



P U T U S A N

Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ny. ELS. MONINGKA MAWIKERE, yang beralamat di Jalan Gading Raya 4, Blok D 1, No.5 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara diwakili oleh NELSON DANIEL BOLING, SH dan STEFANUS A. SUHARMON,SH Para Advokat pada LEMBAGA BANTUAN HUKUM ADVOKAT INSTITUT LEMBANG SEMBILAN, berkantor di Jalan Raya Pemuda No. 18 Rawamangun, Jakarta Timur, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Agustus 2017, selanjutnya disebut PEMBANDING/TERBANDING semula PENGGUGAT;

Melawan :

H. BUSTAMAN, yang beralamat di Jalan Balai Pustaka Raya No.1 Rawamangun, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakil kuasanya MUHAMMAD JAMSIK, SH.,Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum SAP Advocates, beralamat kantor di Grand Slipi Tower Lantai 9, Suite H & I, Jalan Letjend S. Parman Kav. 22-24, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2017, selanjutnya disebut TERBANDING/ PEMBANDING semula TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 8 Agustus 2017, Nomor 80/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 27 Februari 2017 dengan Register Perkara No. 80/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM, yang isinya sebagai berikut : -----

Hal 1 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya No. 1 Rawamangun, Jakarta Timur seluas 628 M² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 M² (tujuh puluh meter persegi) berdasarkan putusan PK Nomor 36/PK/TUN/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----
2. Bahwa awalnya Tergugat menyewa atas tanah milik Penggugat tersebut akan tetapi lama kelamaan Tergugat memiliki niat untuk memperoleh hak atas kepemilikan tanah tersebut yang mana hal tersebut terlihat dari tindakan Tergugat yang melanggar ketentuan Perundang-undangan atas tanah tersebut, sehingga mengakibatkan timbulnya perkara antara Penggugat dan Tergugat di Pengadilan bahkan sampai tingkat Peninjauan Kembali, namun dalam perkara tersebut Penggugat sebagai pihak yang di menangkan sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah yang menjadi sengketa tersebut namun Tergugat tetap menguasai atas tanah obyek sengketa tersebut. -----
3. Bahwa setelah dilakukan upaya perdamaian pihak Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perdamaian tertanggal 26 April 2006 yang mana pihak Tergugat memiliki kewajiban untuk memberikan uang kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.600.000.000,-(satu milyar enam ratus juta rupiah) dengan tujuan agar Tergugat memiliki hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa tersebut;-----
4. Bahwa pada saat terjadinya kesepakatan perdamaian tertanggal 26 April 2006 tersebut pihak Tergugat telah melakukan pembayaran atas kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) sehingga Tergugat masih memiliki kewajiban untuk memberikan uang kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah);-----
5. Bahwa sejak awal Tergugat menyewa atas tanah tersebut sampai dengan sekarang ini Tergugat terus menguasai dan memanfaatkan atas tanah tersebut sampai sekarang ini;-----
6. Bahwa seiringnya berjalan waktu ternyata sampai batas waktu yang telah disepakati pihak Tergugat tidak juga melakukan pembayaran atas kompensasi yang harus diberikan kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) sampai dengan sekarang ini;-----

Hal 2 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pihak Penggugat sudah sering kali melakukan peringatan atau tagihan kepada Tergugat agar melakukan pembayaran atas kompensasi yang harus dibayarkan kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat tetap tidak menghiraukan atas teguran tersebut;-----
8. Bahwa atas tindakan Tergugat yang tidak menanggapi atas tagihan atau peringatan dari Penggugat tersebut terlihat jelas kalau Tergugat sudah memiliki itikad yang tidak baik untuk melakukan kewajibannya dan berusaha untuk tidak melakukan pembayaran atas kompensasi kepada Penggugat sebagaimana kewajiban Tergugat yang telah disepakati bersama pada tanggal 26 April 2006;-----
9. Bahwa dengan tindakan Tergugat yang tidak melakukan kewajiban atas kesepakatan yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 26 April 2006 yaitu tidak melakukan pembayaran kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) sampai dengan sekarang ini sehingga Tergugat telah melakukan ingkar janji (default)/Wanprestasi;-----
10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan pembayaran kedua atas kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus jutarupiah) maka Tergugat dianggap memiliki hutang kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratusjuta rupiah);-----
11. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat yang telah Wanprestasi terhadap Penggugat membuat Penggugat mengalami kerugian yang mana Penggugat tidak bisa menggunakan/memanfaatkan/menyewakan atas tanah yang menjadi obyek sengketa sejak kesepakatan tersebut dibuat yaitu pada tahun 2006 sampai dengan sekarang ini;-----
12. Bahwa seharusnya Penggugat selaku pemilik atas tanah yang menjadi sengketa tersebut bisa memanfaatkan atau menyewakan atas tanah tersebut kepada pihak lain;-----
13. Bahwa harga sewa atas tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratusjuta rupiah) pertahunnya;-----
14. Bahwa akibat tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran atas kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) dan sejak saat itulah Tergugat jelas dan berdasar dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan cidera janji/ wanprestasi sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian damai tanggal 26 April 2006, dimana

Hal 3 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI

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)



seharusnya sesuai kesepakatan tersebut, Penggugat mendapatkan kompensasi sebesar Rp.1.600.000.000,-(satu milyar enam ratus juta rupiah) akan tetapi ternyata Penggugat hanya mendapatkan kompensasi sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) saja sedangkan sisanya sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) belum Penggugat terima dari Tergugat sampai sekarang ini, sehingga akibat dari adanya perbuatan cidera janji/ wanprestasi tersebut, Penggugat telah mencoba mempertanyakan dan melakukan penagihan terhadap Tergugat namun ternyata Tergugat tidak juga menghormati teguran atau tagihan yang dilakukan oleh Penggugat dan kerap mengingkari janji-janji yang dibuatnya kepada Penggugat, sehingga membuat Penggugat sudah tidak bisa menyewakan atas tanah tersebut selama 10 (sepuluh) tahun;-----

15. Bahwa, oleh sebab itu Penggugat merasa perlu mengambil tindakan pembatalan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dan segera mengamankan seluruh tanah milik Penggugat, serta memperingatkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat karena Tergugat telah cidera janji atau telah melakukan perbuatan wanprestasi.-----

16. Bahwa bukti kuat Tergugat selaku pihak yang telah cidera janji atau wanprestasi tidak mau bertanggung jawab, hingga gugatan aquo didaftarkan, saat ini seolah-olah sikap Tergugat tidak pernah bekerjasama dengan pihak Penggugat, dimana Tergugat saat ini seolah-olah bertindak selaku pemilik tanah tersebut (tanah yang merupakan milik Penggugat), sehingga Tergugat saat ini merasa menjadi pihak yang mempunyai hak daripada Penggugat selaku pemilik sah atas tanah tersebut, dimana atas sikap dan perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah memberitahukan Tergugat yang telah cidera janji/ wanprestasi, namun Tergugat hingga saat ini tidak memberikan tanggapan apapun kepada Penggugat, maka ini semakin jelas dan terang suatu bentuk cerminan dari itikad buruk Tergugat yang telah lari dari pertanggung jawaban pelunasan kompensasi kepada Penggugat selaku pemilik tanah tersebut;-----

17. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil yang telah Penggugat jabarkan diatas, sesuai dengan teori hukum perdata dikenal dengan ajaran "Pacta Sunt Servanda" yaitu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1338 KUH Perdata dan juga syarat-syarat yang menyatakan sahnya suatu perjanjian adalah sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

Hal 4 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



- adanya kesepakatan (toesteming) ;-----
- adanya kecakapan (bevoegdheid);-----
- adanya hal/barang/zaak tertentu;-----
- karena suatu sebab/causa/corzaak dan halal.-----

18. Bahwa, adapun sesuai dengan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" dan Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya";

19. Bahwa, akibat perbuatan cedera janji/ wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang cukup besar, maka Tergugat cukup berdasar untuk dibebani kewajiban melakukan pembayaran ganti kerugian, dengan perhitungan sejak gugatan aquo didaftarkan, dimana Penggugat selaku pemilik tanah yang terletak Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi), sampai saat ini hanya mendapatkan pembayaran sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan oleh karena tidak dipenuhinya kewajiban oleh Tergugat, maka sudah sewajarnya perhitungan kerugian Penggugat di hitung dari tanggal 30 Mei 1997 dengan kesepakatan perjanjian kontrak pertahunnya sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), namun kenyataannya Tergugat tidak pernah menepati janjinya dengan memberikan cek yang ternyata tidak bisa di kliring atau isinya kosong atau disebut cek bodong, sehingga perhitungan kerugian Penggugat yang sebenarnya adalah sebesar Rp. 6.000.000.000 (enam milyar rupiah).-----

20. Bahwa, oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan status hukum untuk kepemilikan atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) adalah sah secara hukum milik Penggugat berdasarkan alas-alas bukti kepemilikan atas tanah tersebut, maka cukup berdasar bagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) sah secara hukum milik Penggugat berdasarkan putusan PK Nomor 36/PK/TUN/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

21. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak melakukan kewajibannya untuk melunasi pembayaran kompensasi atas perjanjian perdamaian atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi), sehingga jelas dan berdasar tindakan Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat sesuai fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang ada, sehingga cukup bukti memunculkan pandangan yang buruk kepada Penggugat dan sangat beralasan bagi Penggugat selaku pemilik sah secara hukum atas tanah tersebut, dimohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menghukum Tergugat berupa pembayaran kerugian immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng;-----

22. Bahwa, atas dalil-dalil yang telah disampaikan dan dasar-dasar hukum diatas yang telah Penggugat dalilkan, maka jelas dan terang Penggugat telah mempunyai hak dan dasar hukum untuk mohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat aquo;-----

23. Bahwa, untuk menjaga Tergugat tidak mengulur-ulur waktu dalam menjalankan putusan perkara aquo, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan aquo kepada Penggugat;-----

Hal 6 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa, gugatan aquo telah didukung dengan alat-alat bukti yang sah dan berdasarkan hukum, oleh karena itu guna menghindari adanya kerugian lebih lanjut sebagai akibat perbuatan dari Tergugat, maka mohon agar putusan dalam gugatan aquo dapat dinyatakan sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) dan membebankan biaya-biaya atas perkara aquo terhadap Tergugat.-----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk mengabulkan putusan sebagai berikut:-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Tergugat memiliki hutang kepada Penggugat karena tidak memenuhi kewajiban membayar kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratusjuta rupiah);-----
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji/ wanprestasi terhadap Akta Perdamaian tanggal 26 April 2006 Putusan No.87 / PDT / G / 2006 / PN JKT-TIM.-----
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi);-----
5. Menyatakan Penggugat pemilik yang mempunyai hak berdasarkan hukum atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) berdasarkan putusan PK Nomor 36/PK/TUN/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----
6. Menyatakan Penggugat mempunyai hak melakukan tindakan apapun atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi);-----
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil akibat cidera janji/ wanprestasi sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) secara kontan dan sekaligus;-----

Hal 7 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat berupa pembayaran kerugian immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng;-----
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila terlambat melaksanakan isi Putusan aquo kelak;-----
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad); (Perintah Eksekusi);-----
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo;-----

Atau:

Apabila yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan layak (ex aquo et bono).-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat tersebut, pihak Terbanding/Pembanding semula Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 27 April 2017 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI;-----

EKSEPSI PERTAMA;-----

Eksepsi Kewenangan Relatif (Actor Sequitur Forum Rei) Dimana Pengadilan Yang Berhak Mengadili Sengketa Adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Karena Tergugat Berkedudukan Di Jakarta Barat.;-----

1. Bahwa Pasal 118 ayat (1) H.I.R menerangkan: -----

“Gugatan Perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditanda-tangani oleh penggugat atau wakilnya menurut Pasal 123 H.I.R, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat tinggal.”-----

2. Bahwa Tergugat bertempat tinggal di alamat Jalan Kelapa Dua RT 002/RW 006 Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat yang masuk wilayah administrasi Kota Jakarta Barat dan yurisdiksi Pengadilan

Hal 8 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Barat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk No. 3173051109420001 atas nama H. BUSTAMAN.;-----

3. Bahwa M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. 2013. Sinar Grafika. Jakarta ("Buku Hukum Acara Perdata") hlm. 192 menerangkan bahwa, "mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri di luar wilayah tempat tinggal tergugat tidak dibenarkan, dianggap sebagai pemerkosaan hukum terhadap kepentingan tergugat dalam membela diri. Rasio penegakan patokan actor sequitur forum rei atau forum domisili, bertujuan untuk melindungi tergugat. Siapa pun tidak dilarang mengguat seseorang, tetapi kepentingan tergugat harus dilindungi dengan cara melakukan pemeriksaan di pengadilan negeri tempat tinggal tergugat, bukan ditempat tinggal penggugat." ;-----
4. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka gugatan a quo yang diajukan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menyalahi ketentuan hukum dalam beracara karena gugatan a quo tidak diajukan dan didaftarkan di tempat tinggal Tergugat yang termasuk yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Secara a contrario Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo. Sehingga gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima. -----

EKSEPSIKEDUA:-----

Eksepsi Surat Kuasa Tidak Sah Karena Surat Kuasa Bersifat Umum

5. Bahwa dalam bagian khusus surat kuasa Penggugat kepada kuasa hukumnya selaku penerima kuasa, tertanggal 1 Juni 2016, menerangkan: -----

"KHUSUS

Mengurus dan menyelesaikan permasalahan Obyek Tanah seluas 628 m2 yang terletak di Jl. Balai Pustaka Raya No. 1 Rawamangun Jakarta Timur, milik Ny. Els Moningka Mawikere dalam kesempatan ini H. Bustaman selaku pemilik Rest. Padang Sederhana telah memanfaatkan atau menguasai secara illegal tanah tersebut. -----

Mewakili, membela/mempertahankan hak-hak dan kepentingan Pemberi Kuasa, memberikan bantuan hukum atau mengambil segala upaya atau tindakan hukum mengawasi, mengendalikan dan menjalankan Pelaksanaan Eksekusi, termasuk menguasai fisik dan menjaga obyek tanah tersebut." -----

Hal 9 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata hlm. 436 menerangkan: "Surat kuasa yang bersifat umum untuk melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan untuk kepentingan pemberi kuasa, merupakan surat kuasa umum berdasarkan Pasal 1795 KUH Perdata, bukan surat kuasa khusus yang dimaksud Pasal 123 HIR. Oleh karena itu, tidak sah dipergunakan bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa di depan pengadilan." ;-----

7. Bahwa selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 531 K/Sip/1972 Tanggal 25 Juli 1974, menerangkan:

"Surat kuasa untuk menjaga, mengurus harta, tanah, rumah, utang dan semua kepentingan pemberi kuasa adalah kuasa umum. Oleh karena itu, tidak sah sebagai kuasa khusus untuk mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan." ;--

8. Bahwa dalam surat kuasa Penggugat kepada kuasa hukumnya selaku penerima kuasa, tanggal 1 Juni 2016 tersebut terlihat jelas bahwa surat kuasa tersebut bersifat umum karena hanya menjelaskan kewenangan dari penerima kuasa hanya untuk mengurus kepentingan-kepentingan Penggugat selaku Pemberi Kuasa yang bersifat umum DAN BUKAN untuk mengajukan gugatan di pengadilan.-----

9. Bahwa dengan tidak sahnya surat kuasa Penggugat tertanggal 1 Juni 2016 kepada kuasa hukumnya selaku penerima kuasa, maka dengan demikian penerima kuasa TIDAK SAH untuk bertindak mewakili pemberi kuasa di pengadilan karena surat kuasa yang diberikan bersifat umum, bukan surat kuasa khusus sebagaimana tercantum dalam Pasal 123 HIR, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. ;-----

EKSEPSI KETIGA;-----

Eksepsi Surat Kuasa Tidak Sah Karena Surat Kuasa Tidak Memenuhi Syarat Formil Yang Digariskan Pasal 123 HIR ayat (1) H.I.R. dan SEMA No. 01 Tahun 1971 Tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 Tanggal 14 Oktober 1994. -----

10. Bahwa dalam bagian khusus surat kuasa Penggugat kepada kuasa hukumnya selaku penerima kuasa, tertanggal 1 Juni 2016, menerangkan:

"KHUSUS

Hal 10 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengurus dan menyelesaikan permasalahan Obyek Tanah seluas 628 m² yang terletak di Jl. Balai Pustaka Raya No. 1 Rawamangun Jakarta Timur, milik Ny. Els Moningka Mawikere dalam kesempatan ini H. Bustaman selaku pemilik Rest. Padang Sederhana telah memanfaatkan atau menguasai secara illegal tanah tersebut. -----

Mewakili, membela/mempertahankan hak-hak dan kepentingan Pemberi Kuasa, memberikan bantuan hukum atau mengambil segala upaya atau tindakan hukum mengawasi, mengendalikan dan menjalankan Pelaksanaan Eksekusi, termasuk menguasai fisik dan menjaga obyek tanah tersebut.” -----

11. Bahwa Pasal 123 H.I.R ayat (1) dan poin no. 1 SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, menerangkan:

Pasal 123 H.I.R. ayat (1):

“Kedua belah pihak, kalau mau, masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seseorang yang harus dikuasakannya untuk itu dengan surat kuasa khusus, kecuali kalau pemberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatangani dan diajukan menurut pasal 118 ayat (1) atau pada tuntutan yang dikemukakan dengan lisan menurut pasal 120; dan dalam hal terakhir ini, itu harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu.”-----

Poin no. 1 SEMA No. 6 Tahun 1994:

“Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya: -----

- a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya. -----
- b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebutkan pasal-pasal KUHAP yang didakwakan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap.” -----

12. Bahwa Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata hlm. 437, menerangkan: -----

“Sesuai dengan ketentuan surat kuasa khusus (bijzondere schriftelijke machtiging), harus dengan jelas dan tegas menyebutkan:

Hal 11 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relative, -----
- Identitas para pihak yang berperkara, -----
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa.-----

Semua syarat diatas bersifat kumulatif. Oleh karena itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil.”

13. Bahwa dalam surat kuasa dari Penggugat kepada kuasa hukumnya selaku Penerima Kuasa, TIDAK ADA menyebutkan kewenangan bagi kuasa hukum Penggugat selaku penerima kuasa untuk mengajukan gugatan perdata di pengadilan negeri mana yang disesuaikan dengan kompetensi relative pengadilan negeri, pokok perkara beserta jenis gugatan yang akan diajukan, apa objek yang akan diperkarakan, penyebutan para pihak yang akan menjadi penggugat dan tergugat. ;-----

14. Bahwa dengan tidak sahnya surat kuasa Penggugat tertanggal 1 Juni 2016 kepada kuasa hukumnya selaku penerima kuasa, maka dengan demikian penerima kuasa TIDAK SAH untuk bertindak mewakili pemberi kuasa di pengadilan karena surat kuasa tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 123 HIR ayat (1) H.I.R. dan SEMA No. 01 Tahun 1971 Tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 Tanggal 14 Oktober 1994, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.;-----

EKSEPSI KEEMPAT:-----

Gugatan Nebis In Idem Karena Obyek Gugatan A Quo Adalah Putusan Akta Perdamaian No. 87 PDT/G/2016/PN.JKT-TIM Tanggal 26 April 2006 Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap. -----

15. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatan a quo poin 15 menerangkan:

“Bahwa, oleh sebab itu Penggugat merasa perlu mengambil tindakan pembatalan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dan segera mengamankan seluruh tanah milik Penggugat, serta memperingatkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan tanah yang menjadi obyek sengketa

Hal 12 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat karena Tergugat telah cidera janji atau telah melakukan perbuatan wanprestasi.” -----

16. Bahwa M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata hlm. 279 - 280 menerangkan bahwa “kekuatan hukum yang melekat pada penetapan Akta Perdamaian adalah: -----

a. Disamakan kekuatannya dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap.-----

Menurut Pasal 1858 ayat (1) KUH Perdata, perdamaian di antara pihak, sama kekuatannya seperti putusan hakim yang penghabisan. Hal ini pun ditegaskan pada kalimat terakhir Pasal 130 ayat (2) HIR, bahwa putusan akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. -----

Segera setelah putusan diucapkan, langsung secara inheren pada dirinya berkekuatan hukum tetap, sehingga akta perdamaian itu mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.-----

b. Mempunyai kekuatan eksekutorial -----

Penegasan ini disebutkan dalam Pasal 130 ayat (2) HIR yang menegaskan bahwa putusan akta perdamaian: -----

- Berkekuatan sebagai putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan-----
- Juga berkekuatan eksekutorial (executorial kracht) sebagaimana halnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. -----

Sesaat setelah putusan dijatuhkan, langsung melekat kekuatan eksekutorial padanya. -----

c. Putusan Akta Perdamaian Tidak Dapat Dibanding

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 130 ayat (3) HIR, dimana putusan akta perdamaian tidak dapat dibanding. Dengan kata lain, terhadap putusan tersebut tertutup upaya hukum (banding dan kasasi). -----

17. Bahwa lebih lanjut M. Yahya Harahap dalam hlm. 440 menerangkan, “meskipun semula istilah *ne bis in idem* hanya dikenal dalam bidang pidana,

Hal 13 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun istilah tersebut telah lazim dipergunakan dalam bidang perdata yang juga disebut exceptio res judicata (exceptie van gewijsde zaak) berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, dimana inti sari dari ketentuan tersebut, mengatakan: -----

- Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu; -----
- Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur nebis in idem atau res judicata;-----
- Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)-----

18. Bahwa Penggugat dan Tergugat juga telah bersepakat bahwa Putusan Akta Perdamaian No. 87/PDT.G/2006/PN.JKT.TIM setara dengan keputusan Pengadilan yang final dan mempunyai kekuatan untuk dipaksakan/mengikat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 Putusan Akta Perdamaian No. No. 87/PDT.G/2006/PN.JKT.TIM yang berbunyi sebagai berikut:

“PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA setelah menandatangani Akta Perdamaian ini maka selanjutnya sepakat dipakai sebagai dasar Gugatan, sehingga putusannya setara dengan keputusan Pengadilan yang final dan mempunyai kekuatan untuk dipaksakan/mengikat.” -----

19. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka gugatan Penggugat yang menggugat pembatalan Putusan Akta Perdamaian No. 87 PDT/G/2006/PN JKT-TIM tanggal 26 April 2006 adalah termasuk nebis in idem, karena Penggugat menggugat suatu putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

EKSEPSI KELIMA:-----

Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel) Karena Dasar Hukum Dalil-Dalil Gugatan Penggugat Yang Menyatakan Penggugat Pemilik Obyek Tanah dan Bangunan Tidak Jelas. -----

20. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan a quo poin. 1 dan 2 menerangkan:

Hal 14 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Posita poin 1:

“Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya No. 1 Rawamangun, Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) berdasarkan putusan PK Nomor 36/PK/TUN/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.” -----

Posita poin 2:

“Bahwa awalnya Tergugat menyewa atas tanah milik Penggugat tersebut akan tetapi lama kelamaan Tergugat memiliki niat untuk memperoleh hak atas kepemilikan tanah tersebut yang mana hal tersebut terlihat dari tindakan Tergugat melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan atas tanah tersebut, sehingga mengakibatkan timbulnya perkara antara Penggugat dan Tergugat di Pengadilan bahkan sampai tingkat Peninjauan Kembali, namun dalam perkara tersebut Penggugat sebagai pihak yang dimenangkan sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah yang menjadi sengketa tersebut namun Tergugat tetap menguasai atas tanah obyek sengketa tersebut.” ;-----

Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum poin 2, 3, 4 gugatan a quo meminta:

Petitum poin 4:

“Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi).“; -----

21. Bahwa Penggugat dalam mendalilkan gugatannya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) (“Obyek Tanah dan Bangunan”), namun Penggugat tidak menjelaskan sejak kapan dan berdasarkan dalil dan/atau bukti sertifikat apa Penggugat dapat menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dari Obyek Tanah dan Bangunan. ;-----
22. Bahwa Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (“PP No. 27/1997”) menerangkan:

Hal 15 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI

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

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.” ;-----

Bahwa kalau pun Penggugat menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dari Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 36/PK/TUN/2004, putusan peninjauan kembali BUKANLAH merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, DAN dalam Amar Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 36/PK/TUN/2004 TIDAK ADA menyebutkan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas Obyek Tanah dan Bangunan. ;-----

23. Bahwa Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata hlm. 449, menjelaskan: “Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond), dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie).”

Bahwa kemudian Yahya Harahap memberikan contoh Putusan Mahkamah Agung Nomor: 250 K/Pdt/1984 yang menerangkan: -----

“gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan , dan sebagainya). Selain itu, Penggugat tidak menjelaskan, siapa orang tuanya serta tidak menjelaskan apakah tanah sengketa tersebut diperoleh langsung dari kakeknya atau melalui orang tuanya sebagai warisan.” ;-----

24. Bahwa berdasarkan uraian diatas, oleh karena tidak jelasnya dasar hukum dari dalil-dalil gugatan Penggugat maka menyebabkan gugatan a quo menjadi tidak jelas/kabur, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. ;-----

EKSEPSI KEENAM: -----

Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel) Karena Penggugat Tidak Dengan Tegas Dan Jelas Menetapkan Apa Yang Menjadi Obyek Gugatan/Obyek Sengketa Dalam Gugatan A Quo. ;-----

Hal 16 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa Penggugat dalam posita poin no. 1, 3, 4, 9, 10, 11, 15, 20 gugatan a quo, menerangkan:-----

Posita poin no.1:

“Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya No. 1 Rawamangun, Jakarta Timur seluas 628 m2 (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m2 (tujuh puluh meter persegi) berdasarkan putusan PK Nomor: 36/PK/TUN/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.”;-----

Posita poin no. 3:

“Bahwa setelah dilakukan upaya perdamaian pihak Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perdamaian tertanggal 26 April 2006 yang mana pihak Tergugat memiliki kewajiban untuk memberikan uang kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) dengan tujuan agar Tergugat memiliki hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa tersebut.” ;-----

Posita poin no. 4:

“Bahwa pada saat terjadinya kesepakatan perdamaian tertanggal 26 April 2006 tersebut pihak Tergugat telah melakukan pembayaran atas kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sehingga Tergugat masih memiliki kewajiban untuk memberikan uang kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus juta rupiah).” ;-----

Posita poin no. 9:

“Bahwa dengan tindakan Tergugat yang tidak melakukan kewajiban atas kesepakatan yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 26 April 2006 yaitu tidak melakukan pembayaran kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sampai dengan sekarang ini sehingga Tergugat telah melakukan ingkar janji (default)/Wanprestasi.” ----

Posita poin no. 10:

“Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan pembayaran kedua atas kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) maka Tergugat dianggap memiliki utang kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).” ;-----

Posita poin no. 11:

Hal 17 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI

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 akibat dari tindakan Tergugat yang telah Wanprestasi terhadap Penggugat membuat Penggugat mengalami kerugian yang mana Penggugat tidak bisa menggunakan/memanfaatkan/menyewakan atas tanah yang menjadi obyek sengketa sejak kesepakatan tersebut dibuat yaitu pada tahun 2006 sampai dengan sekarang ini.” ;-----

Posita poin no. 15:

“Bahwa, oleh sebab itu Penggugat merasa perlu mengambil tindakan pembatalan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dan segera mengamankan seluruh tanah milik Penggugat, serta memperingatkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat karena Tergugat telah cidera janji atau telah melakukan wanprestasi.” ;-----

Posita poin no. 20:

“Bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan status hukum untuk kepemilikan atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) adalah sah secara hukum milik Penggugat berdasarkan alas-alas bukti kepemilikan atas tanah tersebut, maka cukup berdasar bagi Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) sah secara hukum milik Penggugat berdasarkan putusan PK Nomor 36/PK/TUN/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.” ;-----

Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum poin no. 3, 4, 5, 6 gugatan a quo menerangkan:

Petitum poin no. 3:

“Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi terhadap Akta Perdamaian tanggal 26 April 2006/Putusan No. 87/PDT/G/2006/PN.JKT-TIM.”-----

Petitum poin no. 4:

Hal 18 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta timur seluas 628 m2 (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m2 (tujuh puluh meter persegi).” ;-----

Petitem poin no. 5:

“Menyatakan Penggugat pemilik yang mempunyai hak berdasarkan hukum atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas 628 m2 (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m2 (tujuh puluh meter persegi) berdasarkan putusan PK Nomor 36/PK/TUN/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.” ;-----

Petitem poin no. 6:

“Menyatakan Penggugat mempunyai hak melakukan tindakan apapun atas tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur seluas seluas 628 m2 (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m2 (tujuh puluh meter persegi).” ;-----

26. Bahwa berdasarkan keterangan dalil posita dan petitum gugatan Penggugat diatas, maka terlihat bahwa gugatan Penggugat TIDAK TEGAS DAN TIDAK JELAS dalam menentukan obyek gugatan/sengketa dalam gugatan a quo, apakah Penggugat akan menggugat pembatalan Akta Perdamaian No. 87 PDT/G/2006/PN Jkt-Tim, atau gugatan atas hak kepemilikan tanah, ataukah tindakan wanprestasi yang dituduhkan telah dilakukan oleh Tergugat. ;-----

27. Bahwa dengan TIDAK TEGAS DAN TIDAK JELAS nya Penggugat dalam menentukan obyek gugatan, maka menyebabkan gugatan a quo menjadi tidak jelas/kabur, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. ;-----

EKSEPSI KETUJUH:-----

Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel) Karena Penggugat Dalam Posita Dan Dalam Petitum Gugatan A Quo Tidak Jelas Dan Tidak Dapat Merinci Jumlah Kerugian Materil Yang Diderita Oleh Penggugat. ;-----

28. Bahwa Penggugat dalam posita poin 19 gugatan a quo, menerangkan:

Hal 19 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI

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)



Posita poin no. 19:

“Bahwa, akibat perbuatan cidera janji/wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang cukup besar, maka Tergugat cukup berdasar untuk dibebani kewajiban melakukan pembayaran ganti kerugian, dengan perhitungan sejak gugatan a quo didaftarkan, dimana Penggugat selaku pemilik tanah yang terletak di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun 628 m² (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dengan bangunan di atasnya seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi), sampai saat ini hanya mendapatkan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan oleh karena tidak dipenuhinya kewajiban oleh Tergugat, maka sudah sewajarnya perhitungan kerugian Penggugat dihitung dari tanggal 30 Mei 1997 dengan kesepakatan perjanjian kontrak pertahunnya sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), namun kenyataannya Tergugat tidak pernah menepati janjinya dengan memberikan cek yang tidak bisa di kliring atau isinya kosong atau disebut cek bodong, sehingga perhitungan kerugian Penggugat yang sebenarnya adalah sebesar Rp. 6.000.000.000 (enam milyar rupiah).” ;-----

Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum poin no. 2 dan 7 gugatan a quo menerangkan: -----

Petitum poin no. 2:

“Menyatakan Tergugat memiliki hutang kepada Penggugat karena tidak memenuhi kewajiban membayar kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.00,- (enam ratus juta rupiah).” ;-----

Petitum poin no. 7: -----

“Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil akibat cidera janji/wanprestasi sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) secara kontan dan sekaligus.” ;-----

29. Bahwa terlihat Penggugat TIDAK JELAS dalam merumuskan dalil-dalil kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat, dimana Penggugat menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian materiil akibat tindakan wanprestasi yang dituduhkan dilakukan oleh Tergugat dan Tergugat wajib dibebani kewajiban untuk melakukan pembayaran ganti rugi dengan perhitungan sejak gugatan a quo di daftarkan. NAMUN, dalam dalil posita yang sama Penggugat juga menerangkan bahwa oleh karena Penggugat baru menerima uang kompensasi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Hal 20 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka perhitungan kerugian Penggugat dihitung dari tanggal 30 Mei 1997 dengan kesepakatan perjanjian kontrak pertahunnya sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), dan kemudian Penggugat secara langsung/tiba-tiba menyatakan bahwa kerugian Penggugat menjadi Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah). ;-----

30. Bahwa TIDAK JELAS apa yang menjadi dasar dalil-dalil hukum Penggugat menuntut kerugian materiil sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) terhadap Tergugat, apakah karena tindakan wanprestasi atas pelaksanaan Putusan Akta Perdamaian No. 87/PDT.G/2006/PN.JKT.TIM yang dituduhkan kepada Tergugat dalam gugatan a quo atau perjanjian kontrak yang didalilkan Penggugat. Selain itu, Penggugat juga TIDAK DAPAT MERINCIKAN secara jelas bagaimana perhitungan kerugian materiil sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) itu didapat. ;-----

31. Bahwa kerugian materiil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh Penggugat, dan dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia ("Mahkamah Agung RI") tentang ganti kerugian menerangkan: -----

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 598 K/Sip/1971 Tanggal 18 Desember 1971.

"...dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut." -----

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 117 K/Sip/1975 Tanggal 2 Juni 1971.

"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 459 K/Sip/1975 Tanggal 18 September 1975.

"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat

Hal 21 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut.” -----

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 556 K/Sip/1980 Tanggal 28 Mei 1983.

“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.” -----

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 19 K/Sip/1983 Tanggal 3 September 2003.

“.....karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”-----

32. Bahwa dengan TIDAK JELAS dan TIDAK DIRINCINYA kerugian materil yang dialami Penggugat dalam gugatan a quo, maka menyebabkan gugatan a quo menjadi tidak jelas/kabur, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.;-----

Berdasarkan hal – hal sebagaimana dikemukakan dalam Eksepsi diatas, maka Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur c.q. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat a quo dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);-----

B. DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Bahwa segala apa yang dikemukakan dalam eksepsi diatas mohon dianggap secara mutatis-mutandis tertuang dalam pokok perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini. -----
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui oleh Tergugat.-----

BAHWA PENGGUGAT BUKAN MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH DARI OBYEK TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN BALAI PUSTAKA RAYA NO. 1 RAWAMANGUN, JAKARTA TIMUR. -----

3. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil posita Penggugat poin 1, 2, 12, 20, 21, 22 yang pada intinya menerangkan bahwa Pengugat adalah pemilik sah dari Obyek Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jalan Balai Pustaka Raya No. 1 Rawamangun Jakarta Timur (selanjutnya disebut “Obyek Tanah dan Bangunan”), dan Tergugat adalah orang atau pihak yang ikut menumpang sebagai penyewa di Obyek Tanah dan Bangunan tersebut. -----

Hal 22 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat adalah pemilik sah dari Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1543 Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta atas nama H. Bustaman tertanggal 30 April 2001 (selantunya disebut "SHM No. 1543/Jakarta Timur") ;-----
5. Bahwa dapat Tergugat terangkan bahwa Obyek Tanah dan Bangunan sebelum dikeluarkannya SHM No. 1543 adalah merupakan asset dari Departemen Pekerjaan Umum yang diperuntukkan sebagai fasilitas atau sarana penunjang dalam tugas kedinasan bagi pegawai Negeri, dan sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 332/KPTS/1978 Tentang Penetapan Status Rumah Negeri Golongan II yang ada di lingkungan Direktorat Jenderal Bina Marga, tercantum atas nama F.L. Warbung ("SK Menteri PU No. 332/1978") selaku penghuni Obyek Tanah dan Bangunan.
6. Bahwa kemudian F.L. Warbung yang namanya tercantum dalam SK Menteri PU No. 332/1978 tidak pernah menghuni Obyek Tanah dan Bangunan, justru F.L. Warbung memberikan kuasa kepada Penggugat yang notabene BUKAN TERMASUK DALAM AHLI WARIS/KELUARGA dari F.L. Warbung, sehingga penguasaan oleh Penggugat atas Obyek Tanah dan Bangunan dilakukan secara melawan hukum. -----
7. Bahwa untuk mengoptimalisasi fungsi rumah negara maka Departemen Pekerjaan Umum mencabut SK Menteri PU No. 332/1978 dan kemudian menetapkan Ny. Tien Wonoyudo SH sebagai penghuni Obyek Tanah dan Bangunan dengan Surat Keputusan Menteri PU Nomor: 344/KPTS/1994 tanggal 3 Nopember 1994 Tentang Penggantian Izin Penghunian Rumah Negara Golongan II di lingkungan Ditjen Bina Marga dari F.L. Warbung kepada Ny. Tien Sumarbiati Wonoyudo SH sesuai SIP Dirjen Bina Marga Nomor: 1664/SIP/bs/1994 tanggal 6 Mei 1994, sehingga sejak saat itu Obyek Tanah dan Bangunan tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan F.L. Warbung apalagi dengan Penggugat.;-----

Bahwa walaupun Obyek Tanah dan Bangunan ditetapkan atas nama Ny. Tien Sumarbiati Wonoyudo SH, ternyata Ny. Tien Sumarbiati Wonoyudo SH tidak dapat menghuni karena sebagian rumah dihuni oleh Penggugat dan disewakan kepada pihak lain. Namun oleh karena Ny. Tien Sumarbiati Wonoyudo SH memperoleh Rumah Negara ditempat lain sehingga penunjukan penghunian atas nama yang bersangkutan dibatalkan dan

Hal 23 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan Ir. Saifi Ismar sebagai penghuni dengan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 378/KPTS/1995 tanggal 5 Oktober 1995. ;-----

8. Bahwa Tergugat telah menempati Obyek Tanah dan Bangunan sejak tahun 1978 berdasarkan Kontrak Sewa dibawah tangan yang kemudian dilanjutkan dengan:

a. Cessie dari Penggugat sesuai Akta Pemindahan dan Pengoperan hak (Cessie) tanggal 9 Februari 1987 sesuai Akta Notaris R. Sudibio Djojopranoto SH. No. 20 seharga Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah);-----

b. Akta No. 3 tanggal 6 Januari 1997, Tergugat membeli dari H. Dailamiludin tanah berukuran 5 x 17 m² seharga Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dilokasi yang bersebelahan dalam lingkup yang sama dengan tanah ukuran 628 m² yang berasal dari Keluarga Bastian Basye Warbung yang dibeli berdasarkan Jula Beli dibawah tangan tanggal 27 Desember 1977 sesuai Akta Nomor 62 tanggal 12 Nopember 1997;-----

c. Akta Nomor 56 tanggal 26 Januari 1996 jo. Akta Nomor 55 tanggal 26 Januari 1996 yaang keduanya dibuat dihadapan Notaris Anasrul Jambi SH, notaris berkedudukan di Jakarta. Akta ini menerangkan bahwa Tergugat membeli sisa Obyek Tanah dan Bangunan yang ditempati Penggugat kurang lebih 300 m² seharga Rp. 705.000.000 (tujuh ratus lima juta rupiah).-----

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada angka 8 diatas kemudian Tergugat mengetahui bahwa Obyek Tanah dan Bangunan ternyata menjadi sengketa sehingga proses pembelian rumah negara tidak dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara ("PP No. 40/1994"), karena status Rumah Negara Golongan III atas nama Ir. Saifi Ismar dibatalkan, sehingga ketentuan dalam Akta No. 56 antara Penggugat dan Tergugat tidak dapat direalisasikan, sedangkan Tergugat telah membeli seharga Rp. 705.000.000 (tujuh ratus lima juta rupiah) dengan rincian: -----

- Pada saat penandatanganan Akta No. 56 sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);-----
- Sebelum penandatanganan Akta No. 56 sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah);-----

Hal 24 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya pengosongan setelah penandatanganan sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah); -----
 - Dan sisanya sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) telah dibayarkan kepada Penggugat sesuai tanda bukti penerimaan pembayaran. -----
10. Bahwa selanjutnya Tergugat bermaksud memperoleh pengakuan hukum atas kepemilikan Obyek Tanah dan Bangunan yang sudah dibeli tersebut dengan cara mengajukan permohonan tertulis kepada Sekretariat Jenderal Departemen Pekerjaan Umum c.q. Direktur Jenderal Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum dengan Surat tanggal 24 Nopember 1999.;-----
11. Bahwa berdasarkan surat permohonan Tergugat tertanggal 24 Nopember 1999 tersebut, Departemen Pemukiman Dan Pengembangan Wilayah kemudian mengeluarkan Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Pengembangan Wilayah Nomor 41/KPTS/2000 tentang Penetapan Harga Rumah Beserta Tanah Milik Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah (Ex. Departemen Pekerjaan Umum cq. Direktorat Jenderal Bina Marga) di Jl. Balai Pustaka Raya No. 1 Rawamangun Jakarta Timur tanggal 23 Agustus 2000 ("SK Menteri Permukiman No. 41/2000"). ;-----
12. Bahwa berdasarkan SK Menteri Permukiman No. 41/2000 tersebut Tergugat kemudian melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang ditetapkan oleh Departemen Pekerjaan Umum sebesar Rp. 1.046.770.000 (Satu Milyar Empat Puluh Enam Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) kepada Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara tanggal 27 September 2000. ;-----
13. Bahwa berdasarkan pembayaran tanggal 27 September 2000 tersebut secara hukum telah terjadi peralihan hak dari Departemen Pekerjaan Umum kepada Tergugat yang dituangkan dalam Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 10/KPTS/M/2000 tentang Penghapusan dan Pelepasan Penguasaan atas tanah seluas 628 m² dan Bangunan Rumah seluas 70 m² aset Ex. Departemen Permukiman dan Pengembangan Prasarana Wilayah yang terletak di Jl. Balai Pustaka Raya No. 1 Rawamangun Kodya Jakarta Timur Propinsi DKI Jakarta ("SK Menteri Permukiman No. 10/2000").;-----
14. Bahwa atas dasar SK Menteri Permukiman No. 10/2000 Tergugat kemudian mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, dan kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No. 1543

Hal 25 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur,
Propinsi DKI Jakarta atas nama H. Bustaman tertanggal 30 April 2001. ;-----

15. Bahwa Putusan Peninjauan Kembali No. 36 PK/TUN/2004 ("Putusan PK No. 36 PK/TUN/2004") tidak secara serta merta memutuskan dan menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari Obyek Tanah dan Bangunan. Bahwa TIDAK ADA dalam Amar Putusan PK No. 36 PK/TUN/2004 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik Obyek Tanah dan Bangunan di Jl. Balai Pustaka Raya No. 1 Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur.;-----

Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran ("PP No. 24/1997"), "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan." Bukan putusan dari badan peradilan. ;-----

16. Bahwa setelah terbit Putusan PK No. 36 PK/TUN/2004 tersebut, Tergugat kemudian mengajukan Gugatan Perdamaian terhadap Penggugat dimana Gugatan Perdamaian tersebut telah diputus berdasarkan Putusan Akta Perdamaian No. 87/PDT.G/2006/PN.JKT.TIM tanggal 26 April 2006 ("Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006"), dimana Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua. ;-----

Bahwa dalam Pasal 1 Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006, Tergugat selaku Pihak Pertama setuju untuk memberikan kompensasi sebesar Rp. 1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah) untuk status kepemilikannya atas Obyek Tanah dan Bangunan yang dihuni Penggugat selaku Pihak Kedua, Penggugat setuju untuk menerima kompensasi dan siap mengosongkan Obyek Tanah dan Bangunan secara serta merta setelah menerima kompensasi yang telah disepakati.;-----

17. Bahwa Tergugat selaku Pihak Pertama telah melaksanakan kewajibannya memberikan kompensasi sebesar Rp. 1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah) yang di KONSINYASIKAN di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Berita Acara Serah Terima Uang tertanggal Senin, 17 April 2006 yang ditandatangani Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur Ny. ESTHER MONGAN, SH., dan Pihak Pertama (Tergugat) dalam Akta Perdamaian tanggal 17 April 2006 yang dibuat di hadapan Ketua

Hal 26 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan negeri Jakarta Timur, sehingga terbitlah Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006. Serta Berita Acara Serah Terima Uang tertanggal Rabu, 28 Juni 2006 yang ditandatangani Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur Ny. ESTHER MONGAN, SH. ;-----

18. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 2 huruf (e), 4, dan 5 Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006, menerangkan:

Pasal 2 huruf (e) Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006

“Pengosongan oleh PIHAK KEDUA selambat-lambatnya dua (2) bulan setelah penandatanganan akta ini.” ;-----

Pasal 4 Akta Perdamaian No. 87/2006

“PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA setelah menandatangani Akta Perdamaian ini maka selanjutnya sepakat dipakai sebagai dasar Gugatan, sehingga putusannya setara dengan keputusan Pengadilan yang final dan mempunyai kekuatan hukum untuk dipaksakan/mengikat.”;-----

Pasal 5 Akta Perdamaian No. 87/2006

“Dengan kesediaan PIHAK PERTAMA memberikan kompensasi kepada PIHAK KEDUA, maka semua Putusan Tata Usaha Negara dari tingkat Pertama, Banding, Kasasi, Peninjauan kembali dan penjamin tidak lagi mengikat secara Hukum bagi kedua belah pihak”;-----

19. Bahwa 2 (dua) bulan setelah penandatanganan Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006 tanggal 26 April 2006, yakni pada bulan Juni 2006, PENGGUGAT TETAP TIDAK MAU KELUAR DAN MENGOSONGKAN OBYEK TANAH DAN BANGUNAN, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Timur kemudian mengeluarkan penetapan-penetapan sebagai berikut: ;-----

- Penetapan No. 34/2006 Eks Jo. No. 87/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim, tanggal 25 September 2006, tentang Aanmaning, Jo. Berita Acara Aanmaning tanggal 3 Oktober 2006 dan 17 Oktober 2006 No. 34/2006 Eks Jo. No. 87/Pdt.G/2006/PN.Jkt. Tim terhadap Ny. Els Moningka Mawikere (Penggugat) sebagai Termohon Eksekusi. ;-----
- Penetapan No. 34/2006 Eks. Jo. No. 87/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim tanggal 7 November 2006 tentang Sita Eksekusi jo. Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 10 November 2006 No. 34/2006 Eks. Jo. No. 87/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim. ;-----

Hal 27 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan No. 34/2006 Eks. Jo. No. 87/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim tanggal 16 November 2006 tentang Eksekusi Pengosongan Jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan tanggal 23 November 2006. ;-----

20. Bahwa karena kepemilikan Obyek Tanah dan Bangunan oleh Tergugat dan perbuatan peralihan hak Obyek Tanah dan Bangunan kepada Tergugat sesuai prosedur hukum, maka TIDAK BENAR dalil-dalil posita gugatan Penggugat poin 1, 2, 12, 20, 21, 22 yang menyatakan bahwa Penguat adalah pemilik sah dari Obyek Tanah dan Bangunan. Maka dalil-dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan dalam perkara a quo. ;-----

BAHWA TERGUGAT TELAH MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MEMBERIKAN KOMPENSASI SEBESAR Rp. 1.600.000.000,- (SATU MILYAR ENAM RATUS JUTA RUPIAH), SEHINGGA TERGUGAT TIDAK DAPAT DIKATAKAN TELAH WANPRESTASI ATAS PELAKSANAAN PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN NO. 87/2006 TANGGAL 26 APRIL 2006.-----

21. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil posita gugatan Penggugat poin no. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, yang pada intinya menerangkan bahwa Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi (ingkar janji), dimana Tergugat baru memberikan pembayaran kompensasi sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), dari total kompensasi yang harus dibayarkan sebesar Rp. 1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah).--

22. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, yang sengaja dibuat-buat oleh Penggugat untuk mengelabui pandangan Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Timur. ;-----

Bahwa kembali Tergugat tegaskan bahwa Tergugat telah melaksanakan kewajibannya telah melaksanakan kewajibannya memberikan kompensasi sebesar Rp. 1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah) berdasarkan Berita Acara Serah Terima Uang tertanggal Senin, 17 April 2006, yang ditandatangani Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur Ny. ESTHER MONGAN, SH., dan Pihak Pertama (Tergugat) dalam Akta Perdamaian tanggal 17 April 2006 yang dibuat di hadapan Ketua Pengadilan negeri Jakarta Timur, dan Berita Acara Serah Terima Uang tertanggal Rabu, 28 Juni 2006 yang ditandatangani Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur Ny. ESTHER MONGAN, SH. ;-----

23. Bahwa dalam Pasal 2 Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006, menerangkan:

Pasal 2

Hal 28 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI

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

“Pelaksanaan pembayaran kompensasi diatur lebih lanjut sebagai berikut:

- Pembayaran pertama sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut: -----
 - a. Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai kompensasi atas perolehan PIHAK KETIGA (penyewa) yang diperoleh dari PIHAK KEDUA. ;-----
 - b. Jika PIHAK KEDUA dan/atau PIHAK KETIGA (penyewa) tidak bersedia keluar atau mengosongkan tempat yang disewanya, maka Pihak Pengadilan akan melakukan Eksekusi/Pengosongan dengan biaya yang diambil atau dipotongkan dari uang yang tertuang dari pasal 2a yang dititipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. -----
 - c. Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) digunakan untuk biaya pindah PIHAK KEDUA. -----
 - d. Pembayaran kompensasi tahap kedua sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) setelah PIHAK KEDUA melaksanakan kewajiban menyerahkan tanah dan bangunan hunian secara kongret kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong tanpa beban;-----
 - e. Pengosongan oleh PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah penandatanganan akta ini.”;-----

24. Bahwa Pasal 2 Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006 diatas telah menjelaskan bahwa uang kompensasi sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) tidak semuanya adalah untuk Penggugat, dimana uang kompensasi sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) terdapat pembagian dan ketentuannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 huruf (a), (b), (c), (d), (e) Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006. ;-----

25. Bahwa JUSTRU Penggugat yang telah melanggar isi dari Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006 sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 huruf (e) Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006, karena 2 (dua) bulan setelah penandatanganan Putusan Akta Perdamaian No. 87/2006 tanggal 26 April 2006, yakni pada bulan Juni 2006, PENGGUGAT TETAP TIDAK MAU KELUAR DAN MENGOSONGKAN OBYEK TANAH DAN BANGUNAN,

Hal 29 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Timur kemudian mengeluarkan penetapan-penetapan untuk melakukan eksekusi. ;-----

26. Bahwa berdasarkan uraian diatas, dalil-dalil Penggugat tersebut adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga dengan demikian harus ditolak. -----

BAHWA PERHITUNGAN KERUGIAN IMMATERIL YANG BERDASARKAN ATAS ASUMSI TIDAK DIBENARKAN DAN TIDAK DAPAT DIBEBANKAN KEPADA TERGUGAT DALAM GUGATAN WANPRESTASI.-----

27. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat poin no. 21 yang pada intinya menerangkan bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak melakukan kewajiban pembayaran kompensasi atas perjanjian perdamaian terkait Obyek Tanah dan Bangunan, telah merugikan Penggugat, sehingga cukup bukti memunculkan pandangan yang buruk kepada Penggugat dan sangat beralasan bagi Penggugat untuk mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat berupa pembayaran kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng. -----

28. Bahwa, dalam Pasal 1239 KUH Perdata menerangkan: “tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.” Menurut Pasal 1246 KUH Perdata yang dimaksud dengan biaya, rugi, dan bunga adalah:

- a. Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan pihak; -----
- b. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya; -----
- c. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya. ;-----

29. Bahwa, Nindyo Pramono dalam buku “Hukum Komersil” Pusat Penerbitan UT cetakan 1 hal. 2.21 menerangkan: “kerugian yang harus diganti meliputi

Hal 30 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.” ;-----

30. Bahwa selain itu, Mahkamah Agung dalam putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang menerangkan: “berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUH Perdata, ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan.”-----

BAHWA UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK DAPAT DITUNTUT BERSAMA-SAMA DENGAN TUNTUTAN PEMBAYARAN SEJUMLAH UANG.-----

31. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat poin no. 23 yang pada intinya menerangkan bahwa untuk menjaga Tergugat tidak mengulur-ngulur waktu dalam menjalankan putusan perkara a quo, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan a quo kepada Penggugat.-----

32. Bahwa Penggugat dalam petitum poin no. 2 gugatan a quo dengan jelas menyatakan: “Menyatakan Tergugat memiliki utang kepada Penggugat karena tidak memenuhi kewajiban membayar kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).” -----

33. Bahwa dalam Pasal 606a Rv menerangkan: “bahwa sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayaran sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”;-----

Bahwa lebih lanjut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 793 K/SIP/1972 Tanggal 26 Februari 1972, menerangkan: “Uang paksa (Dwangsom) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar sejumlah uang.” ;-----

34. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka tuntutan uang paksa (dwangsom) Penggugat yang digabung dalam gugatan a quo yang merupakan gugatan

Hal 31 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI

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

wanprestasi dengan pembayaran sejumlah uang tidaklah dibenarkan secara hukum, sehingga harus ditolak. ;-----

BAHWA PEMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAD) ADALAH BERTENTANG DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN. -----

35. Bahwa Penggugat menolak dalil posita gugatan Penggugat no. 24 yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar putusan dalam gugatan a quo dapat dinyatakan sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad). ;-----

36. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat poin 24 karena permohonan putusan serta merta/terlebih dahulu bertentangan dengan ketentuan sebagai berikut:-----

- a. Pasal 191 (1) RBg atau pasal 180 HIR tentang Uitvoerbaar bij Voorraad.-----
- b. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tertanggal 1 Desember 1975 Nomor : 06 tahun 1975, Perihal : Uitvoerbaar bij Voorraad.-----
- c. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tertanggal 1 April 1978 Nomor : 03 tahun 1978, tentang Uitvoerbaar bij Voorraad. -----
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Juli 2000 Nomor : 03 tahun 2000, tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil.-----

37. Bahwa atas dasar ketentuan tersebut di atas, maka dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan dalam perkara a quo. ;-----

Berdasarkan segala yang telah dikemukakan tersebut di atas, Tergugat mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak seluruh dalil Penggugat atau setidaknya dalil-dalil dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).-----

Berdasarkan hal – hal terurai diatas, maka Tergugat mohon Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan memeriksa dan mengadili perkara a quo, dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:-----

Dalam Eksepsi;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
- b. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);-----

Dalam Pokok Perkara;-----

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, atau dalam hal Eksepsi tidak diterima, maka menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

Atau: apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang sesuai dengan kebenaran dan keadilan (ex aequo et bono). ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 8 Agustus 2017, Nomor 80/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;-----

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
- Menyatakan Tergugat memiliki hutang kepada Penggugat karena tidak memenuhi kewajiban membayar uang kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);-----
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji / wanprestasi terhadap Akta Perdamaian tanggal 26 April 2006 Putusan No.87 / Pdt/ G / 2006 / PN. Jkt.Tim;-----
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil akibat cidera janji / wanprestasi kepada Penggugat berupa bunga murator sebesar 6 persen per tahun dihitung sejak penandatanganan kesepakatan perdamaian yaitu sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2017 yaitu= Rp.600.000.000,- X 6 % X 12 tahun = Rp.432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah);-----
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 416.000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah);-----
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya; -----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 8 Agustus 2017, Nomor 80/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tersebut Pembanding/Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan

Hal 33 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Timur dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/Pembanding semula Tergugat pada tanggal 14 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan memori banding tertanggal 19 September 2017 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 19 September 2017. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/Pembanding semula Tergugat pada tanggal 14 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding/Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding tertanggal 11 Desember 2017 yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 11 Desember 2017. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Januari 2018;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 8 Agustus 2017, Nomor 80/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tersebut Terbanding/Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 18 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Terbanding/Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya mengajukan memori banding tertanggal 25 September 2017 yang diterima Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 27 September 2017. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana ternyata dari relaas pemeritahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Januari 2017 dan kepada kepada Terbanding/Pembanding semula Tergugat pada tanggal 12 Pebruari 2018;

Hal 34 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya dan Terbanding/Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya tertanggal 19 September 2017 menyatakan sangat berkeberatan terhadap pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengakui cidera janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding/Pembanding semula Tergugat terhadap Akta Perdamaian tanggal 26 April 2006 putusan 87/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim;
2. Bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Timur lalai dan juga mengesampingkan bukti Pembanding/Terbanding semula Penggugat;
3. Bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Timur lalai dan tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum dan putusan atas kerugian materil dan kerugian immaterial;
4. Bahwa dalam pemeriksaan perkara dalam tingkat pertama, Terbanding/Pembanding semula Tergugat tidak menghadirkan seorang saksi pun untuk memperkuat dalil-dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa Terbanding/Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya tertanggal 25 September 2017 menyatakan sangat berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang pokoknya sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan menyalahi hukum tidak memeriksa surat kuasa yang diberikan oleh Pembanding/Terbanding semula Penggugat kepada kuasa hukumnya, dimana surat kuasa tersebut tidak sah karena bersifat umum dan tidak ditujukan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
2. Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah keliru dan menyalahi hukum karena tidak memeriksa surat kuasa yang diberikan oleh Pembanding/Terbanding semula Penggugat kepada kuasa hukumnya, dimana surat kuasa tersebut tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil yang digariskan Pasal 123 HIR Ayat

Hal 35 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) dan SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 Jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994;

3. Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah, keliru dan menyimpangi hukum karena didalam pertimbangan hukum putusan tingkat pertama, Pengadilan Negeri Jakarta Timur menyatakan bahwa tanah di Jalan Balai Pustaka Raya Nomor 1 Rawamangun, Jakarta Timur adalah semua milik Pemandang/ Terbanding semula Penggugat;
4. Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam memberikan pertimbangan hukumnya telah menyalahi hukum karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding/Pemandang semula Tergugat, beserta fakta-fakta hukum yang muncul di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 80/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Agustus 2017 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan telah diuraikan bahwa baik Pemandang/Terbanding semula Penggugat serta Terbanding/Pemandang semula Tergugat keberatan terhadap pertimbangan judex factie karena tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum dan telah keliru dalam penerapan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan-keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar dan beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara aquo sudah tepat dan benar dan mencerminkan rasa keadilan maka oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui

Hal 36 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 80/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Agustus 2017 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding/Pembanding semula Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Terbanding/Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 80/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Agustus 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Terbanding/Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **RABU** tanggal **4 JULI 2018** oleh kami **SUDIRMAN WP SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DAHLIA BRAHMANA, SH.,MH** dan **SRI ANGGARWATI, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 218PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 11 April 2018 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **9 JULI 2018** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **AAN ISKANDAR HIDAYAT, SH.,MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Hal 37 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI

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

Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI tanggal 11 April 2018, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

DAHLIA BRAHMANA, SH.,MH

SUDIRMAN WP SH.,MH

SRI ANGGARWATI, SH.,M.Hum

PANITERA PENGGANTI

AAN ISKANDAR HIDAYAT, SH.,MH

Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai :Rp6000,00
2. Biaya Redaksi :Rp5000,00
3. Biaya Pemberkasan :Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 38 Putusan Nomor 218/PDT/2018/PT.DKI

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)