013 yang dibuat di hadapan CARSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang dan oleh ONGGO WICAKSONO, ST (Turut Tergugat I) dan oleh ONGGO WICAKSONO, ST, bidang-bidang tanah tersebut telah diagunkan yaitu :

a) Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 145/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b) Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 147/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksow, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- c) Sertifikat Hak Milik No. 675/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 148/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282//2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- d) Sertifikat Hak Milik No. 812/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 151/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- e) Sertifikat Hak Milik No. 813/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 152/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- f) Sertifikat Hak Milik No. 814/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 153/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- g) Sertifikat Hak Milik No. 815/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 154/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital

Halaman 9 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

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 yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

- h) Sertifikat Hak Milik No. 816/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 155/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan ' dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp: 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
 - i) Sertifikat Hak Milik No. 817/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 156/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku : PPAT Wilayah kola Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
 - j) Sertifikat Hak Milik No. 677/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 149/2013 . yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 - k) Sertifikat Hak Milik No. 678/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 150/2013 yang dibuat Carsuandy, SH selaku PPAT Wilayah kota Tangerang dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- 2). Kepada AYU ADISTIA PUTRI, SH (Turut Tergugat II) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 2272/2012 yang dibuat oleh SLAMET SURYONO HADI SUMIHARTA, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
- 3). Kepada Dra. HUTRINA MUTIYA (Turut Tergugat III) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang dan dipasang Hak Tanggungan NO. 9220/2012 kepada PT. Bank Central Asia, Tbk yang berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- 4). Kepada VERA NOVITA, ST. MM (Turut Tergugat 1V) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 54/2013 yang dibuat oleh LINAWATI, SH selaku PPAT

Halaman 10 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id;

- 5). Kepada Onggo Wicaksono, ST dijual kembali kepada ISHAK RIZAL (Turut Tergugat V) berdasarkan Akta Jual Beli No: 220 / 2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat di hadapan oleh LUTFI BURHAN, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
21. Bahwa atas peralihan hak milik Penggugat kepada pihak-pihak lain tersebut diatas, maka adalah wajar apabila pihak-pihak yang telah membeli bidang tanah milik Tergugat III (suami Penggugat) dari STEVANUS SUNARYO (Tergugat II) dijadikan pihak sebagai Para Turut Tergugat dalam perkara ini;
22. Bahwa Penggugat juga mengikutkan PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI VENTURE CAPITAL dan PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk sebagai Para Turut. Tergugat adalah karena kedua badan usaha tersebut adalah pihak yang melakukan pemasangan Hak Tanggungan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama ONGGO WICAKSONO, ST dan atas nama Dra. HUTRINA MUTIYA;
23. Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah tandatangan Akte Kuasa untuk Menjual yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT (Tergugat I) maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo sudi kiranya:
 - a. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 telah melanggar Pasal 1321 KUHPdata;
 - b. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris BETTY SUPARTINI, SH (Tergugat I);
 - c. Menyatakan tidak sah segala perbuatan hukum yang timbul akibat adanya Akta, Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, yang dilakukan oleh STEVANUS SUNARYO (Tergugat II) dengan Para Turut Tergugat yaitu :
 - (1). ONGGO WICAKSONO, ST, (Turut Tergugat I) tertuang dalam Akta Jual Beli No. 145/2013 s/d No. 15~13 yang dibuat di hadapan CARSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
 - (2). AYU ADISTIA PUTRI, SH (Turut Tergugat II) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 2272/2012 yang buat oleh - SLAMET SURYONO HADI SUMIHARTA, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
 - (3). Dra. HUTRINA MUTIYA (Turut Tergugat III) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2013 yang dibuat oleh CA~RSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang dan dipasang Hak Tanggungan NO. 9220Y2012;
 - (4). VERA NOVITA, ST. MM (Turut Tergugat IV) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 54/2013 yang dibuat oleh LINAWATI, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
 - (5). ONGGO WICAKSONO, ST yang kemudian dijual dan di balik nama

Halaman 11 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

atas nama SUK RIZAL berdasarkan Akta Jual Beli No. 220 / 2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat di hadapan oleh LUTFI BURHAN, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;

d. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang telah mengagunkan ke 11 bidang-bidang tanah milik Tergugat HI kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital (Turut Tergugat VI) masing-masing :

- (1). Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 145/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
- (2). Sertifikat Hak Milik Na. 674/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 147/2113 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
- (3). Sertifikat Hak Milik No. 675/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 148/2013 yang dibuat dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282//2013;
- (4). Sertifikat Hak Milik No. 812/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 151/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
- (5). Sertifikat Hak Milik No. 813/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 152/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
- (6). Sertifikat Hak Milik No. 814/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 153/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
- (7). Sertifikat Hak Milik No. 815/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 154/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
- (8). Sertifikat Hak Milik No. 816/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 155/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
- (9). Sertifikat Hak Milik No. 817/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 156/2013 dibalik nama kepada

Halaman 12 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk

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
Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;

(10). Sertifikat Hak Milik No. 677/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 149/2013 . dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;

(11). Sertifikat Hak Milik No. 678/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 150/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;

e. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang telah mengagunkan bidang tanah milik Tergugat III kepada PT. Bank Central Asia (Turut Tergugat VII) yaitu:

SHM No. 669/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Dra. Hutrina M-itiya dan dipasang Hak Tanggungan NO. 9220/2012;

24. Bahwa terhadap objek bidang-bidang tanah dan ruko milik atas nama Penggugat dan Tergugat III yang saat ini telah beralih ke atas nama Para Turut Tergugat I, II, III, IV, dan V, dikhawatirkan selama proses persidangan terhadap perkara ini berlangsung Para Turut Tergugat akan memindahtangankan lagi bidang-bidang tanah tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat mohon perlindungan hukum kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan atas yaitu :

- a. SHM No. 668/Kreo Selatan, SHM No. 674/Kreo Selatan, SHM No. 675/Kreo Selatan, SHM No. 676/Kreo Selatan (telah dimatikan dan dipecah lagi menjadi 7 SHM yaitu SHM No. 812/Kreo Selatan, SHM No. 812/Kreo Selatan, SHM No. 813/Kreo Selatan, SHPM No. 814/Kreo Selatan, SHM No. 815/Kreo Selatan, SHM No. 816/Kreo Selatan, SHM No. 817/Kreo Selatan, SHM No. 818/Kreo Selatan), SHM No. 677/Kreo Selatan, SHM No. 678/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Onggo Wicaksono, ST;
- b. SHM No. 669/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Dra. Hutrina Mutiya;
- c. SHM No.670/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Vera Novita, ST.MM;
- d. SHM No. 673/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Onggo Wicaksono, ST dan oleh Onggo dijual lagi dan dibalik nama ke atas nama Ishak Rizal;

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
e. SHM No. 818/Kreo/Sebatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Ayu Adistia Putri, SH, hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht);

25. Bahwa Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Tergugat III (suami Penggugat) adalah pemilik yang sah secara hukum bidang-bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011;
26. Bahwa agar Gugatan Pembatalan Akta. Kuasa untuk Menjual tersebut diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Depok tidak sia-sia, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat serta siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk tidak melakukan segala bentuk tindakan hukum apapun juga baik secara langsung maupun tidak langsung yang bertujuan untuk mengalihkan/mengoperkan hak untuk sebagian maupun seluruhnya karena bidang-bidang tanah milik Tergugat III (suami Penggugat) yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No. 52 Kreo Ciledug masih dalam status quo;
27. Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapapun juga yang mendapat hak dari Padanya untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
28. Bahwa dikarenakan gugatan ini berdasarkan pada bukti-bukti cukup menurut Hukum, karenanya wajar bila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan upaya verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka Penggugat mohon agar kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berkenan untuk mengadili perkara ini dan memberikan putusan sebagai berikut

DALAM PROVISI :

Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat serta siapapun juga yang mendapat hak daripadanya untuk tidak melakukan segala bentuk tindakan hukum apapun juga baik secara langsung maupun tidak langsung yang bertujuan mengalihkan/mengoperkan hak untuk sebagian maupun seluruhnya, karena bidang-bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No. 52 Kreo Ciledug atas nama Tergugat III (suami Penggugat) dan saat ini telah dibalik nama ke atas Turut Tergugat I, II, III, IV dan V masih dalam keadaan status quo;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 telah melanggar Pasal 1321 KUHPdata;
- Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Kuasa Untuk

Halaman 14 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris

BETTY SUPARTINI, SH (Tergugat I);

- Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum atas bidang-bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011;
- Menyatakan tidak sah segala perbuatan hukum yang timbul akibat adanya Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, yang dilakukan oleh STEVANUS SUNARYO (Tergugat II) dengan Para Turut Tergugat yaitu :
 - 1). ONGGO WICAKSONO, ST, (Turut Tergugat I) tertuang dalam Akta Jual Beli No 145/2013 s/d No. 156/2013 yang dibuat di hadapan CARSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
 - 2). AYU ADISTIA PUTRI, SH (Turut Tergugat II) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 2272/2012 yang dibuat oleh SLAMET SURYONO HADI SUMIHARTA, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
 - 3). Dra. HUTRINA MUTIYA (Turut Tergugat III) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang dan dipasang Hak Tanggungan NO. 9220/2012;
 - 4). VERA NOVITA, ST. MM (Turut Tergugat IV) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 54/2013 yang dibuat oleh LINAWATI, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
 - 5). ONGGO WICAKSONO, ST yang kemudian dijual dan di balik nama atas nama ISHAK RIZAL berdasarkan Akta Jual Beli No. 220 / 2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat di hadapan oleh LUTFI BURHAN, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang telah mengagunkan ke 11 bidang-bidang tanah milik Tergugat III kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital (Turut Tergugat VI) masing-masing:
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 145/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 2) Sertifikat Hak Milik Na. 674/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 147/2113 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 675/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 148/2013 yang dibuat dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282//2013;
 - 4) Sertifikat Hak Milik No. 812/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 151/2013 dibalik nama kepada Onggo

Halaman 15 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;

- 5) Sertifikat Hak Milik No. 813/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 152/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 6) Sertifikat Hak Milik No. 814/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 153/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 7) Sertifikat Hak Milik No. 815/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 154/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 8) Sertifikat Hak Milik No. 816/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 155/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 9) Sertifikat Hak Milik No. 817/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 156/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 10) Sertifikat Hak Milik No. 677/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 149/2013 . dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 11) Sertifikat Hak Milik No. 678/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 150/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang telah mengagungkan bidang tanah milik Tergugat III kepada PT. Bank Central Asia, Tbk. (Turut Tergugat VII) yaitu SHM No. 669/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Dra. Hutrina Mutiya dan dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012;
 - Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap:
 - a. SHM No. 668/Kreo Selatan, SHM No. 674/Kreo Selatan, SHM No. 675/Kreo Selatan, SHM No. 676/Kreo Selatan (telah dimatikan dan dipecah lagi menjadi 7 SHM yaitu SHM No. 812/Kreo Selatan, SHM No. 813/Kreo Selatan, SHM No. 814/Kreo Selatan, SHM No. 815/Kreo Selatan, SHM No. 816/Kreo Selatan, SHM No. 817/Kreo Selatan, SHM No. 818/Kreo Selatan), SHM No. 677/Kreo Selatan, SHM No. 678/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Onggo Wicaksono ST;
 - b. SHM No. 669/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Dra. Hutrina Mutiya;

Halaman 16 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. SHM No. 670/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Vera Novita, ST.MM;
- d. SHM No. 673/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Onggo Wicaksono, ST dan oleh Onggo dijual lagi dan dibalik nama ke atas nama Ishak Rizal;
- e. SHM No. 818/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Ayu Adistia Putri, S.H.;
- Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat atau pihak lain yang terkait dalam perkara ini untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa Bantahan, Banding, Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);
- Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil berdasarkan hukum dan keputusan yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan para pihak hadir, kecuali Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak-pihak berperkara dengan menunjuk Sdr. Hendra - Yuristiawan, S.H., M.H., selaku mediator, akan tetapi tidak berhasil.

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

SEJARAH ADANYA AKTA PERJANJIAN KERJASAMA DAN AKTA KUASA UNTUK MENJUAL

Majelis Hakim Yang Mulia :

Sebelum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menjawab gugatan perkara aquo, terlebih dahulu menerangkan uraian kronologis awal mula dan sejarah adanya kerjasama antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagai berikut:

1. Bahwa antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah masih sebagai suami istri.
2. Bahwa DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah sebagai pemilik tanah objek perkara, sedangkan Ratna Parapat hanyalah istri dari DR. Drs.

Halaman 17 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Elias Lumban Tobing (Tergugat III) Pemberi persetujuan (ijin) kepada DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) untuk menjual tanah objek perkara.
3. Bahwa perjanjian kerjasama membangun dan menjual ruko diatas tanah objek perkara telah ditandatangani bersama antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bersama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) selaku pemilik tanah objek perkara dengan Stevanus Sunaryo (Tergugat III) selaku Pengembang yang membangun ruko. Bentuk Perjanjian kerjasama ini adalah bentuk perjanjian kerjasama yang kedua kalinya.
 4. Sebelumnya telah ada Proyek pembangunan ruko yang pertama dilaksanakan adalah pembangunan ruko di atas tanah milik DR.Drs. Elias Lumban Tobing terletak di Pamulang disebut dengan proyek "Pamulang". Perjanjian Kerjasama proyek Pamulang ini dibuat dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 07, Tanggal 20 Oktober 2008, dibuat oleh Notaris/PPAT Devi Prihartanti SH. dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 08, tanggal 20 Oktober 2008. dibuat oleh Notaris/PPAT Devi Prihartanti SH. Faktanya Perjanjian Kerjasama proyek Pembangunan Ruko Pamulang sudah selesai dilaksanakan oleh Tergugat II. tidak bermasalah.
 5. Bahwa Perjanjian kerjasama ke 2 (dua) ialah pembangunan ruko proyek D'Basco terletak di Kreo, Tangerang ini adalah bentuk perjanjian kerjasama yang kedua. Objek perjanjian kerjasama yang kedua ini adalah tanah atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III), bukan atas nama Ratna Parapat.
 6. Bahwa bentuk akta perjanjian kerjasama dan akta kuasa untuk menjual proyek pembangunan ruko di Pamulang sama persis dengan akta perjanjian kerjasama dan akta kuasa untuk menjual pada proyek pembangunan ruko D'Basco di Kreo. Kerjasama yang disepakati dan telah dijalankan adalah kerjasama membangun ruko dan menjual tanah dan rukonya.
 7. Dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama yang pertama yaitu pembangunan ruko Pamulang tidak pernah ada permasalahan dan bantahan atau keberatan terhadap perjanjian kerjasamanya dan surat kuasa menjualnya yang dibuat oleh notaris. Akan tetapi timbul permasalahan pada pelaksanaan akta perjanjian kerjasama dan akta kuasa menjual yang kedua ini. Pemicunya adalah belum terjualnya semua tanah kavling dan unit ruko yang telah disepakati jadwalnya.
 8. Bahwa pada dasarnya antara Tergugat III bersama-sama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II telah menandatangani Minuta Akta Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan akta No. 10, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris/PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi). **(Bukti :**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi - 1). Seharusnya perjanjian inilah dasar hukum setiap pihak menjalankan hak dan kewajibannya.

9. Minuta Akta perjanjian kerjasama tersebut ditandatangani oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing dan ditandatangani oleh Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sebagai bentuk persetujuan (ijin) istri pemilik bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing. Dengan ditandatanganinya perjanjian kerjasama tersebut artinya bahwa Ratna Parapat sebagai istri DR. Drs. Elias Lumban Tobing telah memberikan persetujuan kepada suaminya selaku pemilik untuk menjual tanah objek perkara tersebut. Artinya DR. Drs. Elias Lumban Tobing telah diberikan ijin untuk memberikan kuasa menjual kepada Stevanus Sunaryo (Tergugat II) membangun ruko dan menjualnya. Dalam surat perjanjian kerjasama telah tertuang klausula pemberian kuasa untuk menjual. Tertera dalam pasal 1 ayat (3) akta perjanjian kerjasama.

10. Bahwa antara DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bersama istrinya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan Stevanus Sunaryo (Tergugat II) bersama-sama telah menandatangani Minuta Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan Akta No. 11, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris/PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi). **(Bukti :**

T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi - 2).

11. Bahwa Ratna Parapat selaku Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi turut serta menandatangani minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No. 11, Tanggal 22 Maret 2010, adalah sebagai bentuk persetujuan istri kepada suaminya untuk menjual tanah objek perkara.

12. Bahwa antaran DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bersama istrinya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan Stevanus Sunaryo (Tergugat II) telah menandatangani Minuta Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan Akta No. 04, Tanggal 04 Agustus 2011, dibuat oleh Notaris/PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi). **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi - 3).**

13. Bahwa walaupun Akta Kuasa untuk Menjual No. 04, Tanggal 04 Agustus 2011 tidak ada akan tetapi pada hakekatnya pemberian kuasa untuk menjual tanah objek perkara tersebut tersebut telah diberikan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Akta No. 10, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris/PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi).

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekarang adalah saatnya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi memberikan tanggapan dan jawaban disertai dengan bukti-bukti, menyangkal dan membantah dalil-dalil dan uraian-uraian Posita Gugatan dan Petitum Gugatan perkara aquo sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terkecuali yang secara tegas terbukti dan diakui kebenarannya, serta yang menguntungkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi.

1. Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (Obscure Libel).

Bahwa Gugatan Pembatalan Terhadap Akta Kuasa Untuk Menjual No.04, Tanggal 04 Agustus 2011 yang dimohonkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas atau kabur (Obscure Libel). Dikatakan tidak jelas atau kabur (obscure libel) adalah sebagai berikut :

- Bahwa antara Posita yang satu dengan posita yang lain tidak bersesuaian, tidak saling berhubungan, bahkan saling bertolak belakang atau saling bertentangan seperti :
 - Pada Posita halaman 4 angka 6 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengakui menandatangani akta perjanjian kerjasama yang telah ditandatangani oleh Tergugat III bersama dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam satu pihak dan Tergugat II. Akan tetapi dalam posita halaman 9 angka 15 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengakui menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual no.: 4, tanggal 04 Agustus 2011. Padahal Akta Kuasa Untuk Menjual no.: 4, tanggal 04 Agustus 2011 adalah sebagai kelanjutan dari akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 yang lebih dahulu telah ditandatangani bersama dan diakui keberadaannya.
 - Posita halaman 5 angka 9 sampai dengan posita halaman 8 angka 13 yang dipermasalahkan dan tidak diakui serta dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 4. tanggal 04 Agustus 2011. Akan tetapi menjadi aneh dalam posita halaman 9 angka 16 sampai dengan posita halaman 11 angka 19 yang dipermasalahkan dan tidak diakui serta dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 01, tanggal 04 Agustus 2011. Posita halaman 9 angka 16 sampai dengan posita halaman 11 angka 19 seketika berubah nomor aktanya, akibatnya gugatan perkara a quo ini menjadi amburadul, acak-acakan, membingungkan sehingga menjadi tidak jelas atau kabur (Obscur libel).
- Bahwa antara Posita gugatan dengan Petitum (Permohonan) gugatan tidak bersesuaian, tidak saling berhubungan, bahkan saling bertolak belakang atau saling bertentangan.

Halaman 20 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Posita gugatan sangat jelas tertulis bahwa DR. Drs. Elias Lumban Tobing adalah sebagai Tergugat III. Akan tetapi dalam Petitum (Permohonan) pada halaman 19 angka 4, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvesi memohon agar supaya majelis hakim Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum. Sangatlah jelas kelihatan sekali secara kasat mata bahwa antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sedang bekerjasama membuat skenario akal-akalan dengan niat jahat untuk dapat kembali menguasai tanah objek perkara yang telah dijualnya. Skenario (drama) seolah-olah antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvesi) dengan suaminya bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sedang bersengketa, akan tetapi pada kenyataannya kedua orang ini adalah sedang bersekongkol agar supaya tanah dan ruko yang telah dijual kembali mereka kuasai. Niat jahat dan curang kedua orang ini harus dihentikan karena akan dapat merugikan banyak pihak-pihak yang telah membeli ruko dengan itikad baik, melalui proses hukum yang sah.

Isi klausula dalam minuta Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bersama-sama dengan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvesi) telah diberikan kuasa kepada Stevanus Sunaryo (Tergugat II) untuk membangun ruko dengan biaya Tergugat II serta melakukan jual beli ruko dan tanah objek perkara tersebut. Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 adalah sebagai perjanjian dasar yang dibuat oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi. Akta perjanjian No. 10 tanggal 22 Maret 2010 tersebut pada kenyataannya tidak dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvesi. Bahkan dalam posita halaman 4 angka 6 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengakui keberadaan akta perjanjian kerjasama tersebut.

- Mencampur adukkan 3 (tiga) pokok perkara dalam satu surat gugatan yaitu :
- Pokok Perkara tentang Perbuatan Melawan Hukum,
- Pokok Perkara tentang Wanprestasi,
- Pokok Perkara tentang Pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 04, tanggal 04 Agustus 2011.

Akan tetapi dalam petitumnya justru memohon penetapan DR.Drs. Elias Luman Tobing sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara.

- Bahwa tanah objek perkara adalah atas nama DR.Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bukan atas nama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Sedangkan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dalam akta kuasa untuk menjual tersebut

Halaman 21 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanyalah sebagai pemberian persetujuan menjual tanah dan ruko objek perkara kepada suaminya.

Gugatan ini sangat amburadul, acak-acakan, tidak berbobot, tidak jelas atau kabur (obscure libel). Dalam Akta Kuasa Untuk Menjual DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah pemilik tanah objek perkara akan tetapi dalam perkara aquo tidak mengajukan gugatan pembatalan. Sangatlah aneh dan ajaib kenapa DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) ditarik sebagai tergugat bukan sebagai Penggugat. Sedangkan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvesi) padahal bukanlah sebagai subjek kepemilikan atas tanah objek perkara dan bukan juga sebagai subjek pemberi kuasa. Kedudukan hukum Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvesi) dalam akta perjanjian kerjasama dan akta pemberian kuasa untuk menjual hanyalah sebagai memberikan persetujuan kepada suaminya bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) untuk menjual tanah dan ruko tersebut. Kedudukan hukum Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvesi) bukanlah sebagai subjek dalam perjanjian dan dalam akta surat kuasa untuk menjual. Dalam surat perjanjian kerjasama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvesi) sebenarnya telah memberikan persetujuan (ijin) kepada suaminya untuk menjual tanah atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).

Dari uraian dalil-dalil tersebut diatas gugatan perkara a quo ini membingungkan, tidak focus, tidak jelas, kabur (Obscure Libel). Oleh karena itu maka gugatan ini haruslah Ditolak.

2. Eksepsi Gugatan Prematur

Gugatan perkara a quo yang di mohonkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih terlalu Prematur atau dengan kata lain gugatan yang diajukan masih terlampau dini (exceptio dilatoria). Pengajuan gugatan perkara a quo ini tertunda disebabkan oleh karena adanya faktor yang menangguhkan yaitu laporan polisi yang belum diproses dan belum diputus, sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya Oleh karena itu maka gugatan perkara a quo ini haruslah Ditolak.

Alasan-alasan gugatan ini dikatakan prematur sebagai berikut :

- Dalam posita halaman 8 angka 13 Penggugat mengatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat III (Suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) telah membuat laporan polisi ke Polres Tangerang, tentang tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan.
- Dalam posita halaman 9 angka 15 tertulis kalimat "Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat III (suami Penggugat) didampingi kuasa hukumnya melaporkan Sunaryo (Tergugat II) ke Polres Tangerang kasus

Halaman 22 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

gugatan penipuan dan atau penggelapan hasil penjualan dan keuntungan tanah-tanah dan ruko milik Tergugat III.

- Dalam posita halaman 9 sampai dengan halaman 10, Dasar Hukum Gugatan Pembatalan Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual ini adalah berdasarkan :

- Pasal 1321 KUHPerdata
- Pasal 1328 KUHPerdata
- Pasal 1266 KUHPerdata

Pasal-pasal yang menjadi dasar gugatan tersebut di atas tidak dapat hanya dengan **"Persangkaan"** saja. Akan tetapi haruslah **"lebih dahulu dibuktikan kebenarannya"** melalui putusan majelis hakim pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Incrack). Dalam posita gugatan halaman 10 angka 17 sangat jelas tertulis bahwa Pasal 1328 KUHPerdata : "Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan".

Dalam dalil-dalil, uraian-uraian posita perkara a quo diatas maka sangatlah jelas bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membuat laporan polisi tentang tindak pidana. Akan tetapi hingga gugatan perkara a quo ini didaftarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi laporan polisi tersebut tidak berjalan oleh karena laporan tentang penipuan dan penggelapan yang dibuat oleh DR.Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) tidak terbukti, dan hingga saat ini belum ada putusan majelis hakim pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht) yang menyatakan adanya tindak pidana penipuan, penggelapan. Siapa tersangka, siapa terdakwa dan bahkan siapa terpidananya tidak diketahui. Oleh karena hingga saat ini belum ada putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht) yang menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi bersalah maka gugatan ini menjadi **PREMATUR..**

3. Eksepsi Gugatan Tidak Kongkrit

Bahwa dalam posita surat gugatan halaman 5 angka 9 ditulis Sebagai berikut :

"Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2011 dibuatkan Akta Kuasa Menjual antara Tergugat III dengan Tergugat II dihadapan Notaris Betty Supartini, SH. (Tergugat I) Notaris di Depok dengan Akte Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, dimana didalam akte tersebut memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual atau memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas bidang tanah milik Tergugat III".

Sedangkan dalam Petitum (Permohonan) halaman 19 angka 4 ditulis sebagai berikut :

"Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum atas bidang-bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 dan Akta Kuasa
Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011”.

Sangat jelas dan nyata bahwa gugatan ini tidak kongkrit, hal ini tertuang dalam posita gugatan. Yang dipermasalahkan adalah Pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011. Artinya lingkup permasalahan gugatannya hanyalah pembatalan akta bukan penetapan dan bukan pengesahan akta hak milik. Akan tetapi pada petitumnya (Permohonannya) berkembang (bias) mengajukan permohonan penetapan status kepemilikan tanah objek perkara. Akibatnya gugatan ini menjadi tidak kongkrit, Oleh karena itu maka gugatan ini haruslah Ditolak.

4. Gugatan adalah Perbuatan Curang (Akal-Akalan) antara Ratna Parapat (Penggugat) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III).

Gugatan ini adalah perbuatan curang dan jahat atau setidak-tidaknya hanyalah akal-akalan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III). Tujuan diajukannya gugatan ini yang pasti adalah agar supaya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III) kembali dapat menguasai dan memiliki tanah yang telah dijual mereka. Sehingga segala macam cara dilakukan (prilaku Maciavelli) oleh Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III). Dalil-dalil gugatan Perbuatan curang (akal-akalan) ialah sebagai berikut :

- Bahwa jual beli yang telah dilakukan adalah berdasarkan perjanjian kerjasama dan kuasa untuk menjual dari DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III) dan telah disetujui (izin) oleh istrinya bernama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Izin dan kuasa untuk menjual tanah objek perkara telah dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 22 Maret 2010. Dalam Perjanjian Pasal 1 ayat 3 tertulis sebagai berikut **“Untuk Penjualan Bidang-Bidang tanah milik Pihak Pertama tersebut, penjualannya dikuasakan kepada Pihak Kedua dan untuk hal-hal Rumah Toko (RUKO) tersebut”** Artinya kuasa untuk menjual ini sebenarnya telah ada dan muncul lebih dulu dalam perjanjian dasar yaitu perjanjian kerjasama, sedangkan pemberian kuasa untuk menjual dalam akta tersebut tersendiri hanyalah untuk melengkapi saja. Pada hakekatnya kuasa untuk menjual tersebut sudah diterima oleh Tergugat II dari Tergugat III dan disetujui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.
- Bahwa jual beli ruko dan tanah objek perkara yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II, seluruh prosesnya dilihat, diketahui serta diawasi langsung oleh DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III).

Halaman 24 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

- Bahwa uang hasil penjualan ruko dan tanah objek perkara yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II seluruhnya dilaporkan secara tertulis oleh Tergugat II kepada DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III). **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi – 4)**. Laporan tersebut diterima oleh Suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) dan selama itu juga tidak ada keberatan dari DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) selaku pemilik tanah.
- Bahwa uang hasil penjualan ruko dan tanah objek perkara telah diserahkan dan telah diterima dengan baik oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) suami Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Perhitungan pemberian pembagian uang penjualan ruko dan tanah objek perkara adalah sesuai dengan perhitungan dan pembagian yang tertulis dalam perjanjian kerjasama. **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi – 5)** Uang hasil penjualan ruko tersebut diterima oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III). Selama dalam proses penjualan dan penetapan harga penjualan adalah kesepakatan dan pada kenyataannya harga jual nya tidak pernah di komplain oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).
 - Bahwa 2 (dua) unit ruko yaitu ruko No. 3 dan Ruko No. 4 yang pembangunannya atas biaya Tergugat II, saat ini ruko tersebut telah dipakai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) untuk kantor Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata). Sertipikat tersebut adalah pecahan sertipikat hak miliknya dan sertipikat tersebut telah diterima oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) pada tanggal 29 – 08 – 2012. **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi – 6)**. Dan sejak ruko No. 4 (empat) diterima, ruko tersebut telah dipergunakan oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sebagai kantor Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata). Kalaulah Penggugat merasa tidak memberikan kuasa membangun dan menjual ruko-ruko tersebut kenapakah sejak dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2014, dan hingga saat ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama dengan Tergugat III mempergunakan ruko tersebut. Dan berdasarkan informasi dari Tergugat II ternyata ruko tersebut hingga saat ini belum dibayar oleh Tergugat III Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi, kepada Tergugat II.
- Berdasarkan dalil-dalil, uraian-uraian yang didukung dengan bukti-bukti tersebut diatas maka gugatan ini haruslah Ditolak.

Halaman 25 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

5. Eksepsi Penggugat Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium)

Alasan pengajuan eksepsi ini ialah Pihak Penggugat tidak lengkap, karena masih ada pihak yang seharusnya sebagai Penggugat yaitu suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing selaku pemilik tanah objek perkara, akan tetapi pada kenyataannya tidak ikut sebagai Penggugat. Jika DR. Drs. Elias Lumban Tobing ikut sebagai Penggugat barulah sengketa yang dipersoalkan ini dapat diperiksa.

Faktanya pemberi kuasa untuk menjual adalah suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing tidak ikut menggugat, sangat disayangkan tidak ikut sebagai penggugat dalam perkara aquo, maka menjadi sangat aneh dan ajaib justru suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing ditarik sebagai Tergugat III, padahal didalam bukti minuta aktanya pemilik tanah yang memberikan kuasa untuk menjual adalah bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing sedangkan istrinya yang bernama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) hanyalah pemberi ijin atau persetujuan kepada suaminya.

6. Tentang Alasan-alasan Gugatan (Posita Gugatan)

Majelis hakim yang mulia tibalah saatnya membantah satu persatu posita gugatan perkara a quo dengan dalil-dalil, uraian-uraian yang didukung dengan bukti-bukti sebagai berikut :

- Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam posita halaman 5 angka 8 mengakui keberadaan Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010. Dalam perjanjian kerjasama tersebut juga telah tertuang dan tertulis dengan tegas dan jelas klausula memberi kuasa untuk menjual kepada Tergugat II. Bunyi Pasal 1 ayat 3 Perjanjian Kerjasama ialah sebagai berikut : ***“Untuk Penjualan Bidang-Bidang tanah milik Pihak Pertama tersebut, penjualannya dikuasakan kepada Pihak Kedua dan untuk hal-hal Rumah Toko (RUKO) tersebut”.***

Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2011 adalah pelengkap Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010. Sebab pada hakekatnya pemberian kuasa menjual tanah objek perkara oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat III kepada Tergugat II telah tertual dalam klausula perjanjian kerjasama. Keberadaan Akta perjanjian kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 beserta isinya dan kebenaran isi serta tandatangan Penggugat diterima dan tidak dibantah oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

Oleh karena itu demi kepastian hukum dan melindungi para pembeli yang beritikad baik dan tidak mengetahui permasalahan dalam perkara ini juga dimasukkan sebagai Turut Tergugat, maka gugatan ini haruslah Ditolak.

Halaman 26 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak posita gugatan halaman 8 angka 11 yang mengatakan sebagai

berikut:

“dst..... namun fakta hukumnya Nyonya Ratna Parapat (Penggugat) tidak pernah tandatangan akta kuasa menjual tersebut”.

Ini adalah bentuk “KEBOHONGAN” nyata dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Faktanya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ikut menandatangani minuta akta Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2011 yang resmi diterima oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi. Dalam proses beracara di pada Penagadilan Hukum Acara Perdata (KUHPerdata) fakta formil adalah sebagai bukti yang nyata terhadap suatu peristiwa hukum. Jika Penggugat hendak membantah kebenaran materilnya seharusnya lebih dahulu dibuktikan melalui Hukum Pidana. Fakta yang terungkap di persidangan ini bahwa walaupun Penggugat telah membuat laporan polisi akan tetapi hingga gugatan ini didaftarkan laporan tersebut tidak pernah diproses dipersidangan oleh karena fakta yang sebenarnya terbukti Penggugat menandatangani minuta akta Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2011.

- Tentang posita halaman 8 angka 12 yang mengatakan menurut pengakuan suami Penggugat yaitu Tergugat III bernama DR.Drs. Elias Lumban Tobing, mengakui menandatangani akte untuk menjual tersebut di Puncak Bogor dihadapan Tergugat I dan Tergugat II bukan di Depok. Benar Akta untuk menjual tersebut ditandatangani di Puncak Bogor, akan tetapi walaupun ditandatangani di Puncak Bogor akta tersebut tetap berlaku sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Dasar hukumnya adalah Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bab IV, Bagian Pertama, Pasal 19 ayat (2) **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi – 7)** tertulis sebagai berikut : “*Notaris Mempunyai Wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya*”. Bahwa tempat kedudukan wilayah kerja Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah di Kota Depok, masuk wilayah Provinsi Jawa Barat. Maka terbukti berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, penandatanganan akta di puncak Bogor tersebut adalah sah dan berlaku. walaupun akta kuasa untuk menjual tersebut ditandatangani di Puncak Bogor Maka akta kuasa untuk menjual tersebut masih dalam wilayah kerja notaris. Sehingga berdasarkan undang-undang tersebut diatas maka anggapan kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak terbukti dan sudah terbantahkan.
- Posita halaman 8 angka 13 mengatakan bahwa Penggugat melaporkan Tergugat II melakukan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan

Halaman 27 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menjual tanah dan ruko milik Tergugat III berdasarkan Akta Kuasa untuk Menjual yang cacat hukum.

Tuduhan dan laporan Penggugat ini ternyata hingga saat ini tidak ada kelanjutannya di kantor polisi, oleh karena tidak terbukti adanya penipuan dan dan/atau penggelapan tersebut. Dalam posita ini terbukti Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan “KEBOHONGAN” lagi dengan mengatakan menjual Ruko milik Tergugat III. Pertanyaannya kenapakah Tergugat III tidak keberatan dan tidak menggugat ruko miliknya yang telah dijual. Sedangkan yang keberatan hanyalah istri Tergugat III. Ruko yang dijual oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah ruko yang dibangun sendiri oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan biaya sendiri dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi. Kenapakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengklaim ruko objek perkara tersebut adalah ruko miliknya padahal faktanya tanah objek perkara tersebut adalah milik dan atas nama Tergugat III. (hhhmmm...BOHONG LAGI DIKAU, SADAR DONG.....!!!!!!!).

- Posita halaman 9 angka 14 dan 15 perlu dijelaskan sebagai berikut :
Benar Penggugat bersama dengan Tergugat III ikut serta anak-anaknya salah satunya yang diketahui bernama Leo datang beramai-ramai ke kantor Notaris Betty Supartini dan memaksa masuk keruangan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi. Leo yang berbadan besar bersama Penggugat dan Tergugat III datang memaksa masuk keruangan sembari marah-marah dan membentak-bentak sehingga pada saat itu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi merasa terpojok dan merasa ketakutan dikeroyok ramai-ramai. Akibatnya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak menyadari apa saja yang telah diucapkan pada saat itu karena dalam keadaan dibawah ancaman, paksaan dan tekanan. Dan ternyata serta terbukti Penggugat bersama-sama dengan Tergugat III dan anaknya bernama Leo yang berbadan besar sudah mempunyai rencana jahat terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan cara merekam secara diam-diam, padahal semua ucapan perkataan tersebut dibawah kontrol (diluar kesadaran) karena dalam ancaman dan paksaan. Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat III dan anaknya bernama Leo berbadan besar tersebut adalah satu tindakan kejahatan berbentuk teror yang tidak bisa diterima secara hukum, oleh karena itu maka segala ucapan dan perkataan dibawah ancaman dan paksaan adalah “BATAL DEMI HUKUM”. Untuk selanjutnya kami mereserve akan membuat laporan polisi terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kepada Leo, serta kepada Tergugat III perbuatan teror yang menimbulkan ketakutan tersebut.

Halaman 28 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang pembatalan yang diuraikan di atas dapat dilihat dari dasar hukum

sebagai berikut :

Pasal 1321 KUHPerdata berbunyi :

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan PAKSAAN atau Penipuan”.

Pasal 1323 KUHPerdata berbunyi :

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat”.

Pasal 1324 KUHPerdata berbunyi :

“Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berfikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata”.

Pasal 1325 KUHPerdata berbunyi :

“Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah”.

Dari uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas maka posita tersebut tentang rekaman tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti maka bukti tersebut haruslah Ditolak dan atau dikesampingkan.

- Menolak posita perkara a quo pada halaman 9 angka 16 sampai halaman posita 11 angka 19. Dalam posita tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mempermasalahkan Akta Kuasa menjual No. 01 tanggal 04 Agustus 2011. Apalagi yang ditarik dan dipermasalahkan akta No. 01 tanggal 04 Agustus 2011, maka ini menjadi tidak relevan lagi karena Akta Kuasa Untuk Menjual No. 01 tanggal 04 Agustus 2011 tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat Konvensi dengan Tergugat II dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak ada mengeluarkan akta kuasa menjual nomor tersebut. Menjadi tidak jelas maksud dari posita penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ini yang sebenarnya. Dalam menyusun surat gugatan terlihat sekali bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ini tidak memahami secara pasti apa yang ditulisnya akibatnya positanya menjadi amburadul, kabur dan berantakan. Oleh karena itu gugatan ini haruslah Ditolak dan dikesampingkan.
- Dalam setiap jual beli yang dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi. Berdasarkan uraian dalil-dalil disertai bukti-bukti di

Halaman 29 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

mas, terbukti para pembeli ruko yang ditarik sebagai turut Tergugat dalam perkara aquo ini adalah para pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu para pembeli yang beritikad baik tersebut haruslah diberikan perlindungan hukum dan diberikan kepastian hukum. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pembeli yang beritikad baik maka Gugatan ini haruslah di tolak.

GUGATAN DALAM REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

Majelis hakim yang mulia, dalam kesempatan ini Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian dan dasar-dasar hukum sebagai mana yang akan di jelaskan berikut ini :

- Mohon kiranya agar seluruh dalil-dalil dan uraian-uraian dalam jawaban konvensi yang telah diuraikan diatas dimasukkan juga kedalam dalil-dalil dan uraian-uraian Gugatan Rekonvensi.
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah membantah seluruh isi gugatan dalam posisinya serta membuktikan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tanggal 04 Agustus 2011 benar ditandatangani oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

Maka tibalah saatnya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi akan membuktikan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan dalil-dalil dan uraian-uraian sebagai berikut :

1. Bahwa benar antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II telah menandatangani Minuta Akta Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan akta No. 10, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris/PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi). **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi - 8)**
2. Bahwa benar antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II telah menandatangani Minuta Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan Akta No. 11, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris/PPAT Betty Supartini SH. akan tetapi dengan berbohong Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan tidak memberikan kuasa untuk menjual ini adalah kebohongan masuk lingkup perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi. Yang telah menimbulkan kerugian materil kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi.
3. Bahwa benar terbukti antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II telah menandatangani Minuta Akta perjanjian kerjasama

Halaman 30 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
akta No. 10, Tanggal 22 Maret 201 dan akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan Akta No. 04, Tanggal 04 Agustus 2011, dibuat oleh Notaris/PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi). **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi – 9)** akan tetapi dengan cara bohong mengatakan tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual atas tanah objek perkara.

4. Berdasarkan minuta akta No. 04, Tanggal 04 Agustus 2011 sangat jelas tertera adanya tandatangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Jadi tindakan mengajukan gugatan pembatalan akta kuasa dengan alasan tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual adalah “KEBOHONGAN BESAR” dan Memberikan Keterangan Palsu di depan majelis hakim. Oleh karena itu maka tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara berbunyi : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.
5. Kerugian mana telah timbul dan menjadi beban kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi berupa kerugian materil dan kerugian immateril sebagai berikut:

Kerugian Materil :

- 5.1. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap perkara gugatan terlebih dahulu yaitu perkara No. : 145/Pdt.G/2014/PN.TNG yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (incrack) yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
- 5.2. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Negeri Depok terhadap perkara aquo No. : 200/Pdt.G/2014/PN.DPK yang masih dalam proses yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
- 5.3. Biaya menunjuk pengacara sebagai konsultan dan pendampingan hukum terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi karena adanya laporan polisi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi di Polres Tangerang sebesar Rp. 250.00.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
- 5.4. Biaya operasional Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selama mengurus perkara-perakara yang dimunculkan oleh Penggugat dan Tergugat I ialah sebesar RP. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).

Total kerugian materil Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi ialah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

Kerugian Immateril :

Halaman 31 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa disamping kerugian materiil tersebut di atas, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengalami kerugian Immateriil yang tidak dapat di nilai dengan uang, yaitu merusak reputasi dan nama baik Terguat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selaku notaris. Untuk dapat menilai kerugian Immateriil tersebut Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menetapkan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milliar Rupiah)

DALAM PROVISI

Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi. Maka adalah wajar jika Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengajukan kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengajukan putusan provisi sebagai berikut :

1. Ada kekhawatiran Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Menghindar atau tidak mau melaksanakan putusan pengadilan dengan cara menjual atau mengalihkan asset-asset miliknya dengan tujuan menghindari pelaksanaan putusan pengadilan.
2. Bahwa untuk menjaga agar gugatan ini tidak sia-sia (illusion), maka cukup alasan dan berdasarkan hukum bila Penggugat mohon kehadiran yang mulia majelis hakim berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (consevatoir beslaag) terhadap :
 - 2.1. Sebidang tanah dan bangunan-bangunan gedung serta segala sesuatu yang ada di atasnya, setempat dikenal dengan Ruko D'Basco, terletak serta beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto RT.001, RW.005. ruko No. 3 dan ruko No. 4, Kelurahan Kreo Selatan, Tangerang.
 - 2.2. Segala harta benda milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tercantum dalam laporan keuangan tahunan Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata) terletak serta beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto RT.001, RW.005. ruko No. 3 dan ruko No. 4, Kelurahan Kreo Selatan, Tangerang.
3. Karena perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan kepada para pembeli. Maka sewajarnya majelis hakim memenuhi permohonan provisi ini lebih dahulu.

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan dalil-dalil, bukti-bukti yang sah dan berdasarkan fakta-fakta yuridis yang kuat, maka tidak berlebihan bila Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mohon kepada Majelis hakim untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan uraian, bukti-bukti dan fakta-fakta yuridis seperti yang disebut di atas maka tidaklah berlebihan dan cukup alasan kiranya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk sependapat dengan Tergugat I

Halaman 32 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

Putusan Penggugat I Rekonvensi dan kemudian berkenan memberikan putusan

sela sebagai berikut :

Mengabulkan permohonan provisi sebagai berikut :

1. Meletakkan sita jaminan (consevatoir beslaag) terhadap sebidang tanah dan bangunan gedung serta segala sesuatu yang ada di atasnya, setempat diken al dengan Ruko D'Basco, terletak serta beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto RT.001, RW.005. ruko No. 3 dan ruko No. 4, Kelurahan Kreo Selatan, Tangerang;
2. Segala harta benda milik Tergugat I baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tercantum dalam laporan keuangan tahunan Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata), terletak serta beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto RT.001, RW.005. ruko No. 3 dan ruko No. 4, Kelurahan Kreo Selatan, Tangerang;

PERMOHONAN

DALAM PROVISI

- Menyatakan sah dan berlaku Sita Jaminan (consevatoir beslaag) yang dimohonkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

DALAM KONVENSI

1. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat yang tidak baik dan tidak benar ;
2. Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan sah dan berlaku Sita Jaminan (consevatoir beslaag) yang dimohonkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
2. Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (On Rechtmatigedaad) yang menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar ganti Kerugian Materil kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebesar **Rp. 1.000.000,- (Satu milliar rupiah)** dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap perkara gugatan terlebih dahulu yaitu perkara No. : 145/Pdt.G/2014/PN.TNG yang telah diputus dan berkekuatan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terap (intrae) yang sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).

- b. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Negeri Depok terhadap perkara aquo No. : 200/Pdt.G/2014/PN.DPK yang masih dalam proses yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
- c. Biaya menunjuk pengacara sebagai konsultan dan pendampingan pemeriksaan polisi terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi karena adanya laporan polisi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi di Polres Tangerang sebesar Rp. 250.00.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
- d. Biaya operasional Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selama mengurus perkara-perakara yang dimunculkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar RP. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
5. Menyatakan dan menguatkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tanggal 04 Agustus 2011, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Betty Supartini SH, dan berlaku sah serta mengikat ;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan semua pihak-pihak yang menguasai dan yang mendapatkan hak daripadanya atau yang diberi kuasa olehnya, untuk membayar dan mengosongkan, menyerahkan hak kepemilikan dan penguasaan atas ruko No. 4 dan ruko No. 3 proyek D'Basco yang terletak di Jalan HOS. Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kota Tangerang. Secara utuh tanpa dikurangi dan tanpa syarat apapun, terhitung sejak tanggal putusan dibacakan oleh majelis hakim yang memeriksa perkara ini, kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memberikan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sapuluh juta rupiah) kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, tunai dan sekaligus, setiap hari keterlambatan menyerahkan hak kepemilikan dan penguasaan atas bidang tanah dan ruko no. 4 dan ruko no. 3, proyek D'Basco yang terletak di Jalan HOS. Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kota Tangerang;
8. Menyatakan berlaku sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat semua penjualan tanah dan ruko dan segala transaksi jual beli ruko dan tanah beserta seluruh turunan-turunannya : berupa Akta Jual Beli (AJB), Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilakukan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding dan kasasi;
10. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Tergugat II melalui kuasanya juga telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

KRONOLOGI AKTA PERJANJIAN KERJASAMA DAN AKTA KUASA UNTUK MENJUAL

Sebelum Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi menjawab gugatan, terlebih dahulu menerangkan uraian kronologis awal mula dan sejarah adanya Perjanjian Kerjasama antara DR. Drs. Elias Lumban Tobing dengan Stevanus Sunaryo sebagai berikut:

1. Bahwa antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi) dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah masih sebagai suami istri yang sah.
2. Bahwa DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah sebagai pemilik tanah objek perkara, sedangkan Ratna Parapat hanyalah istri dari DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III), sedangkan Nama Ratna Parapat bukanlah sebagai subjek pemilikan atas tanah objek perkara.
3. Bahwa perjanjian kerjasama membangun dan menjual ruko diatas tanah objek perkara telah ditandatangani bersama antara DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) selaku pemilik tanah dengan Stevanus Sunaryo (Tergugat II) selaku Pengembang yang membangun ruko. Bentuk Perjanjian kerjasama ini adalah bentuk perjanjian kerjasama yang kedua kalinya.
4. Proyek yang pertama dilaksanakan adalah Proyek Pembangunan Perumahan di atas tanah milik DR. Drs. Elias Lumban Tobing, terletak di Pamulang, selanjutnya disebut dengan proyek "Pamulang". Perjanjian Kerjasama proyek Pamulang ini dibuat dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 07, Tanggal 20 Oktober 2008, dibuat oleh Notaris / PPAT Devi Prihartanti SH. dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 08, tanggal 20 Oktober 2008 dibuat oleh Notaris / PPAT Devi Prihartanti SH. dan juga Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12, tanggal 09 Juni 2010 dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi). Perjanjian Kerjasama proyek Pembangunan Perumahan Pamulang sudah selesai dilaksanakan oleh Tergugat II.
5. Bahwa Perjanjian kerjasama ke-2 (dua) ialah pembangunan ruko proyek D'Basco terletak di Kreo, Kodya Tangerang. Objek perjanjian kerjasama yang kedua ini adalah tanah atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III), **dengan harga pembayaran lahan sebesar Rp 4.090.000.000,- (empat miliar sembilan puluh juta rupiah) dan pembagian keuntungan setidaknya Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah)** yang telah disepakati bersama dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi) dimuat dalam pasal 6 ayat 4.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa bentuk akta perjanjian kerjasama dan akta kuasa untuk menjual proyek pembangunan perumahan di Pamulang sama persis dengan akta perjanjian kerjasama dan akta kuasa untuk menjual pada proyek pembangunan ruko D'Basco di Kreo, Kodya Tangerang. Kerjasama yang disepakati adalah kerjasama membangun ruko dan menjual ruko beserta tanahnya, berdasarkan Cash Flow yang telah disepakati bersama, Pihak pemilik lahan **dalam perkara ini sebagai tergugat III menerima pembayaran lahan sebesar Rp 4.090.000.000,- (empat miliar sembilan puluh juta rupiah) dan mendapatkan pembagian keuntungan 60% dari total rencana keuntungan proyek, yaitu sebesar Rp 1.717.324.500,- (satu miliar tujuh ratus tujuh belas juta tiga ratus dua puluh empat ribu lima ratus rupiah)**, dan Pihak pemodal atau juga sebagai pengelola dalam perkara ini disebut Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, mendapatkan pembagian keuntungan 40% dari total rencana keuntungan proyek, yaitu sebesar Rp 1.144.883.000,- (satu miliar seratus empat puluh empat juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah).

(Bukti : T.II.Konvensi/P.II.Rekonvensi – 2).

7. Dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama yang pertama yaitu pembangunan perumahan Pamulang tidak pernah ada permasalahan dan bantahan atau keberatan terhadap perjanjian kerjasamanya dan surat kuasa menjualnya yang dibuat oleh notaris.

Akan tetapi timbul pertanyaan kenapakah akta perjanjian kerjasama dan akta kuasa menjual yang kedua ini timbul permasalahan.....??????????????.

8. Bahwa pada hakekatnya antara DR. Drs. Elias Lumban Tobing bersama-sama dengan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dengan Stevanus Sunaryo (alm) (Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) telah menandatangani Minuta Akta Perjanjian Kerjasama yang dituangkan dalam Salinan akta No. 10, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi). **(Bukti : T.II.Konvensi/P.II.Rekonvensi – 3).**

Dengan ditandatanganinya perjanjian kerjasama tersebut, kemudian Tergugat III menyerahkan sertifikat-sertifikat tanah (SHM) yang menjadi objek kerjasama tersebut kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi (**Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi – 4**), yang dilanjutkan dengan pengurusan Perijinan (Site Plan, Peil Banjir, IMB, dan sebagainya) oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, dan juga dilakukan penggabungan sertifikat-sertifikat tanahnya, untuk kemudian dilakukan pemecahan sesuai Site plan yang didapat, yaitu menjadi 17 kavling (17 SHM).

9. Minuta Akta perjanjian kerjasama tersebut ditandatanganinya oleh Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi).

Halaman 36 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan di tandatanganinya perjanjian kerjasama tersebut artinya bahwa Ratna Parapat sebagai istri DR. Drs. Elias Lumban Tobing telah memberikan persetujuan kepada suaminya bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing selaku pemilik untuk menjual tanah objek perkara tersebut. Artinya DR. Drs. Elias Lumban Tobing telah memberikan kuasa menjual kepada Stevanus Sunaryo (Tergugat II), membangun ruko dan menjualnya. Dalam surat perjanjian kerjasama telah tertuang klausula pemberian kuasa untuk menjual. Tertera dalam pasal 1 ayat 3 akta perjanjian kerjasama.

10. Bahwa antara DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bersama istrinya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dan Stevanus Sunaryo (Tergugat II) bersana-sama telah menandatangani Minuta Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan Akta No. 11, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi). **(Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi – 5).**
11. Bahwa Ratna Parapat selaku Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi turut serta menandatangani minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No. 11, Tanggal 22 Maret 2010, adalah sebagai bentuk persetujuan istri kepada suaminya untuk menjual tanah objek perkara.
12. Bahwa antara DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bersama istrinya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dan Stevanus Sunaryo (Tergugat II) telah menandatangani Minuta Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan Akta No. 04, Tanggal 04 Agustus 2011, dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi).
(Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi – 6).
13. Pada hakekatnya walaupun seandainya Akta Kuasa untuk Menjual No. 04, Tanggal 04 Agustus 2011 tidak ada, akan tetapi pemberian kuasa untuk menjual tanah objek perkara tersebut telah ada dan tertulis dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi).

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

DALAM POKOK PERKARA

Sekarang tibalah saatnya Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi memberikan tanggapan dan jawaban disertai dengan bukti-bukti, menyangkal dan membantah dalil-dalil dan uraian-uraian Posita Gugatan dan Petitum Gugatan perkara a quo sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II Konvensi / Pengugat II Rekonvensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi terkecuali yang secara tegas terbukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Putusan dilakukan kebenarannya, serta yang menguntungkan Tergugat II Konvensi /
Penggugat II Rekonvensi.

1. Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa Gugatan Pembatalan Terhadap Akta Kuasa Untuk Menjual No.04,
Tanggal 04 Agustus 2011 yang dimohonkan oleh Penggugat Konvensi /
Tergugat Rekonvensi tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel).

Dikatakan tidak jelas atau kabur (obscuur libel) adalah sebagai berikut :

1.1. Bahwa antara Posita yang satu dengan posita yang lain tidak bersesuaian,
tidak saling berhubungan, bahkan saling bertolak belakang atau saling
bertentangan seperti :

- Pada Posita halaman 4 angka 6 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengakui akta perjanjian kerjasama yang telah ditandatangani oleh Tergugat III bersama dengan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam satu pihak dan Tergugat II. Akan tetapi dalam posita halaman 9 angka 15 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak mengakui tandatangannya dalam Akta Kuasa Untuk Menjual no.: 4, tanggal 04 Agustus 2011. Padahal Akta Kuasa Untuk Menjual no.: 4, tanggal 04 Agustus 2011 adalah sebagai kelanjutan dari akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 yang lebih dahulu telah ditandatangani bersama dan diakui keberadaannya.
- Posita halaman 5 angka 9 sampai dengan posita halaman 8 angka 13 yang dipermasalahkan dan dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 4. tanggal 04 Agustus 2011. Akan tetapi menjadi aneh dalam posita halaman 9 angka 16 sampai dengan posita halaman 11 angka 19 yang dipermasalahkan dan tidak diakui serta dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 01, tanggal 04 Agustus 2011. Posita halaman 9 angka 16 sampai dengan posita halaman 11 angka 19 seketika berubah nomor aktanya, akibatnya gugatan perkara a quo ini menjadi amburadul, acak-acakan, membingungkan akibatnya menjadi tidak jelas atau kabur (Obscuur libel).

1.2. Bahwa antara Posita gugatan dengan Petitum (Permohonan) gugatan tidak bersesuaian, tidak saling berhubungan, bahkan saling bertolak belakang dan saling bertentangan.

Dalam Posita gugatan sangat jelas tertulis bahwa DR. Drs. Elias Lumban Tobing adalah sebagai Tergugat III. Akan tetapi dalam Petitum (Permohonan) pada halaman 19 angka 4, Penggugat memohon agar supaya majelis hakim Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sangatan jahat sekali secara kasat mata bahwa antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) bersama-sama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sedang membuat skenario akal-akalan dengan niat jahat untuk dapat kembali menguasai tanah objek perkara yang telah mereka jual. Skenario (drama) seolah-olah antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dengan suaminya bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sedang bersengketa, akan tetapi pada kenyataannya kedua orang ini adalah sedang memainkan skenario dan bersekongkol agar supaya tanah dan ruko yang telah mereka jual kembali mereka kuasai. Niat jahat dan curang kedua orang ini harus dihentikan karena akan dapat merugikan banyak pihak yang telah membeli ruko dengan itikad baik, dan melalui proses hukum yang sah.

Isi klausula dalam minuta Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 dimana DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bersama-sama dengan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) telah memberikan kuasa kepada Stevanus Sunaryo (Tergugat II) untuk membangun ruko dengan biaya dari Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, serta melakukan jual beli ruko dan tanah objek perkara tersebut. Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 sebagai perjanjian dasar yang dibuat oleh Tergugat III, tidak dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Bahkan dalam posita halaman 4 angka 6, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengakui keberadaan akta perjanjian kerjasama tersebut.

1.3. Mencampur adukkan 3 (tiga) pokok perkara dalam satu surat gugatan yaitu :

- Pokok Perkara tentang Perbuatan Melawan Hukum,
- Pokok Perkara tentang Wanprestasi,
- Pokok Perkara tentang Pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 04, tanggal 04 Agustus 2011.

1.4. Bahwa tanah objek perkara adalah atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bukan atas nama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi).

Oleh karena itu Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dalam akta kuasa untuk menjual tersebut hanyalah sebagai pemberi persetujuan kepada suaminya untuk menjual dan persetujuan memberikan kuasa untuk membangun, dan tentang menjual ruko tanah objek perkara telah ada dalam Perjanjian Kerjasama Akta No. 10 Tanggal 22 Maret 2010.

Halaman 39 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

Gugatan ini sangat amburadul, acak-acakan, tidak berbobot, tidak jelas atau kabur (obscuur libel). Sangat jelas Dalam Akta Kuasa Untuk Menjual DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah pemilik tanah objek perkara, akan tetapi surat gugatan tidak ikut serta mengajukan gugatan pembatalan.

Menjadi lebih aneh lagi DR. Drs. Elias Lumban Tobing justru sebagai tergugat (Tergugat III), Ratna Parapat sebagai Penggugat padahal Ratna Parapat bukanlah sebagai subjek kepemilikan tanah objek perkara dan bukan sebagai subjek pemberi kuasa untuk menjual atas tanah objek perkara.

Kedudukan hukum Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dalam akta perjanjian kerjasama dan akta kuasa untuk menjual hanyalah sebagai memberikan persetujuan kepada suaminya bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) untuk menjual tanah tersebut. Namun walaupun demikian dalam surat perjanjian kerjasama faktanya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) telah memberikan persetujuan (izin) kepada suaminya untuk menjual tanah atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).

Dari uraian dalil-dalil tersebut diatas gugatan perkara a quo ini membingungkan, tidak focus, tidak jelas, kabur (Obscuur Libel). Oleh karena itu maka gugatan ini haruslah Ditolak.

2. Eksepsi Gugatan Prematur

Gugatan perkara a quo yang di mohonkan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi masih terlalu Prematur atau dengan kata lain gugatan yang diajukan masih terlampau dini (exceptio dilatoria).

Pengajuan gugatan perkara a quo ini tertunda disebabkan oleh karena adanya faktor yang menangguhkan yaitu laporan polisi yang dibuat oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat III, Laporan polisi tersebut pada kenyataannya hingga saat ini belum di proses persidangan pengadilan dan belum mempunyai keputusan hakim yang berkekuatan hukum yang mengikat (Inkracht), sehingga akibatnya permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya. Oleh karena itu maka gugatan perkara a quo ini haruslah Ditolak.

Alasan-alasan gugatan ini dikatakan prematur sebagai berikut:

2.1. Dalam posita halaman 8 angka 13 Penggugat mengatakan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat III (Suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) telah membuat laporan polisi ke Polres Tangerang, tentang tindak pidana penipuan dan / atau penggelapan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.2. Dalam posita halaman 9 angka 15 tertulis kalimat “Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat III (suami Penggugat) didampingi kuasa hukumnya melaporkan Sunaryo (Tergugat II) ke Polres Tangerang kasus dugaan penipuan dan atau penggelapan hasil penjualan dan keuntungan tanah-tanah dan ruko milik Tergugat III.

2.3. Dalam posita halaman 9 sampai dengan halaman 10, Dasar Hukum Gugatan Pembatalan Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual ini adalah berdasarkan :

- Pasal 1321 KUHPerdata
- Pasal 1328 KUHPerdata
- Pasal 1266 KUHPerdata

Pasal-pasal yang menjadi dasar gugatan tersebut di atas tidak dapat hanya dengan “**Persangkaan**” saja. Akan tetapi haruslah “**lebih dahulu dibuktikan kebenarannya**” melalui putusan majelis hakim pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht). Dalam posita gugatan halaman 10 angka 17 sangat jelas tertulis bahwa Pasal 1328 KUHPerdata : “Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”.

Dalam dalil-dalil, uraian-uraian posita perkara a quo diatas maka sangatlah jelas bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah membuat laporan polisi tentang tindak pidana.

Akan tetapi hingga gugatan perkara a quo ini didaftarkan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi laporan polisi tersebut tidak berjalan. Laporan tentang penipuan dan penggelapan yang dibuat oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah faktor penghalang gugatan ini kecuali telah dibuktikan dan diputus oleh majelis hakim dan berkekuatan hukum yang tetap. Hingga saat ini belum ada putusan majelis hakim pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht) yang menyatakan adanya tindak pidana penipuan, penggelapan tersebut. Sehingga tidak diketahui siapakah tersangka, siapa terdakwa dan bahkan siapa terpidananya. Oleh karena hingga saat ini belum ada putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi bersalah maka gugatan ini menjadi **PREMATUR**.

3. Eksepsi Gugatan Tidak Kongkrit

Bahwa dalam posita surat gugatan halaman 5 angka 9 ditulis Sebagai berikut :

“Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2011 dibuatkan Akta Kuasa Menjual antara Tergugat III dengan Tergugat II dihadapan Notaris Betty Supartini, SH. (Tergugat I) Notaris di Depok dengan Akte Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, dimana didalam akte tersebut memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual atau memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas bidang tanah milik Tergugat III”.

Halaman 41 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Sedangkan dalam Permohonan (Permohonan) halaman 19 angka 4, ditulis sebagai berikut:

"Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum atas bidang-bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011".

Sangat jelas dan nyata bahwa gugatan ini tidak kongkrit, hal ini tertuang dalam posita gugatan. Yang dipermasalahkan adalah Pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011.

Artinya lingkup permasalahan gugatannya hanyalah pembatalan akta bukan penetapan dan bukan pengesahan akta hak milik.

Akan tetapi pada petitumnya (Permohonannya) berkembang (membias) menjadi permohonan penetapan status kepemilikan tanah objek perkara. Akibatnya gugatan ini menjadi tidak kongkrit.

Oleh karena itu maka gugatan ini haruslah Ditolak.

4. Gugatan Perkara a quo adalah Perbuatan Curang (skenario Akal-Akalan) Oleh Ratna Parapat (Penggugat) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III).

Gugatan ini adalah perbuatan curang dan jahat atau setidaknya hanyalah skenario akal-akalan bersama antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III). Maksud dan Tujuan diajukannya gugatan ini yang pasti adalah agar supaya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) bersama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) dapat menguasai dan memiliki kembali tanah yang telah mereka jual dan telah mereka terima hasil penjualannya. Dan demi memenuhi ambisinya tersebut, maka dengan segala macam cara mereka lakukan.

Dalil-dalil gugatan Perbuatan curang (akal-akalan) dapat diuraikan sebagai berikut:

- 4.1. Bahwa jual beli yang telah dilakukan adalah berdasarkan perjanjian kerjasama dan kuasa untuk menjual dari DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) dan telah disetujui (izin) oleh istrinya bernama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Izin dan kuasa untuk menjual tanah objek perkara telah dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 22 Maret 2010. Dalam Perjanjian Pasal 1 ayat 3 tertulis sebagai berikut **"Untuk Penjualan Bidang-Bidang tanah milik Pihak Pertama tersebut, penjualannya dikuasakan kepada Pihak Kedua"** Artinya kuasa untuk menjual ini sebenarnya telah ada dan muncul lebih dulu dalam perjanjian dasar yaitu perjanjian kerjasama. Sedangkan pemberian kuasa untuk menjual dalam akta tersebut tersendiri hanyalah untuk melengkapi saja. Pada hakekatnya kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjual tersebut sudah diterima oleh Tergugat II dari Tergugat III dan disetujui oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

4.2. Bahwa jual beli ruko dan tanah objek perkara yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, seluruh prosesnya dilihat, diketahui serta diawasi langsung oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).

4.3. Bahwa proses jual beli ruko dan tanah objek perkara yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II seluruhnya dilaporkan secara tertulis oleh Tergugat II kepada DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III). (**Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi – 7**).

Laporan tersebut diterima oleh Suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) dan selama itu juga tidak ada keberatan dari DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) selaku pemilik tanah.

4.4. Bahwa uang hasil penjualan ruko dan tanah objek perkara telah diserahkan dan telah diterima dengan baik oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) suami Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi). Perhitungan pemberian pembagian uang penjualan ruko dan tanah objek perkara adalah sesuai dengan perhitungan dan pembagian yang tertulis dalam perjanjian kerjasama yang telah disepakati. (**Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi - 8**) Uang hasil penjualan ruko tersebut diterima oleh suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).

4.5. Fakta ada bahwa 2 (dua) unit ruko yaitu ruko No. 3 dan Ruko No. 4 yang biaya pembangunannya dari uang Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, saat ini ruko tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bersama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III). Ruko No.4 untuk kantor Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata) dan Ruko No.3 untuk Boutique. (**Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi - 9**). Jikalau benar Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak memberikan kuasa untuk menjual dan melakukan pemecahan sertifikatnya, mengapakah Sertifikat ruko No. 4 mereka terima, yang mana Sertifikat ruko no. 4 tersebut merupakan hasil pecahan dari sertifikat-sertifikat tanah hak milik atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing yang menjadi objek kerjasama yang dipermasalahkan tersebut.

Dan sertifikat tersebut telah diterima oleh suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) pada tanggal 29 – 08 – 2012. (**Bukti : T.II.Konvensi /**

Halaman 43 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id). Dan semenjak itu pula ruko No. 4 (empat) tersebut dimanfaatkan oleh suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) untuk kantor Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata). Sungguh sangat aneh kelakuan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ini dan juga termasuk kelakuan Tergugat III bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing, mau menerima dan menikmati hasil kerjasamanya tapi berusaha mengingkari landasan hasil kerjasamanya. Berdasarkan dalil-dalil, uraian-uraian yang didukung dengan bukti-bukti tersebut diatas maka gugatan ini haruslah Ditolak karena terbukti penuh rekayasa dan akal-akalan jahat.

5. Eksepsi Penggugat Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium)

Alasan pengajuan eksepsi ini ialah Pihak Penggugat tidak lengkap, karena masih ada pihak yang seharusnya sebagai Penggugat yaitu suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing selaku pemilik tanah objek perkara, akan tetapi pada kenyataannya tidak ikut sebagai Penggugat. Jika DR. Drs. Elias Lumban Tobing ikut sebagai Penggugat barulah sengketa yang dipersoalkan ini dapat diperiksa perkaranya. Faktanya pemberi kuasa untuk menjual adalah suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing akan tetapi tidak ikut menggugat, sangat disayangkan tidak ikut sebagai penggugat dalam perkara a quo, maka menjadi sangat aneh dan ajaib justru suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing ditarik sebagai Tergugat III, padahal didalam bukti minuta aktanya pemilik tanah yang memberikan kuasa untuk menjual adalah bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing sedangkan istrinya yang bernama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) hanyalah pemberi izin atau persetujuan kepada suaminya.

6. Kedudukan Hukum Ratna Parapat

Ratna Parapat tidak dapat membatalkan akta kuasa untuk menjual no. 4 tanggal 04 Agustus 2011 oleh karena Ratna Parapat bukanlah sebagai pihak pemberi kuasa.

Kedudukan Ratna Parapat dalam akta kuasa untuk menjual no. 4 tanggal 04 Agustus 2011 hanyalah sebagai pemberi persetujuan (izin) menjual kepada suaminya DR. Drs. Elias Lumban Tobing, hubungan persetujuan istri kepada suami (Internal). Oleh karena itu gugatan pembatalan ini adalah gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum. Dan lagi pula izin (persetujuan) menjual oleh Ratna Parapat kepada Suaminya telah diberikan dan dituangkan dalam Perjanjian dasar yaitu Perjanjian Kerjasama Akta Nomor 10 tanggal 22 Maret 2010. Persetujuan (izin) menjual tanah objek perkara telah di muat Dalam Pasal 1 ayat 3 tertulis sebagai berikut :

Halaman 44 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Penjualan Bidang-Bidang tanah milik Pihak Pertama tersebut, penjualannya dikuasakan kepada Pihak Kedua”.

Keberadaan Akta Perjanjian Kerjasama yaitu Akta Nomor 10 tanggal 22 Maret 2010, diterima dan tidak disangkal oleh Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi).

Sehingga walaupun Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2011 tidak ada, pada hakekatnya kuasa untuk menjual sudah lebih dahulu ada dan dimuat dalam perjanjian kerjasama. Sehingga segala akta jual beli dan atau pengalihan hak dan termasuk seluruh perbuatan hukum yang ada tetaplah berlaku sah.

Oleh Karena itu Gugatan ini haruslah Ditolak.

7. Tentang Alasan-alasan Gugatan (Posita Gugatan)

Majelis hakim yang mulia tibalah saatnya membantah satu persatu posita gugatan perkara a quo dengan dalil-dalil, uraian-uraian yang didukung dengan bukti-bukti sebagai berikut :

- 7.1. Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam posita halaman 5 angka 8 mengakui keberadaan Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010. Dalam perjanjian kerjasama tersebut juga telah tertuang dan tertulis dengan tegas dan jelas klausula memberi kuasa untuk menjual kepada Tergugat II. Bunyi Pasal 1 ayat 3 Perjanjian Kerjasama ialah sebagai berikut : **“Untuk Penjualan Bidang-Bidang tanah milik Pihak Pertama tersebut, penjualannya dikuasakan kepada Pihak Kedua”.**

Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2011 adalah pelengkap Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010. Sebab pada hakekatnya pemberian kuasa menjual tanah objek perkara oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat III kepada Tergugat II telah tertuang dalam klausula perjanjian kerjasama.

Keberadaan Akta perjanjian kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 beserta isinya dan kebenaran isi serta tandatangan Penggugat diterima dan tidak dibantah oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Oleh karena itu demi kepastian hukum dan melindungi para pembeli yang beritikad baik dan tidak mengetahui permasalahan dalam perkara ini juga dimasukkan sebagai Turut Tergugat, maka gugatan ini haruslah Ditolak.

- 7.2. Menolak posita gugatan halaman 8 angka 11 yang mengatakan sebagai berikut :

“dst..... namun fakta hukumnya Nyonya Ratna Parapat (Penggugat) tidak pernah tandatangan akta kuasa menjual tersebut”.

Halaman 45 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini adalah bentuk "KEBOHONGAN" nyata dari Penggugat Konvensi /

Tergugat Rekonvensi.

Faktanya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ikut menandatangani minuta akta Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2011 yang resmi diterima oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi. Dalam proses beracara di pada Pengadilan Hukum Acara Perdata (KUHPerdata) fakta formil adalah sebagai bukti yang nyata terhadap suatu peristiwa hukum. Jika Penggugat hendak membantah kebenaran materilnya seharusnya lebih dahulu dibuktikan melalui Hukum Pidana. Fakta yang terungkap di persidangan ini bahwa walaupun Penggugat telah membuat laporan polisi akan tetapi hingga gugatan ini didaftarkan laporan tersebut tidak pernah diproses dipersidangan, oleh karena fakta yang sebenarnya terbukti bahwa Penggugat menandatangani minuta akta Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2011.

- 7.3. Tentang posita halaman 8 angka 12 yang mengatakan menurut pengakuan suami Penggugat yaitu Tergugat III bernama DR.Drs. Elias Lumban Tobing, mengakui menandatangani akte kuasa untuk menjual tersebut di Puncak Bogor dihadapan Tergugat I dan Tergugat II bukan di Depok.

Posita ini benar adanya bahwa akta kuasa untuk menjual tersebut ditandatangani di Puncak, Bogor dan tepatnya di Villa Ghitari, Jl. Pancamarga No. 9A-9b, Cisarua Bogor pada tanggal 4 Agustus 2011. Penandatanganan di puncak juga dilakukan adalah atas permintaan DR. Drs. Elias Lumban Tobing sendiri kepada notaris dengan janji istrinya Ratna Parapat akan hadir dalam rapat sekaligus acara syukuran di Puncak tersebut.

Akan tetapi ternyata Ratna Parapat tidak ikut hadir dalam acara di Cisarua tersebut. Ketika ditanya keberadaan Ratna Parapat, DR. Drs. Elias Lumban Tobing menjawab kalau istrinya tersebut sedang sakit. Dengan disaksikan oleh Sdri. Iim Rohimah, DR. Drs. Elias Lumban Tobing meminta kepada Notaris agar minuta aktanya diantar ke kantor DR. Drs. Elias Lumban Tobing di JL. R. Suprpto No. 504- J, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, untuk ditandatangani istrinya Ratna Parapat.

- 7.4. Posita halaman 8 angka 13 mengatakan bahwa Penggugat melaporkan Tergugat II melakukan tindak pidana penipuan dan / atau penggelapan dengan menjual tanah-tanah dan ruko milik Tergugat III berdasarkan Akta Kuasa untuk Menjual yang cacat hukum.

Tuduhan dan laporan Penggugat ini ternyata hingga saat ini tidak ada kelanjutannya di kantor polisi, oleh karena tidak terbukti adanya penipuan dan / atau penggelapan tersebut. Dalam posita ini terbukti Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melakukan "KEBOHONGAN" lagi. Yang

Halaman 46 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

menyebutkan lagi mengapa Tergugat III tidak keberatan dan tidak menggugat ruko-ruko miliknya yang telah dijual oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi. Sedangkan yang keberatan hanyalah istri Tergugat III ??????.

Memang kenyataannya Ruko yang dijual oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi adalah ruko yang dibangun sendiri oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dengan biaya sendiri dari Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, dan bahkan Ruko No.3 dan Ruko No.4 yang Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kuasai dan memanfaatkan serta nikmati hasilnya bersama-sama dengan Tergugat III tersebut, juga dibangun dengan biaya Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III tidak mengeluarkan uang serupiahpun untuk biaya pembangunannya).

Mengapakah Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengklaim ruko objek perkara tersebut adalah ruko miliknya padahal faktanya tanah objek perkara tersebut adalah milik dan atas nama Tergugat III dan bangunan rukonya dibiayai dengan uang Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi (hhhmm... Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi BOHONG LAGI...!!!).

- 7.5. Menolak posita perkara a quo pada halaman 9 angka 16 sampai halaman posita 11 angka 19. Dalam posita tersebut Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mempermasalahkan Akta Kuasa menjual No. 01 tanggal 04 Agustus 2011.

Apalagi yang ditarik dan dipermasalahkan akta No. 01 tanggal 04 Agustus 2011, maka ini menjadi tidak relevan lagi karena Akta Kuasa Untuk Menjual No. 01 tanggal 04 Agustus 2011 tidak pernah dibuat oleh Notaris Betty Supartini SH (Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi). Menjadi tidak jelas maksud daripada posita gugatan ini yang sebenarnya. Dalam menyusun surat gugatan terlihat sekali bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ini tidak memahami secara pasti apa yang ditulisnya, akibatnya positanya menjadi amburadul, kabur dan berantakan.

Oleh karena itu gugatan ini haruslah Ditolak.

- 7.6. Dalam setiap jual beli, dan demi kepastian hukum pembeli yang beritikad baik haruslah diberikan perlindungan hukum. Berdasarkan uraian dalil-dalil disertai bukti-bukti di atas, Terbukti para pembeli ruko yang ditarik sebagai turut Tergugat dalam perkara a quo ini adalah para pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu demi melindungi para pembeli yang beritikad baik maka gugatan ini haruslah di tolak. Dan selanjutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan jawaban yang dilakukan oleh Para Turut Tergugat adalah sah dan berlaku serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

GUGATAN DALAM REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

Majelis hakim yang mulia, dalam kesempatan ini Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian dan dasar-dasar hukum sebagai mana yang akan di jelaskan berikut ini :

- Mohon kiranya agar seluruh dalil-dalil dan uraian-uraian dalam jawaban konvensi yang telah diuraikan diatas dimasukkan juga kedalam dalil-dalil dan uraian-uraian Gugatan Rekonvensi.
- Bahwa Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi telah membantah seluruh isi gugatan dalam positanya serta membuktikan bahwa Ratna Parapat telah memberikan persetujuan (izin) kepada Suaminya DR. Drs. Elias Lumban Tobing untuk menjual ruko dan tanah objek perkara kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi. Dan terbukti Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tanggal 04 Agustus 2011 benar telah ditandatangani oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Maka tibalah saatnya Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi akan membuktikan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan dalil-dalil dan uraian-uraian sebagai berikut :

1. Bahwa benar antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi telah menandatangani Minuta Akta Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan akta No. 10, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi).
2. Bahwa benar antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II telah menandatangani Minuta Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan Akta No. 11, Tanggal 22 Maret 2010, dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini SH. akan tetapi dengan berbohong Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengatakan tidak memberikan kuasa untuk menjual, ini adalah kebohongan dan masuk lingkup perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi. Yang telah menimbulkan kerugian materil kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi.
3. Bahwa benar dan terbukti antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II telah menandatangani Minuta akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana yang dituangkan dalam Salinan Akta No. 04, Tanggal 04 Agustus 2011, dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini SH. (Tergugat I Konvensi /

Halaman 48 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I Rekonvensi). Akan tetapi dengan cara berbohong, mengatakan tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual atas tanah objek perkara.

4. Bahwa berdasarkan hasil audit Akuntan Publik Achmat Rasyid, Hisbullah & Jerry yang ditunjuk oleh Penggugat III, tidak diketemukan adanya kejanggalan laporan keuangan yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, yang telah diserahkan kepada Penggugat III. Dan berdasarkan bukti hasil audit tersebut sangatlah nyata apa yang dikerjakan oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi adalah telah sesuai dengan Perjanjian Kerjasama.
5. Bahwa pada kenyataannya Laporan Neraca Rugi Laba Proyek Ruko D'Basco, Kreo, Kodya Tangerang, yang dibuat oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi adalah sama dengan Laporan Pertanggung-jawaban Pemasukan dan Pengeluaran, yang disusun oleh akuntan publik Achmat Rasyid, Hisbullah & Jerry.

Dari uraian, dalil-dalil dan bukti-bukti tersebut di atas, dapat disimpulkan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi menjalankan proyek ruko D'Basco dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip akuntansi yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

6. Berdasarkan minuta akta No. 04, Tanggal 04 Agustus 2011 sangat jelas tertera adanya tandatangan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi. Jadi tindakan mengajukan gugatan pembatalan akta kuasa dengan alasan tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual adalah "KEBOHONGAN BESAR" dan Memberikan Keterangan Palsu di depan majelis hakim. Oleh karena itu maka tindakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara berbunyi : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".
7. Kerugian mana telah timbul dan menjadi beban kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi berupa kerugian materil dan kerugian immateril sebagai berikut:

Kerugian Materil :

1. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang, sehubungan dengan gugatan DR. Drs. Elias Lumban Tobing, dengan perkara No. : 01/G/2014/PTUN.SRG. yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
2. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap perkara gugatan DR. Drs. Elias Lumban Tobing bersama-sama dengan Ratna Parapat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu perkara No.: 569/Pdt.G/2013/PN.Tng. yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)

3. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap perkara gugatan terlebih dahulu yaitu perkara No. : 145/Pdt.G/2014/PN.TNG yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (in crack) yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)
4. Biaya menunjuk pengacara sebagai konsultan dan pendampingan hukum terhadap Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi karena adanya laporan polisi oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi di Polres Tangerang sebesar Rp. 250.00.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)
5. Biaya menunjuk pengacara sebagai konsultan dan pendampingan hukum terhadap Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Biaya operasional Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi selama mengurus perkara gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di depan Pengadilan Negeri Depok, terhadap perkara a quo No. : 200/Pdt.G/2014/PN.DPK yang masih dalam proses, yaitu sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah).
6. Biaya kerugian ketertundaan penerimaan pembayaran, selama 20 bulan dari sejak Agustus 2013, dari nilai Rp 5.280.000.000,- akibat gugatan-gugatan yang dilakukan DR. Drs. Elias Lumban Tobing bersama-sama dengan Ratna Parapat, yaitu sebesar 20% dari nilai ketertundaan atau senilai Rp 1.056.000.000,- (satu miliar lima puluh enam juta rupiah).

Total kerugian materiil Terguat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi ialah sebesar Rp. 2.406.000.000,- (Dua milliar empat ratus enam juta rupiah)

Kerugian Immateriil :

Bahwa disamping kerugian materiil tersebut di atas, Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi mengalami kerugian Immateriil yang tidak dapat di nilai dengan uang, yaitu merusak reputasi dan nama baik Terguat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi selaku Pelaku usaha Pengembang (Developer perumahan). Maka Untuk dapat menilai kerugian Immateriil tersebut Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi menetapkan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milliar rupiah).

DALAM PROVISI

Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi. Maka adalah wajar jika Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi mengajukan kepada yang mulia majelis hakim yang

Halaman 50 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

memeriksa perkara ini untuk mengajukan putusan provisi sebagai berikut :

1. Ada kekhawatiran Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan putusan pengadilan dengan cara menjual atau mengalihkan asset-asset miliknya untuk menghindari pelaksanaan putusan pengadilan.
2. Bahwa untuk menjaga agar gugatan ini tidak sia-sia (illusion), maka cukup alasan dan berdasarkan hukum, bila Penggugat mohon kehadiran yang mulia majelis hakim berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (consevatoir beslag) terhadap :
 - 2.1. Sebidang tanah dan bangunan-bangunan gedung serta segala sesuatu yang ada di atasnya, setempat dikenal dengan Ruko D'Basco, ruko No.3 dan ruko No.4, yang terletak serta beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto RT.001, RW.005, Kelurahan Kreo Selatan, Kodya Tangerang.
3. Karena perbuatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dan kepada para pembeli. Maka sewajarnya majelis hakim yang mulia lebih dahulu memenuhi permohonan provisi ini.

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan dalil-dalil, bukti-bukti yang sah dan berdasarkan fakta-fakta yuridis yang kuat, maka tidak berlebihan bila Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi mohon kepada Majelis hakim untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada ban tahan, verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad).

Berdasarkan uraian, bukti-bukti dan fakta-fakta yuridis seperti yang disebut di atas maka tidaklah berlebihan dan cukup alasan kiranya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk sependapat dengan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dan kemudian berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Mengabulkan permohonan provisi sebagai berikut :

- Meletakkan sita jaminan (consevatoir beslaag) terhadap sebidang tanah dan bangunan gedung serta segala sesuatu yang ada di atasnya, setempat dikenal dengan Ruko D'Basco, ruko No.3 dan ruko No.4, yang terletak serta beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto RT.001, RW.005, Kelurahan Kreo Selatan, Kodya Tangerang.

PERMOHONAN

DALAM PROVISI

- Menyatakan sah dan berlaku Sita Jaminan (consevatoir beslag) yang dimohonkan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi;

DALAM KONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat yang tidak baik dan tidak benar ;

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi adalah Penggugat II Rekonvensi yang benar dan baik;
2. Menerima Gugatan Rekonvensi dari Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (On Rechtmatige daad) yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi;
4. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian Materiil kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi sebesar Rp. 2. 406.000.000,- (Dua miliar empat ratus enam juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - 4.1. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang, sehubungan dengan gugatan DR. Drs. Elias Lumban Tobing, perkara No. : 01/G/2014/PTUN.SRG. yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - 4.2. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap perkara gugatan DR. Drs. Elias Lumban Tobing bersama-sama dengan Ratna Parapat, yaitu perkara No.: 569/Pdt.G/2013/PN.Tng. yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - 4.3. Biaya pengacara sebagai kuasa hukum beracara di depan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap gugatan perkara No. : 145/Pdt.G/2014/PN.TNG yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (incrack) yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - 4.4. Biaya menunjuk pengacara sebagai konsultan dan pendampingan hukum terhadap Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi karena adanya laporan polisi oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi di Polres Tangerang sebesar Rp. 250.00.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - 4.5. Biaya menunjuk pengacara sebagai konsultan dan pendampingan hukum terhadap Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dan Biaya operasional Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi selama mengurus perkara gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
di depan Pengadilan Negeri Depok, terhadap perkara a quo No. :
200/Pdt.G/2014/PN.DPK yang masih dalam proses, yaitu sebesar Rp.
350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah).

- 4.6. Biaya kerugian ketertundaan penerimaan pembayaran, selama 20 bulan dari nilai Rp 5.280.000.000,- yang seharusnya sudah diterima Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dari sejak Agustus 2013, namun akibat gugatan-gugatan yang dilakukan DR. Drs. Elias Lumban Tobing bersama-sama dengan Ratna Parapat, hingga kini dana tersebut belum bisa diterima Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, yang mengakibatkan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi mengalami kerugian sebesar 20% dari nilai ketertundaan tersebut di atas, yaitu sama dengan senilai Rp 1.056.000.000,- (satu miliar lima puluh enam juta rupiah).
5. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian Immateril kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.0000,- (Satu miliar rupiah) ;
6. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan semua pihak-pihak yang menguasai dan yang mendapatkan hak daripadanya atau yang diberi kuasa olehnya, untuk membayar dan mengosongkan, menyerahkan hak kepemilikan dan penguasaan atas ruko No. 3 dan ruko No. 4, proyek Ruko D'Basco yang terletak di Jalan HOS. Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kodya Tangerang, secara utuh tanpa dikurangi dan tanpa syarat apapun, terhitung sejak tanggal putusan dibacakan oleh majelis hakim yang memeriksa perkara ini, kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi;
7. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi memberikan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, tunai dan sekaligus, setiap hari keterlambatan menyerahkan hak kepemilikan dan penguasaan atas Ruko No. 3 dan No. 4 proyek Ruko D'Basco yang terletak di Jalan HOS. Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kodya Tangerang.
8. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan isi putusan;
9. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilakukan lebih dahulu (uitvoorbbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding dan kasasi;
11. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

Halaman 53 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Tergugat III melalui kuasanya telah pula mengajukan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat selama tidak diakui secara tegas dalam jawaban ini.
2. Bahwa secara kronologis hubungan Tergugat III dengan Tergugat II bermula dari pengenalan sesama umat Kristiani disebuah gereja tempat Tergugat II bertindak sebagai pelayanan umat.
3. Bahwa dalam pengenalan itu Tergugat II mengajak Tergugat III untuk mengadakan kerja sama bisnis dan melanjutkan pembicaraan disebuah restoran dibilangan areal Taman Ismail Marzuki, Jakarta Pusat.
4. Bahwa dalam pembicaraan direstoran tersebut disepakati untuk mengadakan kerja sama membangun ruko diatas bidang tanah milik Tergugat III dalam 5 (lima) sertifikat yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No. 52, Tangerang dan akan dibuatkan dalam suatu Akta Perjanjian Kerjasama dihadapan Notaris.
5. Bahwa bidang tanah tersebut tercatat dalam sertifikat-sertifikat:
 - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2104/Kreo.
 - b. SHM No. 1423/Kreo.
 - c. SHM No. 1728/Kreo.
 - d. SHM No. 2053/Kreo.
 - e. SHM No. 2119/Kreo.
6. Bahwa Tergugat III menurut saja menandatangani minut akta yang telah tersedia dan telah dibuat oleh Tergugat I atas permintaan Tergugat II karena percaya kepada Tergugat II sebagai pelayan umat.
7. Bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut dicatat dalam akta yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku notaris pada tanggal 22 Maret 2010 No. 10.
8. Bahwa karena sangat percaya kepada Tergugat II sebagai pelayan umat, Tergugat III tidak terlalu memperhatikan isi minut akta yang telah dibuat sebelumnya.
9. Bahwa dalam perjanjian kerjasama tersebut disebutkan disepakati maksud membangun/mendirikan bangunan-bangunan Rumah Toko (RUKO) diatas tanah milik Tergugat III yang akan dijual kepada masyarakat umum.
10. Bahwa masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban dalam kerja sama pembangunan RUKO tersebut yakni Pihak I (i.c. Tergugat III) menyerahkan bidang tanah dalam 5 (lima) Sertifikat Hak Milik kepada Pihak II (i.c. Tergugat II) untuk pembangunan RUKO, sedang Pihak II berkewajiban untuk mengatur segala sesuatu berhubungan dengan Pembangunan, Pengelolaan dan Penjualan (pemasaran) RUKO.
11. Bahwa untuk dana modal awal kerjasama kedua belah pihak sepakat untuk mendapatkan Kredit Modal Kerja dengan agunan Proposal Proyek Bidang-bidang tanah milik Tergugat III tersebut untuk membiayai pengurusan perizinan, pembuatan sarana dan prasarana tahap awal RUKO contoh, brosur dsb.

Halaman 54 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa ketika pekerja Tergugat II mulai mengerjakan bangunan, Tergugat II membujuk Tergugat III untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Untuk Menjual bangunan RUKO yang telah jadi dibangun.
13. Bahwa untuk menandatangani Surat Kuasa Untuk Menjual tersebut Tergugat II mengajak Tergugat III kepuncak Bogor katanya sekalian untuk refresing.
14. Bahwa dalam keadaan bersenang-senang, Tergugat II menyodorkan minut akte Surat Kuasa Untuk Menjual tanpa diketahui oleh Penggugat sebagai istri Tergugat III yang dibuat dihadapan Tergugat I.
15. Bahwa karena pengembangan wilayah Tangerang Selatan, kelima sertifikat milik Tergugat II digabung menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3436/Kreo yang kemudian dipecah oleh Tergugat II tanpa setahu Tergugat III menjadi No. 668/Kreo; No. 669/Kreo; NO. 669; No. 673/Kreo; No. 674/Kreo; 675/Kreo; No. 676/Kreo yang selanjutnya dipecah lagi menjadi No. 812/Kreo s/d No. 818/Kreo.
16. Bahwa Sertifikat No. 812/Kreo s/d No. 818/Kreo dialihkan haknya/dirubah menjadi atas nama Turut Tergugat I; No. 669/Kreo menjadi a.n. Hutria Mutia; No. 670/Kreo s.n. Pera Novita; No. 671/Kreo dan No. 672/Kreo menjadi a.n. Tergugat III; dan No. 818/Kreo menjadi a.n. Ayu Adistia Tarmizi.
17. Bahwa karena bangunan RUKO tidak kunjung selesai dibangun seluruhnya dan telah lewat tenggang waktu yang dijanjikan sedang pekerja sudah tidak melakukan kegiatan, Tergugat III bermaksud hendak mengakhiri Perjanjian Kerja Sama dan menyampaikan SOMASI kepada Tergugat II pada tanggal 6 Juni 2013.
18. Bahwa SOMASI yang dibuat melalui Kuasa Hukum Tergugat III tersebut dibalas oleh Tergugat II dengan somasi pula dan mempertanyakan wewenang kuasa hukum Tergugat III mencampuri masalah antara Tergugat III dengan Tergugat II.
19. Bahwa perjanjian kerjasama tersebut berakhir setelah RUKO yang dibangun terjual semua dalam jangka waktu selambatnya 18 (delapan belas) bulan sejak akta tersebut ditanda tangani.
20. Bahwa meski sudah lewat waktu 18 bulan, Tergugat II baru membangun 4 (empat) RUKO dan belum dapat membangun diseluruh areal tanah yang tersedia, Tergugat II sudah menghentikan kegiatan pembangunan.
21. Bahwa Tergugat II terkejut ketika beberapa pekerja memagar dan menggali fundasi untuk bangunan diatas tanah yang belum dibangun milik Tergugat III.
22. Bahwa ketika ditanyakan kepada para pekerja tersebut dan seorang yang mengaku pembeli tanah tersebut dikatakan mereka membangun diatas diatas tanah yang sudah dibeli dari Tergugat II dan sertifikat tanah tersebut sudah dialihkan hak kepada mereka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa ketika Tergugat III menyadari Tergugat II berani menjual tanah milik Tergugat III karena adanya Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Tergugat I.

24. Bahwa ketika Tergugat III membaca kembali Surat Kuasa Untuk Menjual tersebut, ternyata ada kekeliruan dalam isinya yakni disebutkan Tergugat III telah mendapat persetujuan dari Penggugat sebagai istri Tergugat III dan turut hadir dihadapan Tergugat I menanda tangani akta tersebut di Depok.

25. Bahwa menyadari kekeliruan tersebut, Tergugat III berusaha membatalkan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut melalui Pengadilan Negeri Tangerang yang saat ini dalam proses.

26. Bahwa Tergugat III mendukung Penggugat mengajukan gugatan pembatalan Surat Kuasa Untuk Menjual tersebut karena isi minut akta tersebut telah dibuat secara keliru.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

MENGENAI KOMPETENSI PENGADILAN

I. Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus mengenai perkara gugatan pembatalan terhadap Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.

1. Bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili mengenai pembatalan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011, dan Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, yang dibuat oleh Tergugat I, sebagaimana posita dan petitum gugatan Penggugat, karena sesuai Akte Kuasa Menjual pada hal. 6 diterangkan :

- Para Pihak atau Para Penghadap menerangkan dengan segala akibat serta pelaksanaannya, Para Penghadap memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.
- Para Penghadap menyatakan bahwa dengan ini menjamin akan kebenaran identitas Para Penghadap sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada Tergugat I / Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya Para Penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi Akte ini.
- Pasal 13 dalam Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, disebutkan :

Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, Para Pihak memilih kediaman hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.

Halaman 56 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dengan demikian, segala mengenai isi Akte tersebut di atas, maka kedudukan hukumnya Para Pihak berada pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.

3. Bahwa yang menjadi Objek Sengketa terhadap persoalan hukum adalah mengenai Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 4 Agustus 2011 dan Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, di mana segala sengketa mengenai isi akte tersebut merupakan Kompetensi Pengadilan Negeri Tangerang, sedangkan gugatan Penggugat mengacu pada kedudukan / tempat kantor Tergugat I tempat domisili di mana Akte tersebut ditandatangani oleh Para Pihak, sehingga Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo.

Dengan demikian, Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara mengenai pembatalan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011. Oleh karena itu, Turut Tergugat I, II, III dan IV mohon **PUTUSAN SELA** terlebih dahulu atas Eksepsi mengenai kewenangan mengadili / kompetensi absolut.

II. Gugatan Penggugat Prematur (Belum Waktunya)

1. Bahwa Penggugat dalam positanya maupun dalam petitumnya mengajukan gugatan mengenai pembatalan terhadap Akta Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011, antara Tergugat III selaku Pemberi Kuasa yang mendapat persetujuan dari Penggugat, Kuasa Menjual dibuat oleh Tergugat I yang dijadikan sebagai Objek Sengketa.
2. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat pada butir 12, 13, 14 dan 15, hal. 8 dan 9, Penggugat mendalilkan adanya dugaan Tergugat II telah melakukan tindak pidana penipuan atau penggelapan terhadap penjualan tanah, dan Tergugat III (suami dari Penggugat) telah melapor ke Polres Tangerang.
3. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat pada butir 15, hal. 9 disebutkan : *"Tergugat I mengatakan adanya kekhilafan dan kesalahan menandatangani tandatangan Penggugat di dalam Akte Kuasa Menjual adalah staffnya yang bernama IIM ROHIMAH (Imah)"*, sebagaimana yang akan dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan Lab Krim Mabes Polri melalui Polres Tangerang mengenai pemalsuan tandatangan Penggugat yang dilakukan oleh Karyawan Kantor Tergugat I tersebut.
4. Bahwa gugatan Penggugat adalah *prematur* (belum waktunya), karena perbuatan hukum berupa tindak pidana pemalsuan tanda tangan, sebagaimana dalil Penggugat tersebut di atas, belum adanya suatu Putusan Perkara Pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisdje*) terhadap perbuatan pidana yang dilakukan oleh IIM ROHIMAH (IMAH) sebagai staff / karyawan Tergugat I ataupun Tergugat II (STEVANUS SUNARYO).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat adalah *prematur* / belum waktunya, karena perbuatan hukum pidana belum ada satu keputusan secara hukum yang menyatakan seseorang itu dinyatakan bersalah secara hukum, sehingga Akte Kuasa Menjual No. 04 tanggal 04 Agustus 2011 belum dapat dikatakan palsu, karena Penggugat belum dapat membuktikan adanya tindak pidana yang dilakukan oleh orang lain serta belum adanya perbuatan hukum pidana yang didakwakan.

III. Penggugat tidak mempunyai kedudukan untuk mengajukan gugatan (*Discualificatoire Exceptie*)

1. Bahwa Penggugat mendalilkan pada butir 9 bahwa pada tanggal 04 Agustus 2011 dibuatkan Akte Kuasa untuk Menjual antara sebagai Tergugat III (Dr. Drs. Elias Lumban Tobing) dengan Tergugat II (Stevanus Sunaryo) di hadapan Tergugat I (Notaris Betty Supartini, S.H.) dengan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.
2. Bahwa perbuatan hukum tersebut di atas, antara Tergugat III sebagai Pemberi Kuasa yang mendapat persetujuan dari Penggugat dengan Tergugat II sebagai Penerima Kuasa, untuk melakukan perbuatan hukum berupa menjual, memindahkan dan menyerahkan serta melepaskan hal – hak atas 11 (sebelas) bidang tanah tersebut.
3. Bahwa menurut pasal 1813 KUH Perdata, disebutkan :

“Pemberian kuasa berakhir ;

Dengan ditariknya kembali kuasanya si Kuasa, dengan pemberitahuan penghentian Kuasanya oleh si Kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si Pemberi Kuasa maupun si Kuasa dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”.

4. Bahwa Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 antara Tergugat III dengan Tergugat II sudah berakhir, karena meninggalnya Penerima Kuasa yaitu Tergugat II, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1819 KUH Perdata dan tidak berlaku bagi keturunan atau ahli warisnya, sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas atau legal standing dalam mengajukan gugatan pembatalan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 dan Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010.
5. Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kedudukan untuk mengajukan gugatan (*Discualificatoire Exceptie*), maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan pembatalan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 dan Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, dengan menggugat Turut Tergugat I, II, III dan IV di Pengadilan Negeri Depok, karena objek gugatan Penggugat, sebagaimana dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posisi gugatan Penggugat adalah gugatan pembatalan Akte Kuasa untuk

Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.

Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1072

K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983, yaitu :

"Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara feitelijk menguasai barang – barang sengketa".

IV. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada butir 5, 6, 7 dan 8, hal. 4 & 5 dst, Penggugat mendalilkan adanya hubungan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat II berupa "Perjanjian Kerjasama Menjalankan Usaha Penjualan Rumah (Ruko) yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat I".

Perjanjian mana adalah mengikat kedua belah pihak antara Tergugat III dengan Tergugat II, sehingga Perjanjian tersebut telah memenuhi pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya suatu perjanjian.

2. Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada butir 9 s.d. 12 hal. 5 s.d. 8, Penggugat mendalilkan adanya hubungan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat II berupa pembuatan Akte Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011, yang dibuat oleh Tergugat I, yang pada pokoknya Tergugat III memberi kuasa kepada Tergugat II untuk melakukan tindakan hukum berupa menjual, memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas tanah milik Tergugat III, yaitu :

- 2.1. Sebidang tanah hak milik No. 668/Kel. Kreo Selatan seluas 74 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 424/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 145/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H. Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.

- 2.2. Sebidang tanah hak milik No. 669/Kel. Kreo Selatan seluas 99 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 415/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.

- 2.3. Sebidang tanah hak milik No. 670/Kel. Kreo Selatan seluas 68 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 416/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.

- 2.4. Sebidang tanah hak milik No. 671/Kel. Kreo Selatan seluas 66 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 417/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.

- 2.5. Sebidang tanah hak milik No. 672/Kel. Kreo Selatan seluas 84 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 418/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.

Halaman 59 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

- 2.6. Sebidang tanah hak milik No. 673/Kel. Kreo Selatan seluas 122 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 419/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 146/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
- 2.7. Sebidang tanah hak milik No. 674/Kel. Kreo Selatan seluas 112 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 420/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 147/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
- 2.8. Sebidang tanah hak milik No. 675/Kel. Kreo Selatan seluas 77 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 421/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 148/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
- 2.9. Sebidang tanah hak milik No. 676/Kel. Kreo Selatan seluas 670 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 425/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.
- 2.10. Sebidang tanah hak milik No. 677/Kel. Kreo Selatan seluas 75 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 422/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 149/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
- 2.11. Sebidang tanah hak milik No. 678/Kel. Kreo Selatan seluas 74 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 423/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 150/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
3. Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada butir 13, 14 dan 15 hal. 8 & 9, Penggugat mendalilkan adanya gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan mencampuradukkan adanya tindak

Halaman 60 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pidana penipuan dan penggelapan, dengan menjual tanah – tanah dan ruko milik Tergugat III, berdasarkan Akte Kuasa untuk Menjual yang mengandung cacat hukum dst, dan lebih kabur lagi / *obscuur libel*, Penggugat mendalilkan adanya pemalsuan tanda tangan yang diduga palsu, yang dilakukan oleh karyawan / staff Tergugat I yang bernama IIM ROHIMAH (IMAH), berdasarkan hasil Lab Krim Mabes Polri melalui Polres Tangerang atas pemalsuan tanda tangan Penggugat.

4. Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscuur libel*), tidak focus apakah gugatan Penggugat ini mengenai pembatalan Akta Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat I dengan mencampuradukkan antara perkara kepemilikan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III dengan perkara pidana pemalsuan tanda tangan, sehingga ketidakjelasan gugatan Penggugat antara pembatalan Akta Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 dengan Perjanjian Kerjasama Akta No. 10 tanggal 22 Mei 2010 dan tindak pidana pemalsuan dan penipuan.
5. Bahwa lebih kabur lagi (*obscuur libel*), gugatan Penggugat sudah mengarah ke perbuatan hukum berupa Akte Jual Beli antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I, Tergugat II (I dengan Turut Tergugat II), Tergugat II dengan Turut Tergugat III, Tergugat II dengan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat V, serta menyatakan tidak sah terhadap perbuatan hukum berupa kepemilikan tanah, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dan mencampuradukkan antara pembatalan kuasa untuk menjual dengan kepemilikan tanah.

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak sempurna, dan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Peggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I, II, III dan IV menyangkal dalil – dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I, II, III dan IV secara tegas.
2. Bahwa mohon segala apa yang terurai dalam Eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa sesuai dengan Akte Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 dan Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, yang dibuat oleh Tergugat I menyebutkan mengenai isi Akte tersebut yaitu “Para Pihak menunjuk domisili hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang”, sedangkan kedudukan Tergugat I adalah merupakan domisili kantor Tergugat I dan bukan merupakan objek perkara yang disengketakan.

Halaman 61 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.1. Salwa dari Penggugat pada butir 20 hal. 11, di mana Turut Tergugat I memperoleh tanah berdasarkan Akte Jual Beli No. 145/2013 s.d. Akte Jual Beli No. 156/2013 yang dibuat di hadapan PPAT CARSUANDY, S.H., sehingga perbuatan hukum mengenai hak atas tanah antara Tergugat III sebagai Penjual atas bidang – bidang tanah dengan Tergugat I sebagai Pembeli, dengan mengacu pada Surat Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 antara Tergugat III dengan Tergugat II, yang terdiri dari :

- 4.1. Akte Jual Beli No. 145/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 424/Kreo Selatan tanggal 23 Desember 2010 luas 74 m².
- 4.2. Akte Jual Beli No. 146/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan tanggal 23 Desember 2010, luas 122 m².
- 4.3. Akte Jual Beli No. 147/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010, luas 112 m².
- 4.4. Akte Jual Beli No.148/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 675/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 421/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010, luas 77 m².
- 4.5. Akte Jual Beli No. 149/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 677/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 422/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010, luas 75 m².
- 4.6. Akte Jual Beli No. 150/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 678/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 423/Kreo Selatan/2013 tanggal 23 Desember 2010, luas 74 m².
- 4.7. Akte Jual Beli No. 151/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 812/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 540/Kreo Selatan/2012 tanggal 13 Maret 2012, luas 63 m².
- 4.8. Akte Jual Beli No. 152/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 813/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 541/Kreo Selatan/2012 tanggal 13 Maret 2013, luas 61 m².
- 4.9. Akte Jual Beli No. 153/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 814/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 542/Kreo Selatan/2012 tanggal 13 Maret 2012, luas 72 m².
- 4.10. Akte Jual Beli No. 154/2013 tanggal 27 Juni 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 815/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 543/Kreo Selatan/2013 tanggal 13 Maret 2013, luas 105 m².
- 4.11. Akte Jual Beli No. 155/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 816/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 544/Kreo Selatan/2012 tanggal 13 Maret 2012, luas 114 m².



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
4.12. Akte Jual Beli No. 156/2013 tanggal 01 Juli 2013 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 817/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 545/Kreo Selatan/2012 tanggal 13 Maret 2013, luas 93 m².

5. Bahwa perbuatan hukum antara Tergugat III dengan Turut Tergugat II adalah perbuatan hukum berupa jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli No. 2272/2012 tanggal 28 Desember 2012 dan ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 818/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 546/Kreo Selatan/2012 tanggal 13 Maret 2012 seluas 45 m², yang dibuat oleh PPAT Slamet Suryono Hadi Sumiharta, S.H. dan mendapat persetujuan langsung dari Penggugat, di mana Turut Tergugat II tidak menggunakan Surat Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 tersebut.
6. Bahwa perbuatan hukum antara Tergugat III dengan Turut Tergugat III adalah perbuatan hukum berupa jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli No. 153/2012 tanggal 11 Oktober 2012 yang dibuat oleh PPAT CARSUANDY, S.H. dan ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 415/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 99 m², yang dibuat oleh PPAT CARSUANDY, S.H. dan mendapat persetujuan dari Penggugat.
7. Bahwa perbuatan hukum antara Tergugat III dengan Turut Tergugat IV adalah perbuatan hukum berupa jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli No. 54/2013 tanggal 27 Maret 2013 dan ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 670/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 416/Kreo Selatan/2010 tanggal 13 Desember 2010 seluas 68 m² atas nama Turut Tergugat IV, yang dibuat oleh PPAT Linawati, S.H. dan mendapat persetujuan dari Penggugat.
8. Bahwa semula perbuatan hukum mengenai Hak atas tanah antara Tergugat III dengan Turut Tergugat I, II, III dan IV dilakukan berdasarkan Akte Jual Beli dan sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 ayat 1 dan pasal 2 dan pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah jo. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
9. Bahwa perbuatan hukum berupa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil yang mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik – detik tercapainya sepakat antara Penjual dan Pembeli mengenai unsur – unsur yang pokok (*essentialia*), sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 1457 dan pasal 1458 KUH Perdata, hal ini sejalan dengan hukum Perjanjian. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan perjanjian itu Pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Halaman 63 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Sertifikat adalah tanda bukti hak, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang – Undang Pokok Agraria jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Turut Tergugat I, II, III dan IV adalah sebagai Pemegang Hak atas suatu bidang tanah dan mempunyai perlindungan hukum dan kepastian hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
11. Bahwa Turut Tergugat I, II, III dan IV adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, telah memenuhi semua persyaratan dan Peraturan yang berlaku, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1230/K/ Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi ;

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”

Karena semua perbuatan hukum mengenai Hak atas Tanah dilakukan dalam bentuk Akte PPAT, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1989 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akte Tanah jo. Pasal 1 ayat 1 & 4, pasal 2 ayat 1 & 2 huruf a, g dan h, pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah dan hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1250/K/Pdt/1986 tanggal 20 Juli 1989, yang berbunyi :

“Semua pengalihan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT”

12. Bahwa hubungan hukum terjadi antara Tergugat III sebagai pemilik tanah dengan Turut Tergugat I, II, III dan IV, sedangkan Penggugat merupakan istri dari Tergugat III adalah pihak yang mendapat persetujuan secara formil, sehingga Surat Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat I adalah sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini sejalan dengan Pasal 1338 KUH Perdata, berbunyi :

- Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya.
- Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh Undang – Undang dinyatakan cukup untuk itu.
- Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dan jika Penggugat tidak merasa menandatangani Akte Kuasa untuk Menjual tersebut mengenai persetujuan, maka seharusnya Penggugat terlebih dahulu membuktikan adanya pelanggaran hukum berupa tindak pidana pemalsuan, namun hingga gugatan ini diajukan, belum ada pihak – pihak yang dijatuhi hukuman berdasarkan Putusan Pidana.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, II, III dan IV sudah sesuai dengan prosedur, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 jo. pasal 1340 KUH Perdata.

13. Bahwa pembatalan Surat Kuasa untuk Menjual diawali dengan kerjasama yang dituangkan dalam Akte Kerja Sama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT / Notaris adalah suatu persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang – Undang yang berlaku, hal ini sudah sejalan dengan pasal 1338 jo. pasal 1339 KUH Perdata, sedangkan Penggugat bukan pihak yang membuat persetujuan antara Turut Tergugat I, II, III dan IV, maka dengan demikian kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dari Tergugat III tidak dapat dibebankan kerugian tersebut kepada pihak yang tidak membuat persetujuan perjanjian tersebut, karena Penggugat bukan yang membuat persetujuan/perjanjian, hal ini sejalan dengan pasal 1340 KUH Perdata.

14. Bahwa semua pengalihan hak atas tanah dilakukan dan ditandatangani oleh PPAT, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 992 K/ Sip/1979 tanggal 14 April 1980 yang berbunyi :

"Semenjak Akte Jual beli ditandatangani di depan PPAT, Hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli".

15. Bahwa Penggugat salah menafsirkan pasal 1328 KUH Perdata, karena Penggugat seharusnya membuktikan adanya tindak pidana penipuan terhadap lahirnya Surat Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011, sedangkan dalam perkara a quo ini belum ada keputusan terhadap perbuatan pidana.

Dengan demikian, pembatalan perjanjian berdasarkan pasal 1328 KUH Perdata tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo ini.

16. Bahwa Penggugat salah menafsirkan pasal 1266 KUH Perdata, karena syaratnya suatu persetujuan harus membuktikan adanya salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, sedangkan dalam perkara ini Para Pihak telah memenuhi kewajibannya sesuai Peraturan dan Perundang – undangan yang berlaku, apalagi hubungan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat II, sehingga kapasitas Penggugat dalam perkara ini tidak ada hubungan hukum, sebagaimana yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 23 Maret 2010.

17. Bahwa perbuatan hukum Hak atas tanah antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I, III dan IV, sedangkan Turut Tergugat II melakukan perbuatan hukum antara Tergugat III dan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat yang mengacu pada Akte Kuasa untuk menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 mengenai bidang – bidang tanah, sudah sesuai dengan pasal 1 ayat 1 & 4, pasal 2 ayat 1 & 2 huruf (a), (g) dan (h) dan pasal 3 ayat 1 Peraturan

Halaman 65 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

Kepala BPN No. 9 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

18. Bahwa Turut Tergugat I, II, III dan IV adalah pihak pembeli yang beritikad baik dan tentunya dilindungi dengan Peraturan yang berlaku, hal ini sejalan dengan Peraturan Pertanahan, yaitu :

18.1. Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

18.2. Pasal 1 angka 1, angka 17 & angka 20 jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

18.3. Pasal 1 angka 1 dan angka 4, pasal 2 ayat 1 dan 2 huruf (a), (g) dan (h), pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1989 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

18.4. Pasal 1 angka 1 dan 4, pasal 2 ayat 1 dan 2 huruf (a), (g) dan (h), pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

19. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, pihak Penggugat adalah sebagai istri dari Tergugat III dan Tergugat III telah melakukan perbuatan hukum yang berawal dari suatu perjanjian kerjasama yang dituangkan dalam Akte No. 10 tanggal 22 Maret 2010 dan dilanjutkan dengan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 tentang bidang – bidang tanah, maka Tergugat III dengan Tergugat II adalah pihak yang membuat persetujuan, sehingga syarat – syarat sahnya suatu perjanjian telah memenuhi 4 syarat, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- Mengenai suatu hal tertentu.
- Suatu sebab yang halal.

Dengan demikian, Turut Tergugat I, II, III dan IV bukan pihak yang membuat persetujuan, sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian yang dialami Penggugat dengan Tergugat III, hal ini sejalan dengan pasal 1340 KUH Perdata.

DALAM PROVISI

20. Bahwa Turut Tergugat I, II, III dan IV menolak dalil Penggugat pada hal. 18 terhadap Permohonan Provisi, karena permohonan provisi Penggugat sangat tidak beralasan hukum, karena tidak didukung dengan bukti permulaan yang cukup diduga melanggar tindak pidana pemalsuan atau penipuan, sebagaimana dalil gugatan Penggugat dan hal ini harus sesuai dengan Surat

Halaman 66 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta
(*Uitverbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tanggal 21 Juli 2000 No.
MA/Kumdil/232/VI/K/2000.

21. Bahwa dalam perkara a quo ini, Penggugat tidak mempunyai legal standing / dasar hukum terhadap gugatan permohonan Provisi, karena yang menjadi permasalahan hukum di sini adalah mengenai pembatalan Akte Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 yang belum ada putusan pidana yang mempunyai kekuatan hukum terhadap tindak pidana pemalsuan tanda tangan Penggugat di dalam persetujuan Kuasa untuk Menjual.

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Turut Tergugat I, II, III, dan IV mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berkenan memutuskan :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat VII telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalam hal ini TURUT TERGUGAT VII hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TURUT TERGUGAT VII.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT VII menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT VII.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT III adalah debitur TURUT TERGUGAT VII di mana TURUT TERGUGAT III telah mendapatkan Fasilitas Kredit, dengan menjaminkan :

sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, seluas 99 m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), atas nama Dra. Hutrina Mutiya, berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah ada dan atau akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang, Kecamatan Larangan, Kelurahan Kreo Selatan
(jaminan tersebut selanjutnya disebut "**objek Sengketa**").

Bahwa Objek Sengketa tersebut di atas telah dibebani dengan hak Tanggungan berdasarkan :

Sertifikat Hak Tanggungan No. 9220/2012 tanggal 26 Desember 2012, yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1005/2012. tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari Arizza Notonagoro, S.H. PPAT di

Halaman 67 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Tangerang, Unit-Pemikat I (pertama) sebesar Rp.1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

4. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT VII dalam proses pemberian kredit dan penerimaan serta pengikatan barang jaminan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, di mana sebelum TURUT TERGUGAT VII menerima Obyek Sengketa sebagai jaminan, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan atas semua dokumen yang diperlukan termasuk pengecekan ke Kantor Pertanahan terhadap sertifikat Obyek Sengketa yang pengurusannya dilakukan oleh pihak Notaris dan telah diperoleh data bahwa memang semula sertifikat tanah tersebut tercatat sebagai milik TERGUGAT III dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan Carstian, S.H. PPAT di Kota Tangerang, maka sertifikat telah dibalik nama (didaftar) atas nama TURUT TERGUGAT III

Bahwa mengingat Kantor Pertanahan Kota Tangerang telah mengeluarkan tanda bukti kepemilikan Obyek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan atas nama TURUT TERGUGAT III maka secara hukum terbukti telah terjadi peralihan hak berdasarkan jual beli atas Sertipikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan dari Doctorandus Elias Lumban Tobing (TERGUGAT III) kepada Dra. Hutrina Mutiya (TURUT TERGUGAT III) yang dibuat di hadapan Notaris BETTY SUPARTINI. SH. (TERGUGAT I) antara TURUT TERGUGAT III selaku pembeli dengan Stevanus Sunaryo selaku penjual berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tanggal 04 Agustus 2011 dari TERGUGAT III (dengan persetujuan dari PENGUGAT/selaku istri TERGUGAT III)

5. bahwa dengan telah terdaftarnya Obyek Sengketa tersebut atas nama TURUT TERGUGAT III di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, maka secara hukum telah terbukti bahwa tanah tersebut sah milik TURUT TERGUGAT III dan mempunyai pembuktian yang kuat kepada pihak ketiga bahwa tanah tersebut sah milik TURUT TERGUGAT III, di mana sesuai dengan ketentuan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa

Pendaftaran tanah bertujuan untuk:

- a. *Untuk memberikan kepastian hukum dan Perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
- b. *Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.*

Dengan denzikian sangat beralasan hukum yang kuat apabila TURUT TERGUGAT VII menganggap bahwa TURUT TERGUGAT III adalah pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, sehingga TURUT TERGUGAT VII dapat

Halaman 68 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima Objek Sengketa sebagai jaminan kredit, di mana untuk penjaminan tersebut TURUT TERGUGAT VII telah membebankan Hak Tanggungan, sebagaimana diterangkan pada angka 3 di atas.

6. Bahwa berdasarkan adanya Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris BETTY SUPARTINI. SH. (TERGUGAT I) dari TERGUGAT III (dengan persetujuan PENGUGAT) kepada Sdr. Stevainus Sunaryo, maka artinya terdapat fakta hukum yang tidak dapat disangkal bahwa TERGUGAT III (dan PENGUGAT) telah memberikan persetujuan kepada Sdr. Stevantus Sunaryo untuk menjual Objek Sengketa.

Persetujuan dari TERGUGAT III (dan PENGUGAT) yang tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa : *suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat.*

Bahwa sebagaimana dalam buku berjudul "*Hukum Acara Perdata*" karangan M. Yahya Harahap, S.H. terbitan Sinar Grafika tahun 2005 pada halaman 566 telah dijelaskan mengenai kekuatan pembuktian suatu akta otentik, di mana di dalam suatu akta otentik melekat nilai pembuktian sebagai berikut:

- Kekuatan Bukti Luar, yang aslinya bahwa suatu akta autentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik dan harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik.
- Kekuatan Pembuktian Formil, Sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 1871 KUH Perdata, yang artinya bahwa segala keterangan yang tertuang di dalam akta adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penandatanganan dalam Akta Otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki pihak yang membuatnya.
- Kekuatan Pembuktian Materil yang menyangkut permasalahan kebenaran keterangan yang tercantum di dalam akta otentik.

Bahwa pada akta otentik melekat nilai pembuktian yang sempurna (volledig) dan mengikat (*bindende*), sehingga hakim wajib dan terikat:

- menganggap akla otentik tersebut benar dan sempurna.
- meganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti.
- kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil keputusan penyelesaian sengketa.

Dengan demikian terhadap dalil PENGUGAT yang menyatakan tidak pernah menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut atau tidak pernah menyepakati/memberikan persetujuan untuk menjual bidang-bidang tanah ataupun dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa yang memberikan tanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap PENGUGAT dalam minuta Akta Kuasa Untuk Menjual adalah staff TERGUGAT I yang bernama IIM R0HIMAH (Imah), maka terhadap dalil-dalil tersebut PENGUGAT harus dapat membuktikannya secara materiil berdasarkan putusan perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap.

7. Bahwa mengingat terbukti Turut Tergugat VII adalah pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik karena proses pembebanan hak tanggungan telah melalui langkah-langkah sesuai proses dan ketentuan hukum, serta dilakukan tanpa adanya niat untuk menimbulkan kerugian terhadap pihak manapun, maka selayaknya Turut Tergugat VII mendapat perlindungan hukum sebagaimana diterangkan dalam buku berjudul "Asas-Asas Hukum Perdata" karangan R. Wirjono Prodjodikoro terbitan Sumur Bandung tahun 1979 pada halaman 56:

"Pada umumnya dapat dikatakan, bahwa dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat pihak yang jujur patut harus dilindungi.....

.....
Kejujuran pada waktu mulai berlakunya perhubungan hukum biasanya berupa pengiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya perhubungan hukum itu sudah dipenuhi semua, sedang kemudian ternyata, bahwa sebetulnya ada syarat yang tidak dipenuhi. Dalam hal yang demikian ini bagi pihak yang jujur dianggap seolah-olah syarat-syarat tersebut dipenuhi semua, atau dengan lain perkataan pihak yang jujur tidak boleh dirugikan sebagai akibat tidak dipenuhinya syarat termaksud di atas"

8. Bahwa Turut Tergugat III selaku pemilik Objek Sengketa secara hukum juga wajib dilindungi, karena sebagaimana yang ditegaskan dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian IX halaman 7 menyebutkan bahwa:

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah yang tidak berhak (objek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak"

9. Bahwa tuntutan/permohonan; PENGUGAT untuk melakukan sita jaminan terhadap Objek Sengketa yang telah dibebani dengan hak tanggungan adalah bertentangan dengan asas *vergelijkende beslag* yang terkandung dalam Pasal 436 RV yang telah diakomodasi dalam praktik peradilan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan asas *vergelijkende beslag* maka menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "*Hukum Acara Perdata*", penerbit Sinar Grafika tahun 2005, halaman 320, bahwa :

Pengadilan atau hakim dilarang mengabulkan dan meletakkan sita jaminan terhadap barang yang diagunkan dan dijaminakan pada waktu yang bersamaan;

Permohonan sita terhadap barang yang sedang diagunkan harus ditolak, demi melindungi kepentingan pihak pemegang agunan;

- Yang dapat diberikan pengadilan atas permintaan sita tersebut, hanya sebatas sita penyesuaian (*vergelijkende beslag*).

Pendapat M. Yahya Harahap, S.H. tersebut dikuatkan oleh dua putusan kasasi, yaitu :

- ❖ Putusan Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 berbunyi :

"barang yang sudah dijadikan jaminan krerlit kepada BRI tidak dapat dikenakan sita jaminan (CB)."

- ❖ Putusan Mahkamah Agung No. 1829 K/Pdt/1984 berbunyi :

"Yang dapat dikabulkan dan diterapkan hanya sita penyesuaian atas alasan, di atas barang itu telah melekat lebih dahulu hak agunan kepada pihak lain"

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka terbukti bahwa TURUT TERGUGAT VII adalah kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik, sehingga berdasarkan prinsip yang terdapat dalam :

- **Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan karena menjamin hutang debitur serta memberikan hak utama kepada kreditur untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain; serta
- Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung yang diselenggarakan pada tanggal 14 sampai 16 Maret 2011, sebagaimana dituangkan dalam **Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Seiaagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, yang ditujukan kepada Ketua-Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua-Ketua Pengadilan Negeri di Seluruh Indonesia, pada bagian VIII halaman 7 yang menyebutkan :

"PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI SEKALIPUN DIKETAHUI BAHWA PEMBERI HAK TANGGUNGAN ADALAH ORANG YANG TIDAK BERHAK "

maka dalam hal ini TURUT TERGUGAT VII mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, untuk melindungi hak-hak TURUT TERGUGAT VII selaku kreditur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dan menolak semua tuntutan

PENGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT VII,

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang terhormat memutuskan :

- Menolak semua gugatan PENGUGAT setidak-tidaknya terhadap TURUT TERGUGAT VII.
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik terhadap Jawaban dari Tergugat III sedangkan terhadap jawaban Tergugat lainnya dan para Turut Tergugat, Penggugat tidak mengajukan Replik setelah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu.

Menimbang, bahwa atas Replik terhadap Jawabannya, Tergugat III telah pula mengajukan Duplik, sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara persidangan.

Menimbang, bahwa kemudian dipersidangan hadir pihak ketiga intervensi (PT.Bank DKI) Dalam hal ini diwakili kuasanya, SENO PRABOWO, S.H., M.H., I KETUT INDRAYANA, S.H., M.H., BAGUS MASSYANTO, SH., ADE NANA SURYANA, SYAFAAT YUDHA P, S.H., DANUR YUDANTO, S.H., ADI SUBRATA, S.H., dan JAKA J. ARISTIAN, S.H., kesemuanya ADALAH Karyawan PT. Bank DKI, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 4/SK/DIR/II/2015 tertanggal 11 Februari 2015, Pengintervensi melalui Surat Gugatan Intervensinya tertanggal 27 Maret 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 16 April 2015, telah mengajukan permohonan intervensi terhadap Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara Nomor 200/ Pdt.G/2014/PN.DPK dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT INTERVENSI adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang bergerak dibidang Perbankan dengan struktur pemegang saham yaitu sebanyak 99.937% sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan 0.063% sahamnya dimiliki oleh PD Pasar Jaya sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank DKI No. 21 tanggal 21 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ashoya Ratam, SH., M.Kn.
2. Bahwa PENGUGAT INTERVENSI dalam menjalankan usahanya sebagaimana fungsi Bank pada umumnya salah satunya adalah memberikan kredit.

Bahwa PENGUGAT INTERVENSI telah memberikan Kredit kepada Sdr. Ishak Rizal selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII dimana hal tersebut dapat dibuktikan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang ditandatangani antara PENGUGAT INTERVENSI dengan TURUT

Halaman 72 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan tingkat pertama yang dibuat oleh dan dan dihadapan Notaris

IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH.

3. Bahwa sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 07 Tanggal 11 Oktober 2013 tersebut di atas disebutkan "*bahwa untuk keperluan pembelian Ruko Baru, TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII memohon fasilitas kredit dari PENGUGAT INTERVENSI, dan oleh karenanya PENGUGAT INTERVENSI telah menyetujui untuk memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Monas kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII dalam bentuk pinjaman uang sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 132 (seratus tiga puluh dua) bulan yang akan dipergunakan untuk pembelian Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan tanggal 25 Januari 2011 Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 122 m2 atas nama ONGGO WICAKSONO, ST.*"
4. Bahwa selain ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 tersebut di atas, pada tanggal 11 Oktober 2013 juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII dengan PENGUGAT INTERVENSI No. 06 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta ditandatanganinya pula Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH.
5. Bahwa selanjutnya, setelah ditandatanganinya Akta PPJB No. 06 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., telah ditandatanganinya Akta Jual Beli antara TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI IV pada tanggal 14 November 2013 sebagaimana Akta Jual Beli No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH..
6. Bahwa setelah dilakukan jual beli antara TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI IV, oleh karenanya SHM No. 673/Kreo Selatan yang semula adalah milik Onggo Wicaksono, ST telah dibalik nama menjadi milik Ishak Rizal pada tanggal 10 Desember 2013.
7. Bahwa terkait SKMHT No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang pada saat ditandatanganinya oleh TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII masih atas nama Onggo Wicaksono, ST, maka setelah proses balik nama menjadi Ishak Rizal telah selesai, proses selanjutnya adalah diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lutfi Burhan, SH.

Halaman 73 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa proses pembuatan SKMHT menjadi APHT tersebut diatas, telah sesuai dengan pasal 15 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Terkait Atas Tanah yang berbunyi :

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”.

8. Bahwa setelah proses APHT selesai maka proses selanjutnya adalah Pendaftaran Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No. 673/Kreo atas nama Ishak Rizal, namun hal tersebut tidak dapat dilakukan karena Sertipikat Hak Milik tersebut sedang dalam proses gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Tangerang dengan RegisterPerkaraNo. 145/Pdt.G/2014/PN.Tng yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI III, hal tersebut sesuai dengan Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 2308/600.13-36.71/IV/2014 perihal Proses Hak Tanggungan Atas Nama Ishak Rizal.
9. Bahwa oleh karena PENGUGAT INTERVENSI telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Monas kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII dalam bentuk pinjaman uang sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 132 (seratus tiga puluh dua) bulan yang akan dipergunakan untuk pembelian Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan tanggal 25 Januari 2011 Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 122 m2 atas nama ONGGO WICAKSONO, ST., dimana saat ini obyek kredit tersebut telah menjadi obyek Gugatan dalam perkara No. 200/Pdt.G/2014/PN.Dpk yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI di Pengadilan Negeri Depok, maka dengan demikian PENGUGAT INTERVENSI memiliki kepentingan terhadap salah satu objek yang disengketakan dalam perkara No. 200/Pdt.G/2014/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok yaitu SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal dan saat ini dalam kondisi terblokir, sehingga tidak dapat di bebaskan Hak Tanggungan (HT).
10. Bahwa PENGUGAT INTERVENSI mempunyai kepentingan yang sama dengan kepentingan hukum TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII terhadap objek gugatan (SHM No. 673/Kreo Selatan), karena dalam hal ini PENGUGAT INTERVENSI adalah kreditur yang telah memberikan dana kredit/fasilitas kredit kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII untuk membeli Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan, sedangkan TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII adalah debitur yang telah

Halaman 74 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
menemukan dana kredit dari PENGGUGAT INTERVENSI untuk membeli Ruko dimaksud.

11. Bahwa dengan telah dibeli dan dibayarkannya Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan oleh TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII, secara hukum SHM No. 673/Kreo Selatan beserta bangunan yang berdiri diatasnya seharusnya telah menjadi hak milik TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII apalagi TURUT TERGUGAT INTERVENSI XI telah mengeluarkan tanda bukti kepemilikan atas nama TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII dan sudah seharusnya pula atas pemberian fasilitas kredit oleh PENGGUGAT INTERVENSI kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII guna menjamin kepastian pembayaran kredit, SHM No. 673/Kreo Selatan tersebut telah diserahkan kepada PENGGUGAT INTERVENSI untuk dijadikan jaminan kredit.

Bahwa secara hukum sudah seharusnya PENGGUGAT INTERVENSI diberikan hak untuk memasang hak tanggungan, namun sampai dengan saat ini tidak bisa dilakukan pembebanan hak tanggungan dimaksud dikarenakan telah diblokir oleh TERGUGAT INTERVENSI.

Bahwa dengan diblokirnya SHM No. 673/Kreo Selatan tersebut, PENGGUGAT INTERVENSI tidak memiliki kepastian hukum dan merasa telah dirugikan kepentingan hukumnya serta haknya apalagi kerugian PENGGUGAT INTERVENSI juga merupakan kerugian negara sedangkan PENGGUGAT INTERVENSI merupakan BUMD yang sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan PD Pasar Jaya, oleh karenanya aset PEMOHON INTERVENSI termasuk didalamnya dana dalam bentuk pemberian kredit kepada pihak ketiga dapat dikategorikan sebagai aset negara. Bahwa aset negara sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Pembendaharaan Negara yang berbunyi : *"Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap: a) uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga; b) uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah; c) barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga; d) barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah"*.

12. Bahwa berdasarkan angka 10 dan 11 tersebut di atas, oleh karenanya gugatan intervensi yang diajukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI merupakan *inherentvoeging* dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII.
13. Bahwa tindakan yang dilakukan PENGGUGAT INTERVENSI dalam proses pemberian kredit telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum

Halaman 75 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku, dimana setelah PENGGUGAT INTERVENSI menerima permohonan kredit dari TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII dan sebelum PENGGUGAT INTERVENSI memberikan persetujuan kredit serta mencairkan kredit, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan atas seluruh dokumen yang diperlukan termasuk pengecekan ke obyek sengketa, pengecekan ke TURUT TERGUGAT INTERVENSI XI yang pengecekannya dilakukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI serta Notaris.

14. Bahwa oleh karena PENGGUGAT INTERVENSI telah melakukan proses pemberian kredit yang dimulai dengan pengecekan seluruh dokumen terkait, ditandatanganinya Perjanjian Kredit hingga terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan pula instansi resmi, maka dalam hal ini PENGGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII merupakan pihak-pihak yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum.

15. Bahwa kiranya perlu kami sampaikan bahwa TERGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI III sebelumnya telah mengajukan gugatan perdata dengan register perkara No. 145/Pdt.G/ 2014/PN.Tng di Pengadilan Negeri Tangerang.

Bahwa atas perkara tersebut di atas, PENGGUGAT INTERVENSI tidak masuk ke dalam pihak namun dikarenakan mempunyai kepentingan terhadap obyek yang disengketakan, maka PENGGUGAT INTERVENSI mengajukan permohonan intervensi untuk masuk sebagai pihak. Atas permohonan tersebut, Majelis Hakim perkara *a quo* telah memberikan putusan sela yaitu mengabulkan permohonan intervensi yang diajukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI dan menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak untuk menyertai dan membela kepentingan diri sendiri dan TURUT TERGUGAT VIII dalam perkara No. 145/Pdt.G/2014/PN.Tng di Pengadilan Negeri Tangerang.

16. Bahwa Selanjutnya, pada tanggal 15 Desember 2014, perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim yang menangani perkara dimaksudserta telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Inti dari putusan yaitu "*menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima*". Dengan adanya putusan tersebut, maka secara hukum TERGUGAT INTERVENSI dinyatakan kalah dalam perkara dimaksud.
17. Bahwa untuk menjamin agar gugatan intervensi yang diajukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI ini kelak tidak sia-sia serta untuk menjamin kepastian hukum PENGGUGAT INTERVENSI yang telah memberikan kredit namun tidak memiliki jaminan hukum atas obyek kredit, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk sudilah kiranya

Halaman 76 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang agar membuka blokir yang diajukan oleh PARA TERGUGAT INTERVENSI serta memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI melalui Ny. Winda Wulandari, SH., selaku Notaris/PPAT yang ditunjuk untuk mengurus kepentingan hukum PENGGUGAT INTERVENSI.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, PENGGUGAT INTERVENSI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara perdata No. 200/Pdt.G/2014/PN.DPK tanggal 17 Desember 2014 untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan blokir yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI terhadap objek sengketa SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal tidak beralasan hukum, tidak sah dan tidak berhak;
2. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XI untuk membuka blokir SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal yang dimohonkan oleh TERGUGAT INTERVENSI;
3. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XI untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI melalui Notaris/PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH.

TERHADAP GUGATAN ASAL :

1. Menolak gugatan asal dari TERGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan asal tidak dapat diterima.

DALAM INTERVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Intervensi PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI adalah pihak yang berkepentingan dalam perkara Gugatan No. 200/Pdt.G/2014/PN.Dpk sebagai pihak yang menyertai serta membela kepentingan TURUT TERGUGAT VIII (*voeging*);
3. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak yang beritikad baik berdasarkan proses pemberian kredit yang telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan instansi resmi.
4. Menyatakan TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII merupakan pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang ditandatangani antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH.;
6. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Turut TERGUGAT Intervensi VIII dengan

Halaman 77 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung indonesia
PENGUGAT Intervensi No. 06 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta Akta Jual Beli No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH.;

7. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lutfi Burhan, SH.;
8. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum peralihan hak SHM No. 673/Kreo Selatan menjadi atas nama Sdr. Ishak Rizal selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII;
9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta, walau ada Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bij voorraad*).

DALAM GUGATAN ASAL DAN GUGATAN INTERVENSI :

1. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap hadirnya pihak ketiga Intervensi (PT.Bank DKI) tersebut Majelis Hakim telah pula memutus dan membacakan putusan sela intervensi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon intervensi untuk sebagian;
2. Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi untuk ikut campur dalam perkara gugatan No. 200/Pdt.G/2014/PN. Dpk sebagai pihak yang menyertai guna membela kepentingan Pemohon Intervensi dan Turut Tergugat V (*Voeging*);
3. Menyatakan Pemohon Intervensi sebagai pihak dalam perkara gugatan No. 200/Pdt.G/2014/PN. Dpk sebagai pihak yang menyertai guna membela kepentingan Pemohon Intervensi dan Turut Tergugat V (*Voeging*);
4. Menetapkan biaya perkara akan diperhitungkan bersama-sama perkara pokok ;
5. Menolak permohonan pemohon Intervensi selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena dalam jawaban yang diajukan oleh kuasa Turut Tergugat I, II, III, dan IV tercantum eksepsi mengenai kompetensi relatif bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara yang diajukan penggugat melainkan merupakan kewenangan Pengadilan lain yakni Pengadilan Negeri Tangerang,, maka terhadap eksepsi tersebut telah pula dibacakan Putusan Sela pada tanggal 11 Juni 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 78 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tentang kewenangan relatif Pengadilan Negeri Depok dalam mengadili perkara gugatan No. 200/Pdt.G/2014/PN. Dpk;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang mengadili perkara gugatan No. 200/Pdt.G/2014/PN. Dpk ;
3. Memerintahkan agar pemeriksaan perkara a quo dilanjutkan;
4. Menetapkan biaya perkara akan diperhitungkan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dan dibubuhi materai sebagai berikut;

1. Foto copy : Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang di beri tanda P-1;
2. Foto copy : Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 yang diberi tanda P-2;
3. Foto copy : Resume Perkara No.01/G/2014/PTUN-Srg yang diberi tanda P-3;
4. Foto copy : Surat dari Kantor MT&Partners No.01/MT.S.Kel/2014 yang diberi tanda P-4;
5. Foto copy : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 862/Ket-36.71/II/2014 tertanggal 12 Februari 2014, yang diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy : Surat dari Kantor MT&Partners perihal Somasi kepada Sdr. Onggo Wicaksono,ST tanggal 4 Maret 2015, yang diberi tanda P-6;
7. Foto copy : Surat Nota Dinas Kepala SEksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Tangerang tanggal 15 April 2014, yang diberi tanda P-7;
8. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 2119/Kreo, yang diberi tanda P-8;
9. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 1728/Kreo, yang diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 1423/Kreo,yang diberi tanda P-10;
11. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 2104/Kreo,yang diberi tanda P-11;
12. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 2053/Kreo,yang diberi tanda P-12;
13. Foto copy : Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Ciledug Kelurahan Kereo Selatan No. 593/86 tanggal 02–0-1995 yang diberi tanda P-13 ;

Halaman 79 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

14. Foto copy : Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Hanifa Halim, SH No. 127 tanggal 13 Nopember 1995 yang diberi tanda P-14;
15. Foto copy : Akta Jual Beli No. 30/21/Ciledug/1996 tanggal 8 April 1996 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tangerang Drs. Hanifa Halim, SH yang diberi tanda P-15;
16. Foto copy : Akta Pengikatan Akan JualBeli No. 18 tanggal 18 Juni 1994 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Umi Suskandi Sutamto, SH Notaris di Tangerang yang diberi tanda P-16;
17. Foto copy : Akta Jual Beli No. 334/55/Ciledug/1994 tanggal 21 Juni 1994 yang dibuat dihadapan notaris Ny. Umi Suskandi Sutamto, SH Notaris di Tangerang yang diberi tanda P-17 ;
18. Foto copy : Akte Perkawinan antara Ny. Ratna Parapat (Penggugat) dengan Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) pada tahun 197 yang diberi tanda P-18;
19. Rekaman berikut print out transkrip Pembicaraan antara Ny. Ratna Parapat, Sdr. Leo dengan Ny. Betty Supartini, SH Notaris di Depok (berupa CD) yang diberi tanda P-19;
20. Foto copy : Foto-foto Lokasi Tanah Kreo asal tanah milik suami Penggugat (Tergugat III) yang diberi tanda P-20;
21. Foto copy : Surat dari Kantor MT & Partners tanggal 28 Mei 2015 kepada Bapak Kapolres Tangerang Kota perihal Permohonan untuk dikeluarkan Surat hasil tes Laboratorium Kriminal (Labkrim) dari Mabes Polri yang diberi tanda P-21 ;
22. Foto copy : Surat dari Kantor MT & Partners tanggal 26 Juni 2015 kepada Bapak Kapolres Tangerang Kota perihal Perihal Permohonan untuk diperlihatkan Surat Hasil Tes Labkrim ke persidangan di Pengadilan Negeri Depok perkara perdata No. 200/Pdt.G/2014 /PN.DPK dan mohon untuk dikeluarkan Surat Keteranganannya yang diberi tanda P-22;
23. Foto copy : Surat Permohonan untuk diperlihatakan hasil tes Labkrim, yang diberi tanda P-23;
24. Foto copy : Gugatan Wanprestasi Kepada Pengadilan Negeri Tangerang, yang diberi tanda P-24;
25. Foto copy : Kartu Keluarga atas nama Dr. Drs. Elias Lobis, yang diberi tanda P-25;

Bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya, kecuali P -3,

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
P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-21 tidak ada aslinya dan merupakan foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Pihak Penggugat telah pula mengajukan saksi sebanyak 1 (satu) orang yang menerangkan dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, yang mana keterangan saksi tersebut pada pokoknya sebagai berikut;

Saksi DEDIHERYANTO:

- Bahwa saksi bekerja sebagai sopir Penggugat sejak Tahun 2013;
- Bahwa yang saksi ketahui yang menyebabkan Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan mengenai pemalsuan tanda tangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memalsukan tanda tangan tersebut yang saksi ketahui hanya tahu bahwa Bu Ratna minta pertanggung jawaban dari Notaris Betty supartini,SH yang membuat akta tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi pernah mengantar Penggugat ke kantor Notaris Betty Supartini,SH, pada waktu itu pergi juga dengan anaknya yang bernama Leo
- Bahwa tujuannya kesana Bu Ratna dan anaknya Leo bercerita bahwa mereka datang untuk menanyakan masalah akta yang dibuat Notaris karena Bu Ratna merasa tidak pernah menanda tangani akta tersebut ;
- Bahwa saksi pada waktu itu tidak ikut masuk, saksi duduk di ruang tunggu dan pembicaraan tidak jelas, hanya saksi mendengar Bu Ratna bicara dengan nada tinggi;
- Bahwa pada waktu itu yang ada di ruangan adalah Notaris Bu Betty, Penggugat dan anaknya Leo, saksi dengar dari anaknya Leo bahwa pembicaraan waktu itu direkam oleh pak Leo;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat serta Penggugat Intervensi untuk menguatkan dalil bantahannya masing- masing telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Tergugat I :

1. Foto copy : Minuta Akta No. 10, tanggal 22 Maret 2010, akta perjanjian Kerjasama dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini, SH, yang diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy : Minuta Akta No. 11, tanggal 20 Maret 2010, akta Kuasa untuk menjual dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini, SH, yang diberi tanda T.I-2;
3. Foto copy : Minuta Akta No. 04, tanggal 04 Agustus 2011, akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini, SH, yang diberi tanda T.I-3;
4. Foto copy : Undang-undang No. 30 tahun 2004, tentang jabatan Notaris Bab IV bagian pertama Pasal 18 ayat (2), bukti T.I-4 ;

Bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya;

Tergugat II :

1. Foto copy : Surat Pernyataan Ahli Waris, tanggal 10 Oktober 2014, diregistrasi

Halaman 81 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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
Agung Pondok Pinang diketahui Camat Kebayoran lama yang diberi tanda TII-1 ;

2. Foto copy : Akta No. 10, tanggal 22 Maret 2010, akta perjanjian Kerjasama dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini, SH yang diberi tanda TII-2 ;
 3. Foto copy : Bukti diserahkan terimakan 5 sertifikat tanah asli (SHM) atas nama Elias Lumban Tombing, dari Elias Lumban Tobing (Tergugat III) kepada Tergugat II yang diberi tanda TII-3 ;
 4. Foto copy : Akta No. 04, tanggal 04 Agustus 2011, akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini, SH, Tergugat II yang diberi tanda TII-4 ;
 5. Foto copy : Bukti diserahkan terimakan berkas Ruko D'Basco No. 4 tanggal 29 Agustus 2012 yang diberi tanda TII-5 ;
 6. Foto copy : Foto (gambar) ruko No. 4, berlantai 3, yang telah dikuasai Penggugat dan dipakai sebagai Kantor Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BMM) milik Penggugat yang diberi tanda TII-6 ;
 7. Foto copy : Neraca rugi – laba proyek Ruko D'Basco, Kreo – Tangerang per tanggal 17 September 2011, asli neraca ini telah diserahkan kepada Penggugat yang diberi tanda TII-7 ;
 8. Foto copy : Cash Flow dasar kerjasama dan rekapitulasi pembayaran yang telah diterima penggugat dan tergugat III, yang diserahkan oleh tergugat II yang diberi tanda TII-8 ;
 9. Foto copy : Neraca rugi – laba proyek Ruko D'Basco, Kreo – Tangerang per tanggal 20 Februari 2013, yang diberi tanda TII-9 ;
 10. Foto copy : Neraca rugi – laba proyek Ruko D'Basco, Kreo – Tangerang per tanggal 20 Maret 2013 yang diberi tanda TII-10
 11. Foto copy : Neraca rugi – laba proyek Ruko D'Basco, Kreo – Tangerang per tanggal 20 Agustus 2013 yang diberi tanda TII-11 ;
 12. Foto copy : Tanda terima diserahkan 5 odner bon proyek Ruko D'Basco Cileduk, jumlah bon 954 lembar yang diberi tanda TII-12 ;
 13. Foto copy : 8 lembar Bukti Surat Setor pajak (SSP) tanggal 26 juni 2013 atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang diberi tanda TII-13 ;
 14. Foto copy : SPTPD – BPHTB (Pajak Pembeli) atas nama Onggo Wicaksono yang diberi tanda TII-14 ;
 15. Foto copy : Akta No. 11, tanggal 20 Maret 2010, akta Kuasa untuk menjual dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini, SH yang diberi tanda TII-15;
- bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya, T.II-6 berupa print out hasil foto, T.II-7, T.II-14 berupa foto copy;

Tergugat III :

1. Foto copy : Minuta Akta No. 10, tanggal 22 Maret 2010, akta perjanjian Kerjasama dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini, SH, yang diberi tanda T.III-1 ;
2. Foto copy : Minuta Akta No. 04, tanggal 04 Agustus 2011, akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh Notaris / PPAT Betty Supartini, SH, yang diberi tanda T.III-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Serang No. 2104/Kreo, tercatat atas nama Doctorandus

ELIAS LUMBAN TOBING, yang diberi tanda T.III-3;

4. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 1423/Kreo, yang diberi tanda T.III-4 ;
5. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 1728/Kreo, tercatat atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING yang diberi tanda T.III-5;
6. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 2053/Kreo, tercatat atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING yang diberi tanda T.III-6;
7. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 2119/Kreo, tercatat atas nama Drs. ELIAS TOBING yang diberi tanda T.III-7;
8. Foto copy : Surat Pemblokiran Sertifikat Tanah tertanggal 22 Januari 2014 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang; yang diberi tanda T.III-8;

Bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan T.III-1 sampai dengan T.III-8 hanya dicocokkan dengan fotocopynya, karena aslinya tidak ada;

Turut Tergugat I,II,III dan IV :

1. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.673 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-1;
2. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.674 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-2;
3. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.675 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-3;
4. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.677 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-4;
5. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.678 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-5;
6. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.668 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-6;
7. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.813 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-7;
8. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.814 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-8;
9. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.815 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-9;
10. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.816 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-10;
11. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.817 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-11;
12. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.812 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTI-12;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI No. 2272/2012 tanggal 28 Desember 2012, diberi tanda TTII-1A;

14. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.818 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTII-1.B;
15. Fotocopy : Hasil Print out foto, diberi tanda TTII-1C;
16. Fotocopy : Hasil Print out foto, diberi tanda TTII-1D;
17. Fotocopy : Salinan Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 11 Oktober 2012, diberi tanda TTIII-1A;
18. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No.669 , Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTIII-1B;
19. Fotocopy : Tanda Terima dokumen/barang jaminan no. 2065/JAM/BLD/2012, diberi tanda TTIII-1C;
20. Fotocopy : Akta Jual Beli No.54/2013, tanggal 27 Maret 2013, diberi tanda TTIV-1A;
21. Fotocopy : Sertifikat Hak Milik Nomor 670 Kel.Kreo Selatan. Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Banten, diberi tanda TTIV-1B;

bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya, kecuali TTII-1 sampai dengan TTII-12, TTIII-1A, 1B dan TTII-1C, 1D hasil print out foto;

Turut Terkuat VII :

1. Foto copy : Akta Perjanjian Kredit No. 04, tanggal 05 Desember 2012, yang diberi tanda TT.VII-1 ;
2. Foto copy : Perubahan perjanjian kredit No. 5469/PPK/BLD/ 2013 tanggal 19 November 2013, yang diberi tanda TT.VII-2 ;
3. Foto copy : Perubahan perjanjian kredit No. 5464/PPK/BLD/ 2014 tanggal 01 Desember 2014, yang diberi tanda TT.VII-3 ;
4. Foto copy : Sertifikat Hak Tanggungan No. 920/Kota Banten, tanggal 26 Januari 2012 dan APHT No. 1005/2012, 05 Februari 2012, yang diberi tanda TT.VII-4 ;
5. Foto copy : Akta Kuasa Menjual No. 4 Tanggal 04 Agustus 2011, yang diberi tanda TT.VII-5 ;
6. Foto copy : Akta Jual Beli No. 153/2012, tanggal 11 Oktober 2012 (dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bapak Carsuandy, SH), yang diberi tanda TT.VII-6 ;
7. Foto copy : Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, tanggal 25 Januari 2011, yang diberi tanda TT.VII-7 ;

bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya;

Penggugat Intervensi :

1. Foto copy : Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 15 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perubahan Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT) Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang diberi tanda P.I-1 ;

2. Foto copy : Perjanjian Kredit Nomor : 07 tanggal 11 Oktober 2013 sebesar Rp. 1.700.000.000.- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH.yang diberi tanda P.I-2 ;
3. Foto copy : Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06 tanggal 11 Oktober 2013 antara Sdr. Onggo Wicaksono, ST., selaku TURUT TERGUGAT I/TURUT TERGUGAT INTERVENSI IV dengan Sdr. Ishak Rizal selaku TURUT TERGUGAT V/TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH. yang diberi tanda P.I-3 ;
4. Foto copy : Akta Jual Beli Nomor 220/2013 tanggal 14 Nopember 2013 antara Sdr. Onggo Wicaksono, ST., selaku TURUT TERGUGAT I/TURUT TERGUGAT INTERVENSI IV dengan Sdr. Ishak Rizal selaku TURUT TERGUGAT V/TURUT TERGUGAT INTERVENSI VIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH., yang diberi tanda P.I-4 ;
5. Foto copy : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal.yang diberi tanda P.I-5 ;
6. Foto copy : Tanda Terima Penyerahan Jaminan yang ditandatangani oleh Sdr, Ishak Rizal dan Karyawan PT Bank DKI Cabang Permata Hijau, yang diberi tanda P.I-6 ;
7. Foto copy : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 01 tanggal 3 Januari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., yang diberi tanda P.I-7 ;
8. Foto copy : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 03/04 tanggal 8 Januari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH. yang diberi tanda P.I-8 ;
9. Foto copy : Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Provinsi Banten kepada Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., dengan No. 2308/600.13-36.71/IV/2014 tanggal 18 April 2014 perihal Proses Hak Tanggungan atas nama ISHAK RIZAL, yang diberi tanda P.I-9 ;
10. Foto copy : Surat Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., kepada Pemimpin PT Bank DKI Cabang Permata Hijau dengan No. 03/ICS/SKLN/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014 perihal Proses Hak Tanggungan atas nama Ishak Rizal kepada PT Bank DKI, yang diberi tanda P.I-10 ;

Halaman 85 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
11. Foto copy : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 145/Pdt.G/2014/

PN.Tng, yang diberi tanda P.I-11 ;

12. Foto copy : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 145/Pdt.G/2014/

PN.Tng., yang diberi tanda P.I-12 ;

bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya, kecuali P.I-7 dan P.I-9 merupakan foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat I juga mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu saksi IIM ROHIMAH dan saksi SUBONO, yang keterangannya dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya masing-masing yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

1. Saksi IIM ROHIMAH;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I atau Ny. Betty Supartini,SH, saudara kenal karena saksi dulu kerja sebagai karyawan Notaris Ny. Betty Supartini,SH. namun sekarang tidak bekerja disana lagi;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris tersebut sejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa benar saksi juga kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III, kenal ketika saksi menemani Ny. Betty Supartini,SH. melakukan penanda tangan akta notaris;
- Bahwa akta tersebut yaitu Akta Kuasa untuk menjual yang dibuat pada waktu itu disebuah Villa di Puncak, mengenai waktunya saksi lupa persisnya kapan, sekitar tahun 2011 ;
- Bahwa yang hadir saat itu selain saksi dan Notaris Ny. Betty Supartini, hadir Bapak Elias Lumban Tobing dan Bapak stevanus Sunaryo ;
- Bahwa Ny. Ratna Parapat selaku istri Elias Lumban Tobing saat itu tidak hadir dan ketika ditanyakan oleh Ibu Betty, katanya istri Pak Elias sedang sakit dan tanda tangannya menyusul;
- Bahwa adapun kronologis penanda tangan akta tersebut yaitu sebelum ditanda tangani pertama-tama ibu Betty terlebih dahulu membacakan seluruh isi kuasa tersebut, kemudian setelah Pak Elias dan Pak Sunaryo mengatakan telah mengerti lalu dilakukan penanda tangan akta, Ibu Betty belum menanda tangani akta tersebut karena belum ditanda tangani oleh Ibu Parapat selaku istri dari Pak Elias;
- Bahwa beberapa hari kemudian akta tersebut diantar oleh rekan saksi yaitu karyawan Bu Betty yang lain ketempat / kantor Pak Elias untuk ditanda tangani oleh istrinya ;
- Bahwa karyawan notaris yang ditugaskan untuk meminta tanda tangan Bu Ratna Parapat adalah Sdr. Subeno ;
- Bahwa saksi mengetahui Sdr. Subeno yang mengantar akta tersebut, akta tersebut diantar Ke kantor Pak Elias didaerah Senen, akan tetapi saksi tidak mengetahui kapan akta tersebut kembali lagi ke kantor notaris ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menanda tangani atas nama Ny. Rata Parapat / Penggugat yang pasti bahwa Penggugat tidak melakukan penanda tangan dihadapan Notaris saat itu ;

Halaman 86 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

Bahwa saksi pernah melihat akta kuasa menjual tersebut, karena selain saksi ikut menanda tangani akta tersebut sebagai saksi, saksi juga yang mengetik akta tersebut ;

- Bahwa sepengetahuan saksi tujuannya Notaris dengan Elias Lumban Tobing dan Stevanus Sunaryo pergi ke Puncak adalah untuk menanda tangani akta kuasa menjual ;
- Bahwa saksi tidak tahu lagi selanjutnya ;

2. Saksi SUBONO ;

- Bahwa saksi bekerja Di Kantor Notaris Betty S. SH. sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu persis mengenai permasalahan dalam perkara ini, yang saksi tahu bahwa Notaris tempat saksi bekerja telah digugat, yang menggugat yaitu Bu Ratna ;
- Bahwa alasan menggugat mengenai tanda tangan dalam akta yang dibuat oleh Notaris Betty S.SH yaitu Akta Surat Kuasa Menjual ;
- Bahwa saksi pernah lihat akta tersebut, Pertama ketika saksi disuruh oleh Bu Betty untuk mengantar akta surat kuasa menjual tersebut kepada Bapak Elias Lumban Tobing di kantornya, Kedua ketika saksi ikut menanda tangani akta tersebut sebagai saksi ;
- Bahwa kantornya Elias Lumban Tobing tersebut Di Daerah Galur – Senin, Jakarta Pusat.
- Bahwa pada waktu itu saksi ditugaskan ke kantornya Pak Elias Lumban Tobing untuk meminta tanda tangan Bu Ratna Parapat, namun saat itu ada Bu Ratna tidak ada di kantor tersebut ?
- Bahwa saat saksi bawa akta tersebut sebelumnya saksi lihat dulu aktanya lalu saksi tutup amplopnya;
- Bahwa yang saksi lihat dalam akta tersebut sudah ada tanda tangan Pak Sunaryo dan Pak Elias Lumban Tobing tapi belum ada tanda tangan bu Ratna Parapat ;
- Bahwa kemudian saksi bertemu dengan Pak Sunaryo di Kantor tersebut, saksi tidak bertemu dengan Elias Lumban Tobing karena tidak ada, yang ada hanya Pak Sunaryo;
- Bahwa selanjutnya saksi serahkan akta tersebut kepada Pak Sunaryo;
- Bahwa kemudian akta tersebut saksi bawa kembali setelah dua hari saksi dikabari bahwa akta telah ditanda tangani oleh Bu Ratna Parapat dan dapat diambil, Lalu saksi datang lkembali ke kantornya Pak Elias Lumban Tobing untuk mengambil akta tersebut;
- Bahwa saksi melihat akta tersebut benar sudah ditanda tangan, saksi mengecek akta tersebut dan memang sudah ada tanda tangan Bu Ratna Parapat ;
- Bahwa saksi tidak melihat sendiri Bu Ratna Parapat tanda tangan didalam akta tersebut ;
- BAHwa siapa yang tanda tangan dalam akta tersebut saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak tahu akan tanda tangannya Bu Ratna ;
- BAHwa kemudian setelah itu akta saksi bawa Ke Kantor Notaris Bu Betty dan menyerahkan akta tersebut kepada karyawan lain untuk diproses ;

Halaman 87 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah ditugaskan Bu ratna Parapat saksi menanda tangannya setelah datang di kantor notaris Bu Betty bertindak selaku saksi bersama-sama dengan lim Rohimah ;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi dipersidangan telah pula mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang bernama SUKAMTO dan SIGIT WIRANTO, yang keterangannya diambil dengan terlebih dahulu disumpah menurut agama dan kepercayaannya masing-masing yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

1. Saksi SUKAMTO;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Intervensi dan Tergugat V dalam kapasitas sebagai rekanan tempat saksi bekerja ;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Izzat Chanun Sukowiyono, SH;
- Bahwa tugas saksi yaitu Melakukan pengecekan dan pendaftaran Sertifikat di BPN dan membuat akta notaris seperti PPJB, AJB atau APHT ;
- Bahwa saksi tidak tahu persis mengenai perkaranya, yang saksi tahu bahwa Notaris/PPAT tempat saksi bekerja pernah mendapat order dari Bank DKI untuk membuat Akta Pemasangan Hak Tanggungan , perjanjian kredit dan pengikatan jual beli ;
- Bahwa selain itu pernah memproses balik nama sertifikat;
- Bahwa yang datang pada waktu itu Sdr. Ishak Rizal atau Turut Tergugat V selaku pembeli dan Sdr. Onggo Wicaksono atau Turut Tergugat I selaku penjual;
- Bahwa kapan mereka datang ke kantor Notaris tempat saksi bekerja persisnya lupa, tapi apabila dilihat dari data yang ada akta PPJB No. 6 tersebut dibuat tanggal 11 Oktober 2013 ;
- bahwa syarat dari proses pembuatan akta tersebut setahu saksi sesuai prosedur seperti KTP, surat nikah, surat pengantar dan sertifikat dan semua persyaratan telah dipenuhi para pihak;
- Bahwa proses jual beli tersebut baru sampai tahap PPJB dan belum ditingkatkan jadi AJB, karena saat itu objek jaminan masih terikat Hak Tanggungan dan masih dilakukan Roya ;
- Bahwa objek dijadikan tanggungan Di PNPM yaitu PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital atau Turut Tergugat VI;
- Bahwa dengan dasar PPJB tersebut setahu saksi dapat dijadikan jaminan di Bank DKI dan uangnyaapun sudah cair;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi objek PPJB tersebut berupa Ruko yang terletak di Kreo-Tangerang SHM No. 673 tercatat atas nama Onggo Wicaksono dan sekarang atas nama Ishak Rizal ;
- Bahwa yang proses balik nama saksi sendiri ;
- Bahwa Dalam proses balik nama tersebut setahu saksi saat itu tidak ada, karena sebelum proses balik nama tersebut saksi telah melakukan pengecekan di BPN setempat dan dikatakan bahwa objek tersebut bersih;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada waktu dibuatnya Akta Jual Beli dan AJB dibuat di Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH, baru setelah balik nama lalu dibuat APHT Akta No.03/04 tanggal 8 Januari 2014;

- Bahwa sertifikat hak tanggungannya belum ada karena ketika didaftarkan di BPN ternyata ada pemblokiran dari Elias Lumban Tobing;
- Bahwa saat proses balik nama belum ada pemblokiran tapi pada saat akan dilakukan Hak Tanggungan tidak bisa karena ada pemblokiran karena ada perkara di Pengadilan;

2. Saksi SIGIT WIRANTO;

- Bahwa saksi adalah Pegawai pada Badan Pertanahan Kota Tangerang bagian sengketa ;
- Bahwa setahu saksi SHM No. 673/Kreo atas nama Ishak Rizal sebelumnya atas nama Onggo Wicaksono dan dasar peralihannya Akta Jual Beli No. 220/2012 tanggal 14 Nopember 2013;
- Bahwa setelah itu terjadi proses balik nama ;
- BAHwa kapan proses balik nama tersebut dilakukan saksi tidak tahu persis, tapi dari data yang ada proses balik nama terjadi pada tahun 2013;
- BAHwa yang menjadi persyaratan dari balik nama SHM tersebut Sertifikat Asli, Akta Peralihan dalam hal ini adalah Akta Jual Beli, Identitas para pihak seperti KTP, Bukti lunas / setoran pajak dan Pelunasan Biaya-biaya;
- Bahwa saksi tahu ada pengecekan yang dilakukan oleh Pegawai Kantor Notaris;
- Bahwa saat itu ketika dilakukan pengecekan sebelum terjadi balik nama status objek tersebut dalam keadaan bersih
- Bahwa ketika proses balik nama semua persyaratan sudah dipenuhi dan tidak ada masalah ;
- Bahwa terjadinya masalah ketika dilakukan pendaftaran APHT untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan ternyata ada pemblokiran ;
- Bahwa yang melakukan pemblokiran dari Kuasa Sdr. Elias Tobing dan Ny. Ratna Prapat ;
- Bahwa saksi tahu adanya pemblokiran tersebut, sesuai dengan data yang ada telah ada 3(tiga) pemblokiran yang dilakukan terhadap objek tersebut, yaitu adanya :Gugatan No. 569/Pdt.G/2013/PM.Tng, Gugatan No. 145/Pdt.G/2014/Pn.Tng dan Polres Tangerang terkait tindak pidana penggelapan;
- Bahwa dilakukannya pemblokiran tersebut menurut catatan yang ada, pemblokiran dilakukan pada tanggal 23 Januari 2014 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika seperti itu Sertifikat Hak Tanggungan tidak bisa keluar ;
- Bahwa setahu saksi SHM No. 673/Kreo sebelum beralih ke Onggo Wicaksono apabila melihat dari riwayat tanah atas SHM tersebut sebelumnya tercatat atas nama Elias Lumban Tobing dengan dasar peralihan berupa AJB berubah menjadi atas nama Onggo Wicaksono



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada sidang tanggal 27 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa para pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai di atas.

I. DALAM KONVENSI DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya meminta tindakan provisionil agar Majelis Hakim dalam perkara ini memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat serta siapapun juga yang mendapat hak daripadanya untuk tidak melakukan segala bentuk tindakan hukum apapun juga baik secara langsung maupun tidak langsung yang bertujuan mengalihkan/mengoperkan hak untuk sebagian maupun seluruhnya, karena bidang-bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No. 52 Kreo Ciledug atas nama Tergugat III (suami Penggugat) dan saat ini telah dibalik nama ke atas Turut Tergugat I, II, III, IV dan V masih dalam keadaan status quo;

Menimbang, bahwa demikian pula Penggugat Intervensi dalam surat gugatannya meminta tindakan provisional agar Majelis Hakim :

- ❖ Menyatakan blokir yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI terhadap objek sengketa SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal tidak beralasan hukum, tidak sah dan tidak berhak;
- ❖ Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XI untuk membuka blokir SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal yang dimohonkan oleh TERGUGAT INTERVENSI;
- ❖ Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XI untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI melalui Notaris/PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH.

Menimbang, bahwa sebagaimana digariskan dalam Pasal 180 HIR bahwa putusan provisionil adalah putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa pengesahan itu dikemukakan dalam Putusan MA No.1788/K/SIP/1976 dan Putusan MA No.279 K/Sip/1976, jika dihubungkan dengan inti gugatan penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi serta Penggugat Intervensi dalam perkara a quo, maka majelis berkesimpulan bahwa pokok sengketa dalam perkara a quo tidak termasuk dalam kriteria untuk dapat dijatuhkan suatu putusan serta merta, lagi pula penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi serta Penggugat Intervensi tidak mengajukan bukti-bukti yang cukup untuk menunjukkan adanya hal yang *urgent* atau mendesak sehingga tindakan provisionil berupa memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat serta siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk tidak melakukan segala bentuk tindakan hukum apapun juga baik secara langsung maupun tidak langsung yang bertujuan mengalihkan/mengoperkan hak untuk sebagian maupun seluruhnya atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl.HOS Cokroaminoto No.52 Kreo Ciledug serta pembukaan blokir dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan perlu diambil. Oleh karena itu tuntutan provisi penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi serta Penggugat Intervensi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai provisi yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan II dalam jawabannya mengenai Meletakkan sita jaminan (conserveitoir beslaag) terhadap sebidang tanah dan bangunan gedung serta segala sesuatu yang ada di atasnya, setempat dikenal dengan Ruko D'Basco, terletak serta beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto RT.001, RW.005. ruko No. 3 dan ruko No. 4, Kelurahan Kreo Selatan, Tangerang dan Segala harta benda milik Tergugat I baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tercantum dalam laporan keuangan tahunan Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata), terletak serta beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto RT.001, RW.005. ruko No. 3 dan ruko No. 4, Kelurahan Kreo Selatan, Tangerang, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa merujuk dari pengertian provisi diatas serta syarat pengajuan gugatan provisi, yang mana gugatan provisi diajukan bersama-sama dengan pokok gugatan dan formulasinya mengikuti uraian dalil gugatan maka dengan demikian Majelis berpendapat bahwa gugatan Provisionil hanya dapat diajukan oleh pihak Penggugat dan bukan pihak tergugat, oleh karena itu mengenai permohonan provisi dari tergugat I tersebut tidak perlu majelis pertimbangkan dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I,II,III dan IV dalam Jawabannya, selain menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

TERGUGAT I:

Halaman 91 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (Obscure Libel).

Bahwa Gugatan Pembatalan Terhadap Akta Kuasa Untuk Menjual No.04, Tanggal 04 Agustus 2011 yang dimohonkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas atau kabur (Obscure Libel). Dikatakan tidak jelas atau kabur (obscure libel) adalah sebagai berikut :

❖ Bahwa antara Posita yang satu dengan posita yang lain tidak bersesuaian, tidak saling berhubungan, bahkan saling bertolak belakang atau saling bertentangan seperti :

- Pada Posita halaman 4 angka 6 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengakui menandatangani akta perjanjian kerjasama yang telah ditandatangani oleh Tergugat III bersama dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam satu pihak dan Tergugat II. Akan tetapi dalam posita halaman 9 angka 15 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengakui menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual no.: 4, tanggal 04 Agustus 2011. Padahal Akta Kuasa Untuk Menjual no.: 4, tanggal 04 Agustus 2011 adalah sebagai kelanjutan dari akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 yang lebih dahulu telah ditandatangani bersama dan diakui keberadaannya.
- Posita halaman 5 angka 9 sampai dengan posita halaman 8 angka 13 yang dipermasalahkan dan tidak diakui serta dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 4. tanggal 04 Agustus 2011. Akan tetapi menjadi aneh dalam posita halaman 9 angka 16 sampai dengan posita halaman 11 angka 19 yang dipermasalahkan dan tidak diakui serta dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 01, tanggal 04 Agustus 2011. Posita halaman 9 angka 16 sampai dengan posita halaman 11 angka 19 seketika berubah nomor aktanya, akibatnya gugatan perkara a quo ini menjadi amburadul, acak-acakan, membingungkan sehingga menjadi tidak jelas atau kabur (Obscure libel).

❖ Bahwa antara Posita gugatan dengan Petitum (Permohonan) gugatan tidak bersesuaian, tidak saling berhubungan, bahkan saling bertolak belakang atau saling bertentangan.

Dalam Posita gugatan sangat jelas tertulis bahwa DR. Drs. Elias Lumban Tobing adalah sebagai Tergugat III. Akan tetapi dalam Petitum (Permohonan) pada halaman 19 angka 4, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memohon agar supaya majelis hakim Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum. Sangatlah jelas kelihatan sekali secara kasat mata bahwa antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sedang bekerjasama membuat

Halaman 92 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

Skenario akan akan dengan niat jahat untuk dapat kembali menguasai tanah objek perkara yang telah dijualnya. Skenario (drama) seolah-olah antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonversi) dengan suaminya bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sedang bersengketa, akan tetapi pada kenyataannya kedua orang ini adalah sedang bersekongkol agar supaya tanah dan ruko yang telah dijual kembali mereka kuasai. Niat jahat dan curang kedua orang ini harus dihentikan karena akan dapat merugikan banyak pihak-pihak yang telah membeli ruko dengan itikad baik, melalui proses hukum yang sah.

❖ Mencampur adukkan 3 (tiga) pokok perkara dalam satu surat gugatan yaitu :

- Pokok Perkara tentang Perbuatan Melawan Hukum,
- Pokok Perkara tentang Wanprestasi,
- Pokok Perkara tentang Pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 04, tanggal 04 Agustus 2011.

Akan tetapi dalam petitumnya justru memohon penetapan DR.Drs. Elias Luman Tobing sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara.

- Bahwa tanah objek perkara adalah atas nama DR.Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bukan atas nama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonversi). Sedangkan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonversi) dalam akta kuasa untuk menjual tersebut hanyalah sebagai pemberian persetujuan menjual tanah dan ruko objek perkara kepada suaminya.

Gugatan ini sangat amburadul, acak-acakan, tidak berbobot, tidak jelas atau kabur (obscur libel). Dalam Akta Kuasa Untuk Menjual DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah pemilik tanah objek perkara akan tetapi dalam perkara aquo tidak mengajukan gugatan pembatalan. Sangatlah aneh dan ajaib kenapa DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) ditarik sebagai tergugat bukan sebagai Penggugat. Sedangkan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonversi) padahal bukanlah sebagai subjek kepemilikan atas tanah objek perkara dan bukan juga sebagai subjek pemberi kuasa. Kedudukan hukum Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonversi) dalam akta perjanjian kerjasama dan akta pemberian kuasa untuk menjual hanyalah sebagai memberikan persetujuan kepada suaminya bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) untuk menjual tanah dan ruko tersebut. Kedudukan hukum Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonversi) bukanlah sebagai subjek dalam perjanjian dan dalam akta surat kuasa untuk menjual. Dalam surat perjanjian kerjasama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonversi) sebenarnya telah memberikan persetujuan (ijin) kepada suaminya untuk menjual tanah atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).

Halaman 93 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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)



2. Eksepsi Gugatan Prematur

Gugatan perkara a quo yang di mohonkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih terlalu Prematur atau dengan kata lain gugatan yang diajukan masih terlampau dini (exceptio dilatoria). Pengajuan gugatan perkara a quo ini tertunda disebabkan oleh karena adanya faktor yang menangguhkan yaitu laporan polisi yang belum diproses dan belum diputus, sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya Oleh karena itu maka gugatan perkara a quo ini haruslah Ditolak.

Alasan-alasan gugatan ini dikatakan prematur sebagai berikut:

- Dalam posita halaman 8 angka 13 Penggugat mengatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat III (Suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) telah membuat laporan polisi ke Polres Tangerang, tentang tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan.
- Dalam posita halaman 9 angka 15 tertulis kalimat “Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat III (suami Penggugat) didampingi kuasa hukumnya melaporkan Sunaryo (Tergugat II) ke Polres Tangerang kasus dugaan penipuan dan atau penggelapan hasil penjualan dan keuntungan tanah-tanah dan ruko milik Tergugat III.
- Dalam posita halaman 9 sampai dengan halaman 10, Dasar Hukum Gugatan Pembatalan Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual ini adalah berdasarkan :
 - Pasal 1321 KUHPerdata
 - Pasal 1328 KUHPerdata
 - Pasal 1266 KUHPerdata

Pasal-pasal yang menjadi dasar gugatan tersebut di atas tidak dapat hanya dengan “**Persangkaan**” saja. Akan tetapi haruslah “**lebih dahulu dibuktikan kebenarannya**” melalui putusan majelis hakim pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Incrack). Dalam posita gugatan halaman 10 angka 17 sangat jelas tertulis bahwa Pasal 1328 KUHPerdata : “Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”.

3. Eksepsi Gugatan Tidak Kongkrit

Bahwa dalam posita surat gugatan halaman 5 angka 9 ditulis Sebagai berikut :

“Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2011 dibuatkan Akta Kuasa Menjual antara Tergugat III dengan Tergugat II dihadapan Notaris Betty Supartini, SH. (Tergugat I) Notaris di Depok dengan Akte Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, dimana didalam akte tersebut memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas bidang tanah milik

Tergugat III”.

Sedangkan dalam Petitem (Permohonan) halaman 19 angka 4 ditulis sebagai berikut:

“Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum atas bidang-bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011”.

Sangat jelas dan nyata bahwa gugatan ini tidak kongkrit, hal ini tertuang dalam posita gugatan. Yang dipermasalahkan adalah Pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011. Artinya lingkup permasalahan gugatannya hanyalah pembatalan akta bukan penetapan dan bukan pengesahan akta hak milik. Akan tetapi pada petitemnya (Permohonannya) berkembang (bias) mengajukan permohonan penetapan status kepemilikan tanah objek perkara. Akibatnya gugatan ini menjadi tidak kongkrit, Oleh karena itu maka gugatan ini haruslah Ditolak.

4. Gugatan adalah Perbuatan Curang (Akal-Akalan) antara Ratna Parapat (Penggugat) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III).

Gugatan ini adalah perbuatan curang dan jahat atau setidak-tidaknya hanyalah akal-akalan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III). Tujuan diajukannya gugatan ini yang pasti adalah agar supaya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III) kembali dapat menguasai dan memiliki tanah yang telah dijual mereka. Sehingga segala macam cara dilakukan (prilaku Maciavelli) oleh Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III). Dalil-dalil gugatan Perbuatan curang (akal-akalan) ialah sebagai berikut:

- Bahwa jual beli yang telah dilakukan adalah berdasarkan perjanjian kerjasama dan kuasa untuk menjual dari DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III) dan telah disetujui (izin) oleh istrinya bernama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Izin dan kuasa untuk menjual tanah objek perkara telah dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 22 Maret 2010. Dalam Perjanjian Pasal 1 ayat 3 tertulis sebagai berikut **“Untuk Penjualan Bidang-Bidang tanah milik Pihak Pertama tersebut, penjualannya dikuasakan kepada Pihak Kedua dan untuk hal-hal Rumah Toko (RUKO) tersebut”** Artinya kuasa untuk menjual ini sebenarnya telah ada dan muncul lebih dulu dalam perjanjian dasar yaitu perjanjian kerjasama, sedangkan pemberian kuasa untuk menjual dalam akta tersebut tersendiri hanyalah

Halaman 95 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

untuk melelangnya saja. Pada hakikatnya kuasa untuk menjual tersebut sudah diterima oleh Tergugat II dari Tergugat III dan disetujui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

- Bahwa jual beli ruko dan tanah objek perkara yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II, seluruh prosesnya dilihat, diketahui serta diawasi langsung oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).
- Bahwa jual beli ruko dan tanah objek perkara yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II seluruhnya dilaporkan secara tertulis oleh Tergugat II kepada DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III). **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi – 4).** Laporan tersebut diterima oleh Suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) dan selama itu juga tidak ada keberatan dari DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) selaku pemilik tanah.
- Bahwa uang hasil penjualan ruko dan tanah objek perkara telah diserahkan dan telah diterima dengan baik oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) suami Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Perhitungan pemberian pembagian uang penjualan ruko dan tanah objek perkara adalah sesuai dengan perhitungan dan pembagian yang tertulis dalam perjanjian kerjasama. **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi – 5)** Uang hasil penjualan ruko tersebut diterima oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III). Selama dalam proses penjualan dan penetapan harga penjualan adalah kesepakatan dan pada kenyataannya harga jual nya tidak pernah di komplain oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).
- Bahwa 2 (dua) unit ruko yaitu ruko No. 3 dan Ruko No. 4 yang pembangunannya atas biaya Tergugat II, saat ini ruko tersebut telah dipakai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) untuk kantor Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata). Sertipikat tersebut adalah pecahan sertipikat hak miliknya dan sertipikat tersebut telah diterima oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) pada tanggal 29 – 08 – 2012. **(Bukti : T.1.Konvensi/P.1.Rekonvensi – 6)** . Dan sejak ruko No. 4 (empat) diterima, ruko tersebut telah dipergunakan oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sebagai kantor Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata). Kalaulah Penggugat merasa tidak memberikan kuasa membangun dan menjual ruko-ruko tersebut kenapakah sejak dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2014, dan hingga

Halaman 96 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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
saat ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama dengan Tergugat III mempergunakan ruko tersebut. Dan berdasarkan informasi dari Tergugat II ternyata ruko tersebut hingga saat ini belum dibayar oleh Tergugat III Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi, kepada Tergugat II.

5. Eksepsi Penggugat Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium)

Alasan pengajuan eksepsi ini ialah Pihak Penggugat tidak lengkap, karena masih ada pihak yang seharusnya sebagai Penggugat yaitu suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing selaku pemilik tanah objek perkara, akan tetapi pada kenyataannya tidak ikut sebagai Penggugat. Jika DR. Drs. Elias Lumban Tobing ikut sebagai Penggugat barulah sengketa yang dipersoalkan ini dapat diperiksa.

TERGUGAT II:

1. Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa Gugatan Pembatalan Terhadap Akta Kuasa Untuk Menjual No.04, Tanggal 04 Agustus 2011 yang dimohonkan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel).

Dikatakan tidak jelas atau kabur (obscuur libel) adalah sebagai berikut :

1.1. Bahwa antara Posita yang satu dengan posita yang lain tidak bersesuaian, tidak saling berhubungan, bahkan saling bertolak belakang atau saling bertentangan seperti :

- Pada Posita halaman 4 angka 6 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengakui akta perjanjian kerjasama yang telah ditandatangani oleh Tergugat III bersama dengan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam satu pihak dan Tergugat II. Akan tetapi dalam posita halaman 9 angka 15 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak mengakui tandatangannya dalam Akta Kuasa Untuk Menjual no.: 4, tanggal 04 Agustus 2011. Padahal Akta Kuasa Untuk Menjual no.: 4, tanggal 04 Agustus 2011 adalah sebagai kelanjutan dari akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 yang lebih dahulu telah ditandatangani bersama dan diakui keberadaannya.
- Posita halaman 5 angka 9 sampai dengan posita halaman 8 angka 13 yang dipermasalahkan dan dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 4. tanggal 04 Agustus 2011. Akan tetapi menjadi aneh dalam posita halaman 9 angka 16 sampai dengan posita halaman 11 angka 19 yang dipermasalahkan dan tidak diakui serta dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 01, tanggal 04 Agustus 2011. Posita halaman 9 angka 16 sampai dengan posita halaman 11 angka 19 seketika

Halaman 97 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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
perbuatan hukum lainnya, akibatnya gugatan perkara a quo ini menjadi amburadul, acak-acakan, membingungkan akibatnya menjadi tidak jelas atau kabur (Obscuur libel).

- 1.2. Bahwa antara Posita gugatan dengan Petitum (Permohonan) gugatan tidak bersesuaian, tidak saling berhubungan, bahkan saling bertolak belakang dan saling bertentangan.

Dalam Posita gugatan sangat jelas tertulis bahwa DR. Drs. Elias Lumban Tobing adalah sebagai Tergugat III. Akan tetapi dalam Petitum (Permohonan) pada halaman 19 angka 4, Penggugat memohon agar supaya majelis hakim Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum.

Sangatlah jelas kelihatan sekali secara kasat mata bahwa antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) bersama-sama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sedang membuat skenario akal-akalan dengan niat jahat untuk dapat kembali menguasai tanah objek perkara yang telah mereka jual. Skenario (drama) seolah-olah antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dengan suaminya bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) sedang bersengketa, akan tetapi pada kenyataannya kedua orang ini adalah sedang memainkan skenario dan bersekongkol agar supaya tanah dan ruko yang telah mereka jual kembali mereka kuasai. Niat jahat dan curang kedua orang ini harus dihentikan karena akan dapat merugikan banyak pihak yang telah membeli ruko dengan itikad baik, dan melalui proses hukum yang sah.

Isi klausula dalam minuta Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 dimana DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bersama-sama dengan Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) telah memberikan kuasa kepada Stevanus Sunaryo (Tergugat II) untuk membangun ruko dengan biaya dari Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, serta melakukan jual beli ruko dan tanah objek perkara tersebut. Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 sebagai perjanjian dasar yang dibuat oleh Tergugat III, tidak dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

Bahkan dalam posita halaman 4 angka 6, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengakui keberadaan akta perjanjian kerjasama tersebut.

- 1.3. Mencampur adukkan 3 (tiga) pokok perkara dalam satu surat gugatan yaitu :

- Pokok Perkara tentang Perbuatan Melawan Hukum,
- Pokok Perkara tentang Wanprestasi,

Halaman 98 dari 120 Putusan Nomor200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

Pokok Perkara tentang Pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 04,
tanggal 04 Agustus 2011.

- 1.4. Bahwa tanah objek perkara adalah atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bukan atas nama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi).

Oleh karena itu Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dalam akta kuasa untuk menjual tersebut hanyalah sebagai pemberi persetujuan kepada suaminya untuk menjual dan persetujuan memberikan kuasa untuk membangun, dan tentang menjual ruko tanah objek perkara telah ada dalam Perjanjian Kerjasama Akta No. 10 Tanggal 22 Maret 2010.

Gugatan ini sangat amburadul, acak-acakan, tidak berbobot, tidak jelas atau kabur (obscuur libel). Sangat jelas Dalam Akta Kuasa Untuk Menjual DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah pemilik tanah objek perkara, akan tetapi surat gugatan tidak ikut serta mengajukan gugatan pembatalan.

Menjadi lebih aneh lagi DR. Drs. Elias Lumban Tobing justru sebagai tergugat (Tergugat III), Ratna Parapat sebagai Penggugat padahal Ratna Parapat bukanlah sebagai subjek kepemilikan tanah objek perkara dan bukan sebagai subjek pemberi kuasa untuk menjual atas tanah objek perkara.

Kedudukan hukum Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dalam akta perjanjian kerjasama dan akta kuasa untuk menjual hanyalah sebagai memberikan persetujuan kepada suaminya bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) untuk menjual tanah tersebut. Namun walaupun demikian dalam surat perjanjian kerjasama faktanya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) telah memberikan persetujuan (izin) kepada suaminya untuk menjual tanah atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).

Dari uraian dalil-dalil tersebut diatas gugatan perkara a quo ini membingungkan, tidak focus, tidak jelas, kabur (Obscuur Libel). Oleh karena itu maka gugatan ini haruslah Ditolak.

2. Eksepsi Gugatan Prematur

Gugatan perkara a quo yang di mohonkan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi masih terlalu Prematur atau dengan kata lain gugatan yang diajukan masih terlampau dini (exceptio dilatoria).

Pengajuan gugatan perkara a quo ini tertunda disebabkan oleh karena adanya faktor yang menangguhkan yaitu laporan polisi yang dibuat oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat III, Laporan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

polisi tersebut pada kenyataannya hingga saat ini belum di proses persidangan pengadilan dan belum mempunyai keputusan hakim yang berkekuatan hukum yang mengikat (Inkracht), sehingga akibatnya permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya. Oleh karena itu maka gugatan perkara a quo ini haruslah Ditolak.

Alasan-alasan gugatan ini dikatakan prematur sebagai berikut :

- 2.1. Dalam posita halaman 8 angka 13 Penggugat mengatakan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat III (Suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) telah membuat laporan polisi ke Polres Tangerang, tentang tindak pidana penipuan dan / atau penggelapan.
- 2.2. Dalam posita halaman 9 angka 15 tertulis kalimat “Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat III (suami Penggugat) didampingi kuasa hukumnya melaporkan Sunaryo (Tergugat II) ke Polres Tangerang kasus dugaan penipuan dan atau penggelapan hasil penjualan dan keuntungan tanah-tanah dan ruko milik Tergugat III.
- 2.3. Dalam posita halaman 9 sampai dengan halaman 10, Dasar Hukum Gugatan Pembatalan Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual ini adalah berdasarkan :
 - Pasal 1321 KUHPperdata
 - Pasal 1328 KUHPperdata
 - Pasal 1266 KUHPperdata

Pasal-pasal yang menjadi dasar gugatan tersebut di atas tidak dapat hanya dengan “**Persangkaan**” saja. Akan tetapi haruslah “**lebih dahulu dibuktikan kebenarannya**” melalui putusan majelis hakim pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht). Dalam posita gugatan halaman 10 angka 17 sangat jelas tertulis bahwa Pasal 1328 KUHPperdata : “Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”.

Dalam dalil-dalil, uraian-uraian posita perkara a quo diatas maka sangatlah jelas bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah membuat laporan polisi tentang tindak pidana.

Akan tetapi hingga gugatan perkara a quo ini didaftarkan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi laporan polisi tersebut tidak berjalan. Laporan tentang penipuan dan penggelapan yang dibuat oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) adalah faktor penghalang gugatan ini kecuali telah dibuktikan dan diputus oleh majelis hakim dan berkekuatan hukum yang tetap. Hingga saat ini belum ada putusan majelis hakim pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht) yang menyatakan adanya tindak pidana penipuan, penggelapan tersebut. Sehingga tidak diketahui siapakah tersangka, siapa terdakwa dan bahkan siapa terpidananya. Oleh karena hingga saat ini belum ada putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang

Halaman 100 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

menyatakan Tergugat I Konvensi / Penggugat II Rekonvensi bersalah maka gugatan ini menjadi **PREMATUR**.

3. Eksepsi Gugatan Tidak Kongkrit

Bahwa dalam posita surat gugatan halaman 5 angka 9 ditulis Sebagai berikut :

"Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2011 dibuatkan Akta Kuasa Menjual antara Tergugat III dengan Tergugat II dihadapan Notaris Betty Supartini, SH. (Tergugat I) Notaris di Depok dengan Akte Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, dimana didalam akte tersebut memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual atau memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas bidang tanah milik Tergugat III".

Sedangkan dalam Petitum (Permohonan) halaman 19 angka 4, ditulis sebagai berikut :

"Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum atas bidang-bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011".

Sangat jelas dan nyata bahwa gugatan ini tidak kongkrit, hal ini tertuang dalam posita gugatan. Yang dipermasalahkan adalah Pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011.

Artinya lingkup permasalahan gugatannya hanyalah pembatalan akta bukan penetapan dan bukan pengesahan akta hak milik.

Akan tetapi pada petitumnya (Permohonannya) berkembang (membias) menjadi permohonan penetapan status kepemilikan tanah objek perkara. Akibatnya gugatan ini menjadi tidak kongkrit.

Oleh karena itu maka gugatan ini haruslah Ditolak.

4. Gugatan Perkara a quo adalah Perbuatan Curang (skenario Akal-Akalan) Oleh Ratna Parapat (Penggugat) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III).

Gugatan ini adalah perbuatan curang dan jahat atau setidaknya hanyalah skenario akal-akalan bersama antara Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) bekerja sama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III). Maksud dan Tujuan diajukannya gugatan ini yang pasti adalah agar supaya Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) bersama dengan DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III) dapat menguasai dan memiliki kembali tanah yang telah mereka jual dan telah mereka terima hasil penjualannya. Dan demi memenuhi ambisinya tersebut, maka dengan segala macam cara mereka lakukan.

Dalil-dalil gugatan Perbuatan curang (akal-akalan) dapat diuraikan sebagai berikut :

- 4.1. Bahwa jual beli yang telah dilakukan adalah berdasarkan perjanjian kerjasama dan kuasa untuk menjual dari DR. Drs. Elias Lumbang Tobing (Tergugat III) dan telah disetujui (izin) oleh istrinya bernama Ratna

Halaman 101 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Izin dan kuasa untuk menjual tanah objek perkara telah dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 22 Maret 2010. Dalam Perjanjian Pasal 1 ayat 3 tertulis sebagai berikut **“Untuk Penjualan Bidang-Bidang tanah milik Pihak Pertama tersebut, penjualannya dikuasakan kepada Pihak Kedua”** Artinya kuasa untuk menjual ini sebenarnya telah ada dan muncul lebih dulu dalam perjanjian dasar yaitu perjanjian kerjasama.

Sedangkan pemberian kuasa untuk menjual dalam akta tersebut tersendiri hanyalah untuk melengkapi saja. Pada hakekatnya kuasa untuk menjual tersebut sudah diterima oleh Tergugat II dari Tergugat III dan disetujui oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

4.2. Bahwa jual beli ruko dan tanah objek perkara yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, seluruh prosesnya dilihat, diketahui serta diawasi langsung oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).

4.3. Bahwa proses jual beli ruko dan tanah objek perkara yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II seluruhnya dilaporkan secara tertulis oleh Tergugat II kepada DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III). **(Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi – 7).**

Laporan tersebut diterima oleh Suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) dan selama itu juga tidak ada keberatan dari DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) selaku pemilik tanah.

4.4. Bahwa uang hasil penjualan ruko dan tanah objek perkara telah diserahkan dan telah diterima dengan baik oleh DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) suami Ratna Parapat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Perhitungan pemberian pembagian uang penjualan ruko dan tanah objek perkara adalah sesuai dengan perhitungan dan pembagian yang tertulis dalam perjanjian kerjasama yang telah disepakati. **(Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi - 8)** Uang hasil penjualan ruko tersebut diterima oleh suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III).

4.5. Fakta ada bahwa 2 (dua) unit ruko yaitu ruko No. 3 dan Ruko No. 4 yang biaya pembangunannya dari uang Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, saat ini ruko tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bersama dengan DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III). Ruko No.4 untuk kantor Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata) dan Ruko No.3 untuk Boutique. **(Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi - 9).** Jikalau benar Penggugat Konvensi / Tergugat

Halaman 102 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

Rekonvensi tidak memberikan kuasa untuk menjual dan melakukan pemecahan sertifikatnya, mengapakah Sertifikat ruko No. 4 mereka terima, yang mana Sertifikat ruko no. 4 tersebut merupakan hasil pecahan dari sertifikat-sertifikat tanah hak milik atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing yang menjadi objek kerjasama yang dipermasalahkan tersebut.

Dan sertifikat tersebut telah diterima oleh suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) pada tanggal 29 – 08 – 2012. (**Bukti : T.II.Konvensi / P.II.Rekonvensi – 10**). Dan semenjak itu pula ruko No. 4 (empat) tersebut dimanfaatkan oleh suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) untuk kantor Bank Perkreditan Rakyat Makmur Merata (BPR Makmur Merata). Sungguh sangat aneh kelakuan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ini dan juga termasuk kelakuan Tergugat III bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing, mau menerima dan menikmati hasil kerjasamanya tapi berusaha mengingkari landasan hasil kerjasamanya. Berdasarkan dalil-dalil, uraian-uraian yang didukung dengan bukti-bukti tersebut diatas maka gugatan ini haruslah Ditolak karena terbukti penuh rekayasa dan akal-akalan jahat.

5. Eksepsi Penggugat Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium)

Alasan pengajuan eksepsi ini ialah Pihak Penggugat tidak lengkap, karena masih ada pihak yang seharusnya sebagai Penggugat yaitu suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing selaku pemilik tanah objek perkara, akan tetapi pada kenyataannya tidak ikut sebagai Penggugat. Jika DR. Drs. Elias Lumban Tobing ikut sebagai Penggugat barulah sengketa yang dipersoalkan ini dapat diperiksa perkaranya. Faktanya pemberi kuasa untuk menjual adalah suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing akan tetapi tidak ikut menggugat, sangat disayangkan tidak ikut sebagai penggugat dalam perkara a quo, maka menjadi sangat aneh dan ajaib justru suami Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing ditarik sebagai Tergugat III, padahal didalam bukti minuta aktanya pemilik tanah yang memberikan kuasa untuk menjual adalah bernama DR. Drs. Elias Lumban Tobing sedangkan istrinya yang bernama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) hanyalah pemberi izin atau persetujuan kepada suaminya.

6. Kedudukan Hukum Ratna Parapat

Ratna Parapat tidak dapat membatalkan akta kuasa untuk menjual no. 4 tanggal 04 Agustus 2011 oleh karena Ratna Parapat bukanlah sebagai pihak pemberi kuasa.

Halaman 103 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

Kedudukan Ratna Parapat dalam akta kuasa untuk menjual no. 4 tanggal 04 Agustus 2011 hanyalah sebagai pemberi persetujuan (izin) menjual kepada suaminya DR. Drs. Elias Lumban Tobing, hubungan persetujuan istri kepada suami (Internal). Oleh karena itu gugatan pembatalan ini adalah gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum. Dan lagi pula izin (persetujuan) menjual oleh Ratna Parapat kepada Suaminya telah diberikan dan dituangkan dalam Perjanjian dasar yaitu Perjanjian Kerjasama Akta Nomor 10 tanggal 22 Maret 2010. Persetujuan (izin) menjual tanah objek perkara telah di muat Dalam Pasal 1 ayat 3 tertulis sebagai berikut :

“Untuk Penjualan Bidang-Bidang tanah milik Pihak Pertama tersebut, penjualannya dikuasakan kepada Pihak Kedua”.

Keberadaan Akta Perjanjian Kerjasama yaitu Akta Nomor 10 tanggal 22 Maret 2010, diterima dan tidak disangkal oleh Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi).

Sehingga walapun Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2011 tidak ada, pada hakekatnya kuasa untuk menjual sudah lebih dahulu ada dan dimuat dalam perjanjian kerjasama. Sehingga segala akta jual beli dan atau pengalihan hak dan termasuk seluruh perbuatan hukum yang ada tetaplah berlaku sah.

Oleh Karena itu Gugatan ini haruslah Ditolak.

Turut Tergugat I,II,III dan IV:

MENGENAI KOMPETENSI PENGADILAN

I. Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus mengenai perkara gugatan pembatalan terhadap Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.

1. Bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili mengenai pembatalan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011, dan Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, yang dibuat oleh Tergugat I, sebagaimana posita dan petitum gugatan Penggugat, karena sesuai Akte Kuasa Menjual pada hal. 6 diterangkan :

- Para Pihak atau Para Penghadap menerangkan dengan segala akibat serta pelaksanaannya, Para Penghadap memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.
- Para Penghadap menyatakan bahwa dengan ini menjamin akan kebenaran identitas Para Penghadap sesuai tanda pengenalan yang disampaikan kepada Tergugat I / Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya Para Penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi Akte ini.

Halaman 104 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010,

disebutkan :

Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, Para Pihak memilih kediaman hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.

2. Bahwa dengan demikian, segala mengenai isi Akte tersebut di atas, maka kedudukan hukumnya Para Pihak berada pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.
3. Bahwa yang menjadi Objek Sengketa terhadap persoalan hukum adalah mengenai Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 4 Agustus 2011 dan Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, di mana segala sengketa mengenai isi akte tersebut merupakan Kompetensi Pengadilan Negeri Tangerang, sedangkan gugatan Penggugat mengacu pada kedudukan / tempat kantor Tergugat I tempat domisili di mana Akte tersebut ditandatangani oleh Para Pihak, sehingga Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo.

II. Gugatan Penggugat Prematur (Belum Waktunya)

- Bahwa Penggugat dalam positanya maupun dalam petitumnya mengajukan gugatan mengenai pembatalan terhadap Akta Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011, antara Tergugat III selaku Pemberi Kuasa yang mendapat persetujuan dari Penggugat, Kuasa Menjual dibuat oleh Tergugat I yang dijadikan sebagai Objek Sengketa.
- Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat pada butir 12, 13, 14 dan 15, hal. 8 dan 9, Penggugat mendalilkan adanya dugaan Tergugat II telah melakukan tindak pidana penipuan atau penggelapan terhadap penjualan tanah, dan Tergugat III (suami dari Penggugat) telah melapor ke Polres Tangerang.
- Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat pada butir 15, hal. 9 disebutkan : *"Tergugat I mengatakan adanya kekhilafan dan kesalahan menandatangani tandatangan Penggugat di dalam Akte Kuasa Menjual adalah staffnya yang bernama IIM ROHIMAH (Imah)"*, sebagaimana yang akan dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan Lab Krim Mabes Polri melalui Polres Tangerang mengenai pemalsuan tandatangan Penggugat yang dilakukan oleh Karyawan Kantor Tergugat I tersebut.
- Bahwa gugatan Penggugat adalah *prematur* (belum waktunya), karena perbuatan hukum berupa tindak pidana pemalsuan tanda tangan, sebagaimana dalil Penggugat tersebut di atas, belum adanya suatu Putusan Perkara Pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisdje*) terhadap perbuatan pidana yang dilakukan oleh IIM ROHIMAH (IMAH) sebagai staff / karyawan Tergugat I ataupun

Halaman 105 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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 (STEVANUS SUNARYO).

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, gugatan Penggugat adalah *prematur*/ belum waktunya, karena perbuatan hukum pidana belum ada satu keputusan secara hukum yang menyatakan seseorang itu dinyatakan bersalah secara hukum, sehingga Akte Kuasa Menjual No. 04 tanggal 04 Agustus 2011 belum dapat dikatakan palsu, karena Penggugat belum dapat membuktikan adanya tindak pidana yang dilakukan oleh orang lain serta belum adanya perbuatan hukum pidana yang didakwakan.

III. Penggugat tidak mempunyai kedudukan untuk mengajukan gugatan (*Discualificatoire Exceptie*)

- Bahwa Penggugat mendalilkan pada butir 9 bahwa pada tanggal 04 Agustus 2011 dibuatkan Akte Kuasa untuk Menjual antara sebagai Tergugat III (Dr. Drs. Elias Lumban Tobing) dengan Tergugat II (Stevanus Sunaryo) di hadapan Tergugat I (Notaris Betty Supartini, S.H.) dengan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.
- Bahwa perbuatan hukum tersebut di atas, antara Tergugat III sebagai Pemberi Kuasa yang mendapat persetujuan dari Penggugat dengan Tergugat II sebagai Penerima Kuasa, untuk melakukan perbuatan hukum berupa menjual, memindahkan dan menyerahkan serta melepaskan hal – hak atas 11 (sebelas) bidang tanah tersebut.
- Bahwa menurut pasal 1813 KUH Perdata, disebutkan :

“Pemberian kuasa berakhir ;

Dengan ditariknya kembali kuasanya si Kuasa, dengan pemberitahuan penghentian Kuasanya oleh si Kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si Pemberi Kuasa maupun si Kuasa dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”.

- Bahwa Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 antara Tergugat III dengan Tergugat II sudah berakhir, karena meninggalnya Penerima Kuasa yaitu Tergugat II, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1819 KUH Perdata dan tidak berlaku bagi keturunan atau ahli warisnya, sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas atau legal standing dalam mengajukan gugatan pembatalan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 dan Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010.
- Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kedudukan untuk mengajukan gugatan (*Discualificatoire Exceptie*), maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan pembatalan Akte Kuasa untuk Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 dan Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, dengan menggugat Turut Tergugat I, II, III dan IV di Pengadilan Negeri Depok, karena objek gugatan Penggugat, sebagaimana dalam

Halaman 106 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

putusan gugatan Penggugat adalah gugatan pembatalan Akte Kuasa untuk

Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.

Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1072

K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983, yaitu :

"Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara feitelijk menguasai barang – barang sengketa".

IV. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada butir 5, 6, 7 dan 8, hal. 4 & 5 dst, Penggugat mendalilkan adanya hubungan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat II berupa "Perjanjian Kerjasama Menjalankan Usaha Penjualan Rumah (Ruko) yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat I". Perjanjian mana adalah mengikat kedua belah pihak antara Tergugat III dengan Tergugat II, sehingga Perjanjian tersebut telah memenuhi pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya suatu perjanjian.
- Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada butir 9 s.d. 12 hal. 5 s.d. 8, Penggugat mendalilkan adanya hubungan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat II berupa pembuatan Akte Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011, yang dibuat oleh Tergugat I, yang pada pokoknya Tergugat III memberi kuasa kepada Tergugat II untuk melakukan tindakan hukum berupa menjual, memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas tanah milik Tergugat III, yaitu :
 1. Sebidang tanah hak milik No. 668/Kel. Kreo Selatan seluas 74 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 424/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 145/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H. Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
 2. Sebidang tanah hak milik No. 669/Kel. Kreo Selatan seluas 99 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 415/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.
 3. Sebidang tanah hak milik No. 670/Kel. Kreo Selatan seluas 68 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 416/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.
 4. Sebidang tanah hak milik No. 671/Kel. Kreo Selatan seluas 66 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 417/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.
 5. Sebidang tanah hak milik No. 672/Kel. Kreo Selatan seluas 84 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 418/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.

Halaman 107 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Sebidang tanah hak milik No. 673/Kel. Kreo Selatan seluas 122 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 419/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 146/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
 7. Sebidang tanah hak milik No. 674/Kel. Kreo Selatan seluas 112 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 420/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 147/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
 8. Sebidang tanah hak milik No. 675/Kel. Kreo Selatan seluas 77 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 421/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 148/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
 9. Sebidang tanah hak milik No. 676/Kel. Kreo Selatan seluas 670 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 425/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010.
 10. Sebidang tanah hak milik No. 677/Kel. Kreo Selatan seluas 75 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 422/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 149/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
 11. Sebidang tanah hak milik No. 678/Kel. Kreo Selatan seluas 74 m², yang diuraikan dalam surat ukur No. 423/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 atas nama Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat III, berdasarkan Akte Jual Beli No. 150/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, S.H.
Sertifikat tersebut telah diagunkan kepada Turut Tergugat VI berdasarkan Hak Tanggungan No. 7282/2013.
- Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada butir 13, 14 dan 15 hal. 8 & 9, Penggugat mendalilkan adanya gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan mencampuradukkan adanya tindak

Halaman 108 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pidana penipuan dan penggelapan, dengan menjual tanah – tanah dan ruko milik Tergugat III, berdasarkan Akte Kuasa untuk Menjual yang mengandung cacat hukum dst, dan lebih kabur lagi / *obscuur libel*, Penggugat mendalilkan adanya pemalsuan tanda tangan yang diduga palsu, yang dilakukan oleh karyawan / staff Tergugat I yang bernama IIM ROHIMAH (IMAH), berdasarkan hasil Lab Krim Mabes Polri melalui Polres Tangerang atas pemalsuan tanda tangan Penggugat.

- Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscuur libel*), tidak focus apakah gugatan Penggugat ini mengenai pembatalan Akta Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat I dengan mencampuradukkan antara perkara kepemilikan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III dengan perkara pidana pemalsuan tanda tangan, sehingga ketidakjelasan gugatan Penggugat antara pembatalan Akta Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 dengan Perjanjian Kerjasama Akta No. 10 tanggal 22 Mei 2010 dan tindak pidana pemalsuan dan penipuan.
- Bahwa lebih kabur lagi (*obscuur libel*), gugatan Penggugat sudah mengarah ke perbuatan hukum berupa Akte Jual Beli antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I, Tergugat II (I dengan Turut Tergugat II), Tergugat II dengan Turut Tergugat III, Tergugat II dengan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat V, serta menyatakan tidak sah terhadap perbuatan hukum berupa kepemilikan tanah, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dan mencampuradukkan antara pembatalan kuasa untuk menjual dengan kepemilikan tanah.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara ini terlebih dahulu akan memberi sikap terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, II, III dan IV;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Turut Tergugat I, II, III, dan IV karena salah satu materi jawaban yaitu bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini, maka terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi yang demikian;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi kompetensi relative tersebut telah dipertimbangkan dan diputus dalam Putusan Sela oleh Majelis yang bunyi amarnya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati eksepsi dari para Tergugat maupun Para Turut Tergugat, terdapat kesamaan isi dari eksepsinya tersebut, oleh karena itu akan Majelis pertimbangkan secara bersama-sama;

Halaman 109 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati mengenai isi eksepsi

Gugatan tidak jelas atau kabur :

- dikarenakan Pada Posita halaman 4 angka 6 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengakui akta perjanjian kerjasama yang telah ditandatangani oleh Tergugat III bersama dengan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam satu pihak dan Tergugat II. Akan tetapi dalam posita halaman 9 angka 15 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak mengakui tandatangannya dalam Akta Kuasa Untuk Menjual no.: 4, tanggal 04 Agustus 2011;
- Dalam Posita gugatan sangat jelas tertulis bahwa DR. Drs. Elias Lumban Tobing adalah sebagai Tergugat III. Akan tetapi dalam Petitum (Permohonan) pada halaman 19 angka 4, Penggugat memohon agar supaya majelis hakim Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah secara hukum;
- Mencampur adukkan 3 (tiga) pokok perkara dalam satu surat gugatan yaitu :
 - Pokok Perkara tentang Perbuatan Melawan Hukum,
 - Pokok Perkara tentang Wanprestasi,
 - Pokok Perkara tentang Pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 04, tanggal 04 Agustus 2011.
- Adanya skenario dan persekongkolan, Niat jahat dan curang antara Penggugat dan tergugat III agar supaya tanah dan ruko yang telah mereka jual kembali mereka kuasai;
- Bahwa tanah objek perkara adalah atas nama DR. Drs. Elias Lumban Tobing (Tergugat III) bukan atas nama Ratna Parapat (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi).
- Mengenai kedudukan Ratna Parapat Penggugat dalam perannya sebagai istri Tergugat III;

Bahwa terhadap eksepsi yang demikian Majelis berpendapat telah memasuki pokok perkara yang mana kebenarannya harus melalui pembuktian lebih lanjut dalam persidangan;

Bahwa kemudian mengenai Posita halaman 5 angka 9 sampai dengan posita halaman 8 angka 13 yang dipermasalahkan dan dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No.: 4. tanggal 04 Agustus 2011. Akan tetapi dalam posita halaman 9 angka 16 sampai dengan posita halaman 11 angka 19 yang dipermasalahkan dan tidak diakui serta dimohonkan pembatalannya adalah Akta Kuasa Untuk Menjual No: 01, tanggal 04 Agustus 2011 seketika berubah nomor aktanya, akibatnya gugatan perkara a quo ini menjadi amburadul, acak-acakan, membingungkan akibatnya menjadi tidak jelas atau kabur (Obscuur libel);

Halaman 110 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pertentangan penulisan angka pada posita didalam gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim sifatnya clerical error yang tidak mengubah substansi dari gugatan Penggugat, dalam posita selanjutnya setelah Majelis cermati tetap menuliskan akta Kuasa Menjual No.4, meskipun dalam perkara ini Penggugat telah melakukan perubahan terhadap gugatannya yang disampaikan dalam persidangan namun memang bukan mengenai nomor akta, sehingga kedua eksepsi tersebut diatas haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Gugatan Prematur dimana terdapat hubungan hukum yang merupakan peristiwa pidana, berupa tindak pidana penggelapan/penipuan yang harus dibuktikan terlebih dahulu sebelum perkara aquo diajukan, terhadap eksepsi ini, Majelis berpendapat bahwa adanya tindak pidana tidak menghalangi seseorang untuk menuntut haknya secara perdata sehingga eksepsi ini pun harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Penggugat Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium) dikarenakan seharusnya suami Penggugat (Tergugat III) seharusnya diduikan sebagai Penggugat, Majelis berpendapat bahwa hal tersebut adalah menjadi hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan ditarik atau didudukkan sebagai pihak dalam perkaranya sepanjang para pihak tersebut merugikan pihak Penggugat, maka eksepsi tersebut sudah sepatutnya pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Para Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I,II,III dan IV ditolak maka selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas:

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, maka secara mutatis mutandis dianggap termasuk dalam pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa dari hasil jawab jinawab antara Penggugat dan Para Tergugat serta para turut tergugat maka ditemukan hal-hal yang diakui atau tidak disangkal oleh para pihak bersengketa yaitu;

- Bahwa telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian kerja sama antara Tergugat III dengan Tergugat II (vide bukti TI-1);
- Bahwa kemudian terbit/muncul Akta Kuasa menjual No.4 Tahun 2011 (vide Bukti TI-3)
- Bahwa akibat dari peristiwa tersebut terdapat peralihan hak terhadap beberapa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa adapun hal-hal yang disangkal dalam perkara ini yaitu :

Halaman 111 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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 mendalilkan tidak pernah memberikan persetujuan dalam akta Kuasa menjual dan tidak pernah pula merasa menandatangani akta tersebut;

- Menurut Tergugat I dan Tergugat II membantah, bahwa Penggugat telah menyetujui adanya akta kuasa menjual terlihat dari adanya tanda tangan dalam akta tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas bahwa pihak Penggugat dan Para Tergugat, Turut Tergugat serta Penggugat Intervensi masing-masing salaing memberikan pengakuan sebagai fakta munculnya akta kuasa menjual;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis memperhatikan secara teliti surat gugatan Penggugat maupun jawab jinawab dipersidangan, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah sebagai berikut;

1. Apakah benar pembuatan Akta Kuasa Menjual tersebut telah ada persetujuan Penggugat?

2. Apakah benar prosedur pembuatan akta kuasa menjual No.4 tahun 2011 tersebut?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil pokok dan sangkalan yang dikemukakan oleh masing-masing pihak dalam perkara ini, maka para pihak harus diberikan kesempatan yang sama untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun bantahannya dengan alat bukti masing-masing yang diajukan dimuka persidangan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPerdara yang menegaskan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu hak atau suatu keadaan atau suatu peristiwa yang mendukung hak tersebut atau untuk menyangkal hak orang lain maka wajib membuktikan hak, keadaan atau peristiwa itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan Bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-25 dan mengajukan saksi dipersidangan, Tergugat I untuk menguatkan dali bantahannya mengajukan bukti surat Tertanda T-1 sampa dengan T1-4 dan saksi , Tergugat II mengajukan bukti surat tertanda TII-1 sampai dengan TII-15, Tergugat III mengajukan bukti surat TIII-1 sampai dengan TIII-8, Turut Tergugat I,II,III,IV mengajukan bukti surat tertanda TT I-1 sampai dengan TTIV-1.B, Turut Tergugat VII mengaukan bukti surat tertanda TVII-7, Penggugat Intervensi mengajukan bukti surat tertanda PI-1 sampai dengan PI-12 dan mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 4 Agustus 2011 dibuatkan akta kuasa menjual antara Tergugat III dengan Tergugat II dihadapan Notaris Betty Supartini (tergugat I) dengan akta no.4, didalam akta tertera “memberikan kuasa kepada tergugat II untuk

Halaman 112 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menjual/memindahtakani/mesyerahkan/melepaskan hak atas tanah milik Tergugat III, kemudian dalam akta kuasa menjual tersebut disebutkan bahwa untuk melakukan tindakan hukum didalam akta telah mendapat persetujuan dari isteri sah satu-satunya yang menurut keterangannya bernama Ny. Ratna Parapat", namun yang menjadi permasalahan disini Penggugat (Ny.Parapat) tidak pernah merasa menandatangani dan tidak ada persetujuan dari Penggugat terhadap akta tersebut;

Menimbang, bahwa hal tersebut dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan dalam jawabannya bahwa keberadaan Akta Kuasa Menjual, Penggugat ikut menandatangani minuta akta tersebut (vide bukti TI-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-18 berupa akte perkawinan antara Ny. Parapat (Penggugat) dengan Drs.Elias Lumban Tobing (Tergugat III) antara Ny.Parapat dan Tergugat III adalah hubungannya suami istri dan dari jawab jinawab para pihak dipersidangan tidak disangkal bahwa mereka (Penggugat dengan Tergugat III) memang adalah suami isteri;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tersebut Majelis berpendapat bahwa dalam suatu perkawinan akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami isteri, begitupun dengan hak atas tanah. Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam perkawinan meskipun dalam surat-surat administrasinya atas tercantum nama salah satu pihak, maka baik penjualan atau penguasaan atas hak tanah tersebut memerlukan persetujuan dari suami atau isteri, berdasarkan ketentuan undang-undang dinyatakan bahwa sejak saat dilangsungkan perkawinan tanpa ada perjanjian kawin, maka terjadilah harta bersama, dengan demikian antara suami dengan isteri dalam melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah harus dengan persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 119 KUHPdata yang berbunyi :

" Sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hak itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh diiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri";

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa apabila si isteri dalam melakukan perbuatan mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan dalam suatu perkawinan harus dengan persetujuan suami demikian pula sebaliknya jika tidak terdapat hal yang demikian maka terjadi penyimpangan terhadap tata cara pembuatan suatu akta;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam pembuatan akta kuasa menjual No.4 (bukti surat P-2,TI-3, TII-4,TIII-2) tidak dengan persetujuan pihak Penggugat sebagai isteri sehingga peralihan hak atas tanah atas nama Tergugat III (suami Penggugat) adalah tidak sah, namun hal tersebut dibantah oleh pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis akan mempertimbangkan

Halaman 113 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan dalam prosedur pembuatan akta tersebut ada penyimpangan atau tidak;

Menimbang, bahwa dalam fakta dipersidangan berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat I Rohimah menerangkan bahwa benar telah ada pertemuan di Puncak Bogor (di Vila) antara Tergugat I sebagai notaries dengan suami Tergugat II dengan Tergugat III dalam rangka penandatanganan akta kuasa menjual No.4, namun pada saat itu memang benar Penggugat dalam hal ini sebagai isteri dari Tergugat III tidak ikut hadir dalam pertemuan itu, dan juga tidak ikut menandatangani akta kuasa menjual tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi lim Rohimah yang menerangkan bahwa kemudian akta kuasa menjual tersebut dibawa kembali oleh Tergugat I ke kantornya, lalu setelah beberapa hari akta tersebut kemudian dikirimkan oleh Tergugat untuk dimintakan tandatangan dari Penggugat ke kantor Tergugat III, pengiriman dokumen tersebut dilakukan oleh saksi Subeno yang mana dipersidangan menerangkan bahwa dirinya mendapat tugas dari Notaris Betty (Tergugat I) untuk mengirimkan dokumen akta kuasa menjual yang pada waktu itu dimaukan dalam amplop yang tidak tertutup sehingga pada saat saksi Subeno mengirimkan dokumen akta tersebut saksi Subeno memang melihat bahwa belum ada tanda tangan dari Penggugat (Ny.Parapat), setelah sampai di Kantor Tergugat III saksi Subeno menerangkan bertemu dengan Sunaryo (suami Tergugat II) lalu dokumen akta kuasa menjual tersebut saksi tinggalkan disana, kemudian saksi Subeno ambil lagi akta tersebut setelah beberapa hari kemudian dan setelah saksi Subeno buka amplopnya dan melihat akta kuasa tersebut telah ada tanda tangan dari Ny.Parapat (Penggugat), namun saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat yang benar menandatangani akta tersebut atau bukan;

Menimbang, bahwa penandatanganan akta kuasa menjual tersebut yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III yang dilakukan di Puncak Bogor sesuai dengan apa yang didalilkan Tergugat I dalam jawabanny, namun Tergugat I mendalilkan bahwa hal tersebut dapat dibenarkan dikarenakan Puncak Bogor masih merupakan wilayah kerja atau wilayah jabatan Notaris Tergugat I;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis berpendapat bahwa yang diartikan persetujuan dari isteri adalah si isteri tersebut haruslah secara bersama-sama hadir dengan suami pada saat melakukan suatu penandatanganan sebuah akta dan bersama-sama membubuhkan tanda tangannya pada saat itu juga, dalam hal ini dipersidangan berdasarkan keterangan dari saksi Tergugat I terungkap bahwa Penggugat yang notabene adalah isteri dari Tergugat III tidak ada atau tidak hadir dan tidak pula membubuhkan tanda tangannya dalam akta kuasa menjual yang dipermasalahkan dalam perkara sekarang ini;

Menimbang, bahwasannya dengan tidak hadirnya Penggugat pada saat di Puncak Bogor tersebut dan akta tersebut dikirim kurir (pegawai) dari Tergugat I ke kantor Tergugat III, menjadi timbul persangkaan Majelis dan timbul tanda Tanya

Halaman 114 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

pada Majelis, timor-tangan tersebut bisa saja Penggugat bukan yang menandatangani, hal tersebut dikuatkan berdasarkan keterangan saksi Ilm dan saksi Subeno dipersidangan yang menerangkan bahwa mereka maupun Tergugat I sendiri tidak pernah mengkoscek kepada pihak Penggugat mengenai tnda tangan Penggugat tersebut, namun bukan hal tersebut yang menjadi titik beratnya dalam hal ini menurut pendapat Majelis titik beratnya terdapat dalam prosedur pembuatan akta tersebut;

Menimbang, bahwa adapun bukti rekaman pembicaraan yang disertai transkrip percakapan antara Penggugat dengan Tergugat I meskipun dalam acara dipersidangan masih belum bisa dikategorikan dapat dijadikan alat pembuktian namun jika bukti rekaman (P-19) tersebut sesuai dengan bukti lain dalam hal ini keterangan saksi dipersidangan dari Tergugat I maka bukti rekaman tersebut dapat menjadi persangkaan hakim dalam menilai pokok perkara;

Bahwa dalam rekaman percakapan sesuai dengan keterangan saksi lim dan Subeno yang mana intinya memang pada saat penandatanganan akta kuasa menjual no.4 tersebut yang dilakukan di Puncak Bogor tidak dihadiri oleh Penggugat sebagai isteri dari Tergugat III;

Menimbang, bahwa mengenai proses penandatanganan akta kuasa menjual No.4 tersebut yang dilakukan di Puncak Bogor menurut pendapat Majelis adalah tidak dibenarkan meskipun Tergugat I menyatakan bahwa puncak Bogor masih termasuk wilayah kerja Tergugat I, karena menurut pendapat Majelis makna kata-kata "...hadir dihadapan saya" seharusnya para penghadaplah/para pihak yang akan membuat suatu perjanjian atau kesepakatan lah yang mendatangi kantor tempat Notaris tersebut bekerja, hal tersebut jika dihubungkan dengan Undang-undang No.2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris Pasal 19 ayat (1) yaitu notaris wajib mempunyai hanya satu kantor yaitu ditempat kedudukannya, sehingga perbuatan Tergugat I yang membuat Akta dan melakukan penandatanganan akta tersebut di luar kantornya telah melanggar kode etik notaris;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas dapat dilihat arti "atas persetujuan isteri" menurut Majelis tidak terpenuhi, sehingga dengan demikian proses pembuatan/penandatanganan akta kuasa menjual No.4 tersebut menjadi tidak sesuai prosedur yang benar atau dengan kata lain terjadi penyimpangan prosedur dalam pembuatan akta, sehingga dengan demikian Penggugat menurut Majelis dapat membuktikan dalilnya;

Menimbang, bahwa konsekuensi dari suatu akta yang dibuat dengan tidak sesuai prosedur maka sudah sepatutnya akta tersebut menjadi cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Menimbang, bahwa mengenai dalil bantahan Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat III telah menerima sejumlah uang dari hasil kerja sama yang dilakukan oleh suami Tergugat II dengan Tergugat III, dalam fakta dipersidangan

Halaman 115 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan yang diajukan Tergugat II Majelis tidak melihat adanya bukti surat yang dapat membuktikan dalil tersebut, dala bukti yang diajukan hanya ada penulisan sejumlah angka-angka dan foto kwitansi-kwitansi yang menurut Majelis tidak jelas atau tidak menunjukkan bahwa Tergugat III telah menerima uang tersebut hal mana bukti surat tersebut merupakan fotocopy dan tidak dapat menunjukkan aslinya, sehingga dengan demikian haruslah pula Majelis nyatakan Tergugat II tidak dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa dalil bantahan Turut Tergugat I-IV yang mendalilkan pada poin 4- 8 yang menyatakan bahwa perbuatan hukum antara Tergugat III dengan para Turut tergugat adalah perbuatan hukum jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli (TTII-1a,TTIII-1a,TTIV-1A) Majelis mempertimbangkan sebagai berikut bahwa setelah Majelis meneliti isi akta tersebut disana tercantum bahwa yang melakukan jual beli adalah Tn. Stevanus Sunaryo sebagai pihak pertama sebagai penjual yang bertindak atas Akta Kuasa Menjual No.4;

Menimbang, bahwa mengenai dalil-dalil dari para Turut Tergugat I,II,III,IV diatas, Tergugat VII serta Penggugat Intervensi, dikarenakan peristiwa hukum yang terjadi dan berkaitan dengan Para Tergugat I,II,III,IV serta Penggugat Intervensi tersebut merupakan rentetan atau merupakan peristiwa hukum lanjutan dari peristiwa awal akta kuasa menjual tersebut, karena telah Majelis uraikan diatas bahwa akta kuasa menjual No.4 tersebut telah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat maka dengan demikian dalil para Turut Tergugat I,II,III,IV serta Penggugat Intervensi tersebut tidak Majelis pertimbangan lagi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis mempertimbangkan bukti-bukti surat yang hanya relevan dengan pokok sengketa dalam perkara ini dan mengenai bukti yang tidak ada relevansinya tidak majelis pertimbangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum poin 1 akan majelis pertimbangka setelah poin-poin dibawahnya Majelis pertimbangan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 2 Majelis Hakim berpenndapat oleh karena Penggugat bukan merupakan pihak yang terikat denga perjanjian, Penggugat hanya merupakan pihak yang harus menyetujui perjanjian tersebut maka Pasal 1321 KUHPerdato tidak relevan dalam hal ini untuk dikenakan kepada Penggugat, maka sudah sepatunya petitum tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 3 sebagaimana telah terurai dalam pertimbangan diatas dan telah Majelis nyatakan akta kuasa menjual No.4 tertanggal 4 Agustus 2011 telah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat maka terhadap petitum ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan akta kuasa menjual no.4 tahun 2011 telah cacat hukum maka status tanah dan bangunan yang menjadi objek dari akta perjanjian kerjasama kembali lagi pada keadaan semula sebelum terjadinya

Halaman 116 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PNDpk

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

perjanjian, oleh karena itu petitem poin 4 Penggugat yang meminta menyatakan agar Tergugat III pemilik yag sah atas bidang tanah sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian, terlalu berlebihan sehingga menurut pendapat Majelis petitem poin 4 tersebut sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa poin 5-7,9 dikarenakan petitem poin 4 telah Majelis kabulkan maka petitem poin 5-7,9 secara otomatis sudah sepatutnya dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa mengenai petitem poin 8 dikarenakan selama persidangan perkara ini berlangsung Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek apapun maka sudah sepatutnya petitem ini ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitem poin 10 Majelis menurut hemat Majelis terlalu berlebihan maka terhadap petitem ini patut ditolak pula;

Menimbang, bahwa dikarenakan petitem Penggugat ada yang dikabulkan dan apa pula yang ditolak maka terhadap petitem poin 1 sudah sepatutnya dinyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa setelah Majelis cermati isi dari gugatan Rekonvensi permasalahan pokok sama dengan dalam konvensi maka segala pertimbangan Majelis dalam konvensi pokok perkara Majelis ambil alih dalam untuk Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam konvensi telah Majelis nyatakan Akta kuasa Menjual no.4 telah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan maka Majelis tidak perlu lagi mempertimbangkan Rekonvensi dari Para Tergugat maupun gugatan Penggugat Intervensi, maka sudah sepatutnya untuk Majleis nyatakan ditolak;

DALAM KONVENS DAN REKONVENS

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam perkara ini karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka kepada Para Tergugat, Turut Tergugat dan Penggugat Intervensi dibebankan membayar biaya seperti yang tercantum dalam amar putusan perkara ini secara tanggung renteng ;

Mengingat Pasal Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPdata serta Pasal-pasal lain dan Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENS

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I,II,III,IV

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I,II,III,IV

Halaman 117 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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

pdam.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat Akta Kuasa Menjual No.4 tertanggal 4 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris BETTY SUPARTINI,SH (Tergugat I);
- Menyatakan tidak sah segala perbuatan hukum yang timbul akibat adanya Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, yang dilakukan oleh STEVANUS SUNARYO (Tergugat II) dengan Para Turut Tergugat yaitu :
 - 1). ONGGO WICAKSONO, ST, (Turut Tergugat I) tertuang dalam Akta Jual Beli No 145/2013 s/d No. 156/2013 yang dibuat di hadapan CARSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
 - 2). AYU ADISTIA PUTRI, SH (Turut Tergugat II) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 2272/2012 yang dibuat oleh SLAMET SURYONO HADI SUMIHARTA, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
 - 3). Dra. HUTRINA MUTIYA (Turut Tergugat III) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang dan dipasang Hak Tanggungan N0.9220/2012;
 - 4). VERA NOVITA, ST. MM (Turut Tergugat IV) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 54/2013 yang dibuat oleh LINAWATI, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
 - 5). ONGGO WICAKSONO, ST yang kemudian dijual dan di balik nama atas nama ISHAK RIZAL berdasarkan Akta Jual Beli No. 220 / 2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat di hadapan oleh LUTFI BURHAN, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang telah mengagunkan ke 11 bidang-bidang tanah milik Tergugat III kepada PT. Permodalan Nasional Madani Venture Capital (Turut Tergugat VI) masing-masing:
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 145/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 2) Sertifikat Hak Milik Na. 674/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 147/2113 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 675/Kreo Selatan atas nama Drs. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 148/2013 yang dibuat dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282//2013;
 - 4) Sertifikat Hak Milik No. 812/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 151/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;

Halaman 118 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Sertifikat Hak Milik No. 813/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 152/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 6) Sertifikat Hak Milik No. 814/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 153/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 7) Sertifikat Hak Milik No. 815/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 154/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 8) Sertifikat Hak Milik No. 816/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 155/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 9) Sertifikat Hak Milik No. 817/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 156/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 10) Sertifikat Hak Milik No. 677/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 149/2013 . dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
 - 11) Sertifikat Hak Milik No. 678/Kreo Selatan atas nama DRS. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 150/2013 dibalik nama kepada Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang telah mengagungkan bidang tanah milik Tergugat III kepada PT. Bank Central Asia, Tbk. (Turut Tergugat VII) yaitu SHM No. 669/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Elias Tobing saat ini telah dibalik ke atas nama Dra. Hutrina Mutiya dan dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012;
 - Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat atau pihak lain yang terkait dalam perkara ini untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini;
 - Menolak selain dan selebihnya

DALAM REKONVENSI

- Menolak Rekonvensi Tergugat I, Tergugat II Turut Tergugat I,II,III,IV;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I,II,III,IV,Turut Tergugat V,Turut Tergugat VI,Turut Tergugat VII dan Penggugat Intervensi membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.2.166.000,- (dua juta seratus enam puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Kamis, tanggal 21 September 2015, yang terdiri dari SRI ENDANG TEGUH ASMARANI, SH.MH., sebagai Hakim Ketua Majelis,

Halaman 119 dari 120 Putusan Nomor 200/Pdt.G/2014/PN Dpk

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 Mahkamah Agung No. 1000/Pdt.G/2014/PN Dpk, SH.MSi dan AHMAD ISMAIL, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Kamis, tanggal 01 Oktober 2015 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh SRI ENDANG TEGUH ASMARANI, SH.MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, ROSANA KESUMA HIDAYAH, SH.MSi dan YULINDA TRIMURTI A, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh INNA ISKANTRIANA, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan dengan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I, II, III, IV, Kuasa Turut Tergugat VII, Kuasa Penggugat Intervensi tanpa hadirnya Kuasa Tergugat III, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua

ROSANA KESUMA H, SH.MSi

SRI ENDANG T. ASMARANI, SH.MH.

YULINDA TRIMURTI A, SH.MH.

Panitera Pengganti,

INNA ISKANTRIANA, SH

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Administrasi	: Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 2.000.000,00
4. Pnbp Biaya Panggilan	: Rp. 50.000,00
5. Meterai	: Rp. 6.000,00
6. Redaksi	: Rp. 5.000,00
Jumlah	: <u>Rp. 2.166.000,00</u>

(dua juta seratus enam puluh enam ribu rupiah)