



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

P U T U S A N

Nomor. 1316 K/Pdt/2009.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DONALD LAWAN, beralamat di Supreme Hotel, Jalan Ban Hock Road, Kuching 93100, Serawak, Malaysia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Drs. Rudy Gunawan, SH.
2. Agus Salim, SH.
3. Krissantoso Bayu Aji, SH.,MH.
4. Luthfi Wiryawan, SH.
5. Irwan, SH., Advokat dan Pengacara pada Kantor Pengacara Rudy Gunawan & Partners beralamat di Pusat Niaga Cempaka Mas Blok M1/11, Jalan Letjend. Suprpto, Cempaka Putih, Jakarta Pusat-10640 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2007 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding.

melawan :

1. **NY. NATALIA**, bertempat tinggal di Apartement Allson Residence Kompleks Mitra Oasis Tower A, Suite Room 2204 Jalan Senen Raya No. 135-137 Jakarta Pusat ;
2. **NY. YANTI BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Sunter Karya Barat Blok H1 No. 20, Rt. 015/Rw. 013, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara ;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA BARAT**, beralamat di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, Jakarta Barat ;
4. **NY. WASIATI BASOEKI, SH.** Notaris dan PPAT di Jakarta, beralamat di Jalan Lapangan Bola No. 5 C, Kebon Jeruk Jakarta Barat ;
5. **RUSNALDY, SH.** Notaris di Jakarta,

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



beralamat di Jalan Jend. M.T. Haryono, Kav.
2-3 Kompleks Sakti Plaza, Lantai 2 Jakarta
Selatan,

**Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V/
Terbanding.**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III, IV, V di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat adalah teman dekat dan keduanya sudah saling mengenal dengan baik ;

Bahwa Tergugat I mempunyai keinginan untuk membuka usaha tempat hiburan, seperti panti pijat, bar, musik hidup (live music) dan karaoke. Oleh karena itu Tergugat I mengajak Penggugat selaku teman dekatnya untuk mengadakan kerja sama usaha tempat hiburan tersebut ;

Bahwa untuk kepentingan usaha sebagaimana tersebut pada butir 2 diatas, Tergugat I meminta Penggugat untuk membeli sebuah bangunan gedung berikut tanahnya yang telah mempunyai izin-izin membuka usaha hiburan tersebut, dan kebetulan ada sebidang tanah berikut bangunan yang telah dipergunakan untuk usaha tempat hiburan tersebut yang akan dijual, terletak di Jalan Mangga Besar Raya No. 90 B-C, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;

Bahwa oleh karena usaha tersebut menurut Tergugat I akan menguntungkan, maka dibelilah sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut oleh Penggugat, dan oleh karena Penggugat adalah Warga Negara Malaysia (Warga Negara Asing), maka sebidang tanah berikut bangunan tersebut dibeli dengan menggunakan nama Tergugat I.

Bahwa sebidang tanah berikut bangunan yang dibeli oleh Penggugat dan menggunakan nama Tergugat I tersebut adalah sebidang tanah berikut bangunan ruko berlantai 4 yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat, lengkap dengan surat-surat izin membuka usaha tempat hiburan seperti panti pijat, bar, musik hidup (live music) dan karaoke ;

Bahwa selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat membuat surat perjanjian tertanggal 1 September 1997, dibuat dan dilegalisasi oleh Ny. Wasiati Basoeki, SH., Notaris dan PPAT di Jakarta (Bukti P-1) ;

Bahwa pada Pasal 6 dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 tersebut telah diperjanjikan bersama, apabila timbul perselisihan dalam perjanjian ini

Hal. 2 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak sepakat memilih domisili yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, oleh karena itu gugatan wanprestasi/cedera janji, permohonan putusan provisi dan sita jaminan ini diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Untuk lebih jelasnya, bersama ini Penggugat kutipkan isi ketentuan Pasal 6 dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 yang dibuat dan dilegalisasi oleh Ny. Wasiati Basoeki, SH., Notaris dan PPAT di Jakarta.

Tentang segala akibat yang timbul dari Surat Perjanjian ini, para pihak memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Bahwa meskipun dana pembelian ruko berlantai 4 yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat tersebut seluruhnya berasal dari Penggugat, akan tetapi jual-beli yang dilakukan dihadapan Tergugat IV/Ny. Wasiati Basoeki, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta, diselenggarakan dengan meminjam nama Tergugat I sebagai pembeli dan Sdr. Abidin Sugiarto sebagai penjual Bukti Akta Jual-Beli No. 134/Taman Sari/1997 tertanggal 01 September 1997, yang dibuat dihadapan Ny. Wasiati Basoeki, SH., Notaris dan PPAT di Jakarta (Bukti P-2) ;

Bahwa didalam Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 (Vide bukti P-1) tersebut, pihak Tergugat I/Ny. Natalia telah sepakat dan mengakui bahwa uang pembelian tanah dan bangunan termasuk apa yang ada didalam bangunan tersebut sebenarnya adalah milik pihak Penggugat/Tn. Donald Lawan.

Untuk menghindari keraguan, bersama ini Penggugat kutipkan isi ketentuan Pasal 1 dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997, yang dibuat dilegalisasi oleh Ny. Wasiati Basoeki, SH. Notaris dan PPAT di Jakarta, sebagai berikut.

Pihak pertama mengakui bahwa tanah dan rumah tersebut adalah benar dibayar dan dibeli dengan uang dari pihak kedua.

Bahwa selanjutnya pada tanggal 07 Oktober 1997, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 134/Taman Sari/1997 tertanggal 01 September 1997, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari (Bukti P-3) yang sekarang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 2300/Tamah Sari dibaliknamakan menjadi nama Tergugat I/Ny. Natalia melalui Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat. Walaupun jual beli ruko berlantai 4 yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat tersebut memakai nama Tergugat I, akan tetapi asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (dahulu) Nomor. 1247/Taman Sari (Vide bukti P-3) (sekarang) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 2300/Tamah Sari dan surat-surat penting lainnya disimpan oleh Penggugat sebagai investor/penyandang dana, Tergugat I hanya diberi hak untuk mengelola tempat hiburan tersebut dengan system bagi hasil. Dimana investor/penyandang dana/Penggugat mendapat bagian keuntungan sebesar 70% dan Tergugat I

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



memperoleh bagian 30% dari keuntungan bersih.

Hal ini sesuai ketentuan Pasal 2 dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 yang dibuat dan dilegalisasi oleh Ny. Wasiati Basoeeki, SH., Notaris dan PPAT di Jakarta (Vide bukti P-1).

Untuk lebih jelasnya, bersama ini Penggugat kutipkan isi ketentuan Pasal 2 dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 yang dibuat dan dilegalisasi oleh Ny. Wasiati Basoeeki, SH., Notaris dan PPAT di Jakarta, sebagai berikut.

Pihak Kedua menyatakan didalam surat ini bahwa tanah dan rumah tersebut akan dibagi pemilikannya sebagai berikut.

1. Pihak Kedua memiliki sebesar 70% dari tanah dan rumah tersebut.
2. Natalia memiliki sebesar 30% dari tanah dan rumah tersebut.

Bahwa menjelang berakhirnya masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan (dahulu) No. 1247/Taman Sari (sekarang) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari, Tergugat I meminjam asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (dahulu) No. 1247/Taman Sari (sekarang) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Tamah Sari dari Penggugat dengan alasan mau memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut melalui Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat. Dikarenakan Penggugat percaya akan kejujuran dari Tergugat I, maka pada tanggal 08 Agustus 2000, Penggugat meminjamkan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (dahulu) No. 1247/Taman Sari (sekarang) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari kepada Tergugat I dengan syarat/janji Tergugat I akan mengembalikan asli Sertipikat tersebut kepada Penggugat setelah Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diperpanjang (bukti P-4).

Bahwa sejak Tergugat I meminjam asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (dahulu) No. 1247/Tamah Sari (sekarang) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari kepada Penggugat, Tergugat I tidak pernah mengembalikan kepada Penggugat, dan kalau ditanyakan selalu beralasan belum selesai.

Bahwa Penggugat sangat terkejut, karena ternyata Tergugat I telah menjual tanah berikut bangunan ruko berlantai 4 yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C Jakarta Barat, Sertipikat Hak Guna Bangunan (dahulu) No. 1247/Taman Sari (sekarang) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari kepada Tergugat II/Ny. Yanti Budiman, yang beralamat di Jalan Sunter Karya Barat Blok H1 No. 20, Rt. 015/Rw. 013, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan harga sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah). Jual beli ini diselenggarakan dihadapan Tergugat V/Rusnaldy, SH., Notaris di Jakarta, beralamat di Jalan Let. Jend. M.T. Haryono, Kav. 2-3, Kompleks Sakti Plaza, Lantai 2 Jakarta Selatan, sesuai Perjanjian Pengikatan jual beli No. 44 tertanggal 31 Mei 2002 (Bukti P-5) ;

Bahwa setelah Penggugat mengetahui asset/harta miliknya tersebut dijual

Hal. 4 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara diam-diam dan secara melawan hak oleh Tergugat I kepada Tergugat II selaku pembeli melalui Tergugat V selaku Notaris dengan harga jual hanya sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), maka pada tanggal 04 Nopember 2002, Penggugat datang ke Polda Metro Jaya melaporkan tindak pidana kasus penipuan, penggelapan dan perbuatan tidak menyenangkan (vide Pasal 378, Pasal 372 juncto Pasal 335 KUHPidana) yang dilakukan oleh Tergugat I atas asset milik Penggugat sesuai Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol. 3400/K/XI/2002/SATGAS/XI 2002/SATGAS OPS "C" tertanggal 04 Nopember 2002 (Bukti P-6) dan laporan No. Pol. 3400/K/XI 2002/SATGAS "C" tertanggal 04 Nopember 2002 (Bukti P-7).

Bahwa Penyidik Polda Metro Jaya setelah memeriksa para saksi dan Tergugat I/Natalia selaku tersangka, yakin bahwa Tergugat I telah melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang merugikan Pelapor/Penggugat, maka pada tanggal 16 Desember 2002, Polda Metro Jaya melakukan pensitaan terhadap Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari dari Tergugat III/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat (Bukti P-8) serta melimpahkan berkas perkara dengan tersangka Natalia/Tergugat I yakni No.Pol. BP/61/VI/2003/Dit Reskrimsus., ke Jaksaan Tinggi DKI Jakarta sesuai Surat No.Pol. R/3900/VI/2003/Datro tertanggal 5 Juni 2003 (Bukti P-9).

Bahwa akan tetapi setelah berkas perkara pidana tersebut dikembalikan oleh Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta guna disempurnakan oleh pihak Kepolisian (Pold Metro Jaya Reserse Kriminal Khusus), pihak Polda Metro Jaya Reserse Kriminal Khusus malah menghentikan penyidikan perkara pidana ini berdasarkan Surat No. Pol. B/7290/X/2003/Datro tertanggal 24 Oktober 2003 dengan alasan perkara ini bukan merupakan suatu tindak pidana, melainkan hanya merupakan perbuatan cidera janji/wanprestasi (Bukti P-10) ;

Bahwa walaupun Penggugat sudah memohon keadilan dan perlindungan hukum kepada Bapak Kapolri R.I. sesuai surat No. 084/RP/III/04 tertanggal 24 Maret 2004 (Bukti P-11), akan tetapi tidak memperoleh tanggapan yang baik dan patut dari kepolisian;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 (vide bukti P-1), Tergugat I berjanji dan mengikatkan diri kepada Penggugat bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut tidak akan dijual, dijaminkan, dihibahkan atau dialihkan dalam bentuk apapun juga kepada pihak lain tanpa persetujuan dahulu dari Penggugat ;

Untuk menghindari keraguan, Penggugat kutipkan isi ketentuan Pasal 3 dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 yang dibuat dan dilegalisasi oleh Ny. Wasiati Basoeki, SH., Notaris dan PPAT di Jakarta, sebagai berikut.

Hal. 5 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pertama berjanji mengikatkan diri kepada Penggugat bahwa tanah dan Bangunan rumah tersebut tidak akan dijual, dijaminkan, dihibahkan atau dialihkan dalam bentuk apapun juga kepada pihak lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Kedua.

Dengan demikian tindakan-tindakan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut pada butir 8 sampai dengan butir 11 diatas, telah membuktikan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dan melanggar ketentuan sebagaimana tersebut pada Pasal 3 dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 (vide bukti P-1).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan, fakta-fakta serta bukti-bukti sebagaimana yang telah diuraikan diatas, sudah dapat disimpulkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan melanggar ketentuan sebagaimana yang telah diperjanjikan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 (Vide Bukti P-1) yang sangat merugikan Penggugat.

Bahwa ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan : Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat ;

Bahwa perjanjian pengikatan jual beli No. 44 tertanggal 31 Mei 2002 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang diselenggarakan dihadapan Tergugat V/Rusnaldy, SH. Notaris di Jakarta, Vide bukti P-5 tersebut. Menurut hemat Penggugat, haruslah dibatalkan, karena ada unsur tipuan (berdog) dan unsur penyalahgunaan keadaan (misbrukik van omstandingheden) dari Tergugat I, dimana tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari ternyata ada pihak lain yang lebih berhak, yaitu pihak Penggugat. Hal ini sesuai dengan pengakuan tegas dari Tergugat I bahwa tanah berikut bangunan ruko berlantai 4 yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat, adalah milik Penggugat, dan bila akan melakukan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut haruslah ada persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat, sebagaimana tersebut pada ketentuan Pasal 3 dari Surat Perjanjian tertanggal 01 September 1997 (vide bukti P-1), dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli No. 44 tertanggal 31 Mei 2002 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang diselenggarakan dihadapan Tergugat V/Rusnaldy, SH., Notaris di Jakarta, vide bukti P-5.

Bahwa menuntut Penggugat, Tergugat II adalah pembeli yang beritikad buruk, karena seharusnya Tergugat II cermat dan hati-hati, mengapa tanah bangunan ruko tersebut hanya dijual dengan harga Rp. 800.000.000,- saja, padahal harga pasaran tanah berikut bangunan tersebut seharusnya lebih dari Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Dengan demikian, Tergugat II juga mempunyai itikad yang kurang baik.

Hal. 6 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat aquo tidak sia-sia (illusioneer) serta agar Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak memindahtangankan harta-hartanya dikemudian hari, maka Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap asset Tergugat II yakni berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari, dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari, seluas 105 M2 berikut bangunan ruko yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat yang sampai saat ini masih berada di bawah kekuasaan Tergugat II :

Bahwa disamping itu, karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247 yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari tersebut didapat oleh Tergugat II dari Tergugat I secara melawan hak, maka Tergugat II wajib mengembalikan asli sertipikat tersebut kepada Penggugat ;

Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya.

Bahwa dikarenakan Penggugat khawatir Tergugat I, Tergugat II atau siapapun yang menguasai atau memegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Tamam Sari dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari atas nama Tergugat I untuk atau siapapun tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan isi putusan ini ;

Bahwa berdasarkan segala uraian, fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah disampaikan tersebut diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat ;
2. Menetapkan dan meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah seluas 105 M2 berikut bangunan ruko yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari atas nama Ny. Natalia ;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ;

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. menguatkan putusan provisi yang telah diajukan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah seluas 105 M2 berikut bangunan ruko yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Tamah Sari yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Tamah Sari atas nama Ny. Natalia yang telah diletakkan sita dalam perkara ini ;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat ;
5. Membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan jual beli No. 44 tertanggal 31 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Rusnaldy, SH., Notaris di Jakarta ;
6. Menyatakan Penggugat/Tn. Donald Lawan sebagai satu-satunya pemilik atau investor yang sah dan beritikad baik atas sebidang tanah seluas 105 M2 berikut bangunan ruko yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat ;
7. Menyatakan dan menunjuk Penggugat adalah sebagai pemegang kuasa penuh berhak untuk menjual, mengalihkan kepada siapa saja terhadap tanah dan bangunan ruko 4 lantai yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari atas nama Ny. Natalia ;
8. Menghukum Tergugat I/Ny. Natalia, Tergugat II/Ny. Yanti Budiman dan/atau siapapun yang memegang/menguasai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/taman Sari atas nama Ny. Natalia, untuk menyerahkan/mengembalikan dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari tersebut beserta dokumen-dokumen asli terkait lainnya kepada Penggugat seketika sejak diputusnya perkara ini.
9. Memerintahkan kepada Tergugat I/Ny. Natalia, Tergugat II/Ny. Yanti Budiman dan/atau pihak-pihak lain yang tidak berwenang untuk segera mengosongkan tanah seluas 105 M2 berikut bangunan ruko yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat tersebut secara sukarela dan tanpa beban apapun sejak diputuskan perkara ini serta menyerahkan kepada Penggugat ;
10. Memerintahkan kepada jurusita untuk mengosongkan secara paksa dengan bantuan alat-alat Negara apabila Tergugat II/Ny. Yanti Budiman dan/atau pihak-pihak lain yang tidak berwenang, tidak mau mengosongkan bangunan tersebut

Hal. 8 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sukarela sejak diputusnya perkara ini ;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;

12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad) ;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

I. Eksepsi Error In Persona (Eksepsi Gugatan Salah Alamat).

Bahwa gugatan Error In Persona (salah alamat), sehingga sesuai ketentuan hukum yang berlaku, gugatan haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard/N.O).

(a) Bahwa pertama-tama Tergugat II mohon akta kepada Majelis Hakim yang terhormat atas kenyataan hukum yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatan aquo butir 4 yang menyatakan dan menegaskan bahwa Penggugat adalah orang asing, dengan kata lain, Penggugat bukan Warga Negara Indonesia, sehingga demi hukum yang berlaku di Republik Indonesia, Penggugat tidak berhak memiliki Hak Guna Bangunan/HGB (yang dalil-dalilnya sebagai miliknya) dan dengan demikian Penggugat tidak layak dan tidak berhak untuk mengajukan gugatan aquo yang menuntut kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor. 1247/Taman Sari atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan di atasnya, terdaftar atas nama Nona Natalia (Tergugat I) yang terletak di Jalan Mangga Besar Raya Nomor. 90 B-C, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Pusat (Bukti TII-1) ;

(b) Bahwa Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir masa berlakunya, dengan kata lain, telah berakhir haknya pada tanggal 18 Pebruari 2001. Dengan demikian, sesuai ketentuan hukum yang berlaku dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, hak-hak yang tadinya melekat pada tanah tersebut (termasuk hak Penggugat jika ada quod non) telah menjadi hapus demi hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, sehingga tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara ;

© Bahwa karena hak atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut demi hukum telah menjadi hapus pada tahun 2001, maka selanjutnya Tergugat I dengan surat

Hal. 9 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009

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)



permohonannya tanggal 18 Juli 2002 telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang baru (Pembaharuan Hak) ;

- d) Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat Nomor. 1.711.2/2322/09-03/03/2292/HGB/2004 tanggal 7 Juni 2004 (Bukti TII-2), telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru semata-mata atas nama Natalia/Tergugat I dengan Nomor. 2300/Taman Sari (Bukti TII-3) ;
- e) Bahwa selanjutnya perlu ditetaskan bahwa Tergugat II tidak pernah kenal dengan Penggugat dan sama sekali tidak pernah ada sangkut paut maupun hubungan hukum dengan Penggugat ;
- f) Bahwa Tergugat II tidak pernah membeli tanah dengan Hak Guna Bangunan dan/atau bangunan milik/terdaftar atas nama Penggugat, karena jelas demi hukum, Penggugat tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan.
- g) Bahwa sebelum membeli Hak Guna Bangunan tersebut Tergugat II telah melakukan pengecekan dan pemeriksaan yang semestinya pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat (Tergugat III) sebagaimana yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, dan sesuai dengan hasil pemeriksaan tersebut, bidang tanah Hak Guna Bangunan itu tidak ada dan tidak pernah terdaftar/tercatat atas nama Penggugat (Bukti TII-4) ;
- h) Bahwa Tergugat II tidak pernah sama sekali mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, karena Tergugat I tidak pernah memberitahukan/memperlihatkan kepada Tergugat II surat-surat yang berhubungan dengan Penggugat, sehingga Tergugat II sebagai Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum.
- i) Bahwa apabila kemudian ternyata diantara Penggugat dan Tergugat I terdapat perjanjian kerjasama membuka usaha hiburan panti pijat, bar, karaoke, dll (quod-non) dan kemudian terdapat perselisihan, maka hal tersebut adalah urusan antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak ada hubungan maupun sangkutpaut dengan Tergugat II.
- j) Bahwa oleh karena itu gugatan aquo seharusnya diajukan hanya kepada diri Tergugat I saja mengenai sengketa/perselisihan bisnis usaha hiburan malam tersebut dan tidak kepada Tergugat II yang tidak ada hubungan sangkut paut dengan usaha hiburan malam itu, karena itu gugatan aquo yang ditujukan pada Tergugat II haruslah dinyatakan salah alamat (Error in Persona).
- k) Bahwa gugatan aquo yang telah menarik Tergugat II (selaku pembeli atas bidang tanah Hak Guna Bangunan yang beritikad baik) ke dalam gugatan sengketa bisnis hiburan malam antara Penggugat dan Tergugat I hanyalah akal-akalan

Hal. 10 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Penggugat yang hendak menekan dan mengeruk keuntungan secara tidak sah dari Tergugat II.

- l) Bahwa tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II dengan itikad baik tersebut adalah milik Tergugat II yang harus dilindungi oleh hukum dan tidak ada sangkut paut dengan sengketa bisnis hiburan malam antara Penggugat dan Tergugat I ;
- m) Bahwa berdasarkan uraian diatas, ternyata gugatan aquo yang telah menarik Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan aquo adalah salah alamat (error in persona), sehingga sesuai ketentuan hukum yang berlaku, gugatan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard/N.O).

II. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Legitima Persona Standi In Judicio (Eksepsi Penggugat Tidak berwenang mengajukan gugat aquo).

Bahwa Penggugat bukan pemilik bidang tanah hak guna bangunan berikut bangunan diatasnya yang disengketakan ini sehingga Penggugat tidak memiliki legitima persona standi in judicio untuk mengajukan gugatan terhadap pihak lain yang menguasai tanah tersebut secara sah (in casu Tergugat II), sehingga sesuai ketentuan hukum yang berlaku, gugatan haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard/N.O).

Bahwa Penggugat adalah orang asing sehingga bukan pemilik hak guna bangunan No. 1247/Taman Sari.

- a) Bahwa Penggugat sebagai orang asing/bukan Warga Negara Indonesia, demi hukum tidak berhak memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor. 1247/Taman Sari.

Bahwa Penggugat tidak pernah terdaftar sebagai pemilik hak guna bangunan No. 1247/Taman Sari sebagaimana yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

- b) Bahwa tidak ada satupun dokumen pertanahan sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang mencantumkan nama Penggugat sebagai pemilik Hak Guna Bangunan tersebut, baik di Kantor Pertanahan maupun dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
- c) Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum Agraria yang berlaku, suatu peralihan hak atas tanah haruslah dilakukan dengan memenuhi asas Terang dan Tunai.
- d) Bahwa Terang berarti dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, satu dan lain sesuai dengan Pasal 38 UUPA dan Pasal 34 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak

Hal. 11 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakai atas Tanah.

Pasal 38 UUPA :

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996.

- (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli, kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e) Bahwa karena tanah Hak Guna Bangunan tersebut tidak pernah dibeli oleh Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak pernah ada pendaftaran apapun di Kantor Pertanahan setempat yang mencantumkan nama Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut, maka demi hukum kepemilikan Penggugat atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut tidak memenuhi unsur Terang sebagaimana yang dipersyaratkan oleh UUPA, sebagai pemilik Hak Guna Bangunan tersebut. Oleh karena itu ternyata bahwa Penggugat bukanlah pemilik Hak Guna Bangunan tersebut.
- Hak Guna Bangunan (HGB) yang diaku-akui Penggugat sebagai miliknya adalah Hak Guna Bangunan (HGB) yang demi hukum telah hapus/punah haknya.
- f) Bahwa tanah yang diaku-akui oleh Penggugat sebagai miliknya berdasarkan Surat Perjanjian dibawah-tangan (onderhands) antara Tergugat I dengan Penggugat I yang dilegalisir oleh Notaris Wasiati Basoeqi, SH. pada tanggal 1 September 1997 Nomor. 1014/L/1997 adalah Hak Guna Bangunan Nomor. 1247/Taman Sari.
- g) Bahwa Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari tersebut telah berakhir haknya pada tanggal 18 Februari 2001 dan demi hukum segala hak-hak dan kepemilikan yang melekat pada bidang tanah tersebut menjadi hapus/punah dan tanahnya jatuh pada Negara Republik Indonesia (Vide Pasal 40 UUPA juncto Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996).

Hal. 12 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009

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)



- h) Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menunjukkan adanya niat untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak atas bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor. 1247/Taman Sari yang telah hapus haknya tersebut.
- i) Bahwa perbuatan Penggugat yang membiarkan begitu saja (menelantarkan) bidang tanah yang telah habis masa berlakunya tanpa pernah memohon pembaharuan haknya menunjukkan dengan kasat mata bahwa Penggugat tidak peduli dan tidak memiliki kepentingan apalagi hak atas tanah tersebut, sebab seorang pemilik yang sesungguhnya tentu akan mengurus dan menjaga miliknya dengan baik.
- j) Bahwa baru setelah Natalia (Tergugat I) mengurus dan membiayai permohonan hak baru atas bidang tanah tersebut dan setelah permohonan tersebut dikabulkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat, dengan memberikan Hak Guna Bangunan yang baru dengan Nomor. 2300/Taman Sari, Penggugat mulai mencari-cari alasan untuk menguasai tanah tersebut tanpa dasar hukum dan dengan itikad buruk (te kwader trouw).
- k) Bahwa oleh karena itu ternyata Penggugat telah mengada-ada dalam mengajukan gugatan aquo karena dengan jelas dan nyata-nyata Penggugat tidak memiliki Legal Standing (dasar hukum berpijak yang sah) untuk mengajukan gugatan aquo dihadapan Pengadilan guna menuntut agar dirinya dinyatakan sebagai Pemilik atas Hak Guna Bangunan tersebut (lihat petitum gugatan butir 6) karena hal tersebut nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 36 Undang-undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 (UUPA) maupun Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang kedua-duanya dengan tegas-tegas menyatakan bahwa yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan atas tanah di Republik Indonesia haruslah Warga Negara Indonesia.
- l) Bahwa petitum gugatan Penggugat butir 7 yang memohon agar Pengadilan. Menyatakan dan menunjuk Penggugat adalah sebagai pemegang kuasa penuh untuk menjual, mengalihkan kepada siapa saja terhadap tanah dan bangunan ruko 4 lantai yang terletak di Jalan Mangga Besar Raya No. 90 B-C. adalah suatu permintaan yang ngawur sehingga tidaklah dapat dikabulkan karena sesuai ketentuan hukum yang berlaku, suatu kuasa adalah perikatan yang lahir dari Perjanjian (bukan perikatan yang lahir dari undang-undang atau dari putusan Pengadilan), jadi harus memenuhi persyaratan-persyaratan dalam Pasal 1320 BW, yang mensyaratkan antara lain adalah tercapainya kesepakatan (consensus) antara pemilik yaitu Tergugat II dengan penerima kuasa. Tuntutan ini nyata-nyata mengisyaratkan/mensiratkan Pengakuan Penggugat bahwa tanah itu

Hal. 13 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



memang bukan miliknya Penggugat.

- m) Bahwa lebih ngawur lagi, permohonan Penggugat dalam petitum butir 7 yang memohon agar diberikannya kuasa sedemikian kepada orang asing adalah nyata-nyata suatu penyelundupan hukum melalui lembaga kuasa mutlak, yang dengan sangat tegas telah dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Neteri tanggal 6 Maret 1982 Nomor. 14 Tahun 1982, sehingga dengan demikian gugatan yang ngawur dan kacau ini haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard/N.O).

III. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa gugatan kabur, kacau dan tidak jelas (obscur Libel) apakah Penggugat adalah pemilik 100% atas tanah atautkah hanya 70% atas tanah atau 70% dari usaha bisnis hiburan malam, sehingga sesuai ketentuan hukum yang berlaku, gugatan yang sedemikian kaburnya haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard/N.O).

- a) Bahwa dalam halaman 3 gugatan butir 8 dan butir 9, Penggugat mendalil-dalilkan bahwa Penggugatlah yang telah membiayai seluruh/sepenuhnya (100%) pembelian bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor. 1247/Taman Sari tersebut, yang untuk jelasnya Tergugat II kutipkan sebagai berikut :

“8 Bahwa meskipun dana pembelain ruko berlantai 4 yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Jakarta Barat tersebut seluruhnya berasal dari Penggugat ;

“9 Uang pembelian tanah dan bangunan termasuk apa yang ada didalam bangunan tersebut sebenarnya adalah milik pihak Penggugat/Tn. Donald Lawan.

- b) Bahwa akan tetapi gugatan ini menjadi kabur, kacau dan tidak jelas karena dalam halaman yang sama itu juga, pada butir 10 gugatan, Penggugat menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I bukanlah berkaitan dengan kepemilikan 100% atas tanah tersebut, melainkan dana yang dimasukkan/diinvestasikan itu adalah untuk perjanjian kerjasama mendirikan tempat hiburan malam dengan system bagi hasil dimana Penggugat mendapat bagian keuntungan sebesar 70% dan Tergugat I memperoleh bagian 30% dari keuntungan bersih. Untuk jelasnya sebagai berikut :

Tergugat I hanya diberi hak untuk mengelola tempat hiburan tersebut dengan sistem bagi hasil. Dimana investor/penyandang dana/Penggugat mendapat bagian keuntungan sebesar 70% dan Tergugat I memperoleh bagian 30% dari keuntungan bersih.

- c) Bahwa lebih kabur dan kacau dan tidak jelas lagi dalil gugatan Penggugat pada

Hal. 14 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 4 (masih pada butir 10 itu juga) yang menyatakan bahwa investasi Penggugat bukanlah untuk membuka usaha hiburan malam melainkan pembelian tanah dan bangunan (hal mana dilarang dengan tegas oleh Undang-undang) dengan komposisi kepemilikan Penggugat sebesar 70% dan Tergugat sebesar 30% untuk jelasnya dikutipkan sebagai berikut :

Pihak Kedua menyatakan didalam surat ini bahwa tanah dan rumah tersebut akan dibagi pemilikannya sebagai berikut :

1. Pihak Kedua memiliki sebesar 70% dari tanah dan rumah tersebut.
 2. Natalia memiliki sebesar 30% dari tanah dan rumah tersebut.
- d) Bahwa dengan demikian ternyata gugatan ini kabur, kacau dan tidak jelas (obscur libel) mengenai apakah dana/investasi yang dimasukkan Penggugat adalah untuk membiayai 100% pembelian atas tanah dan bangunan diatas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1247/Taman Sari ataukah sebagai investasi dalam perjanjian kerjasama membuka usaha hiburan malam dengan perjanjian bagi hasil keuntungan 70% : 30% ataukah sebagai investasi sebesar 70% bagian kepemilikan atas tanah dan bangunan diatas Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari ???.
- e) Bahwa demikian pula gugatan kabur apakah Penggugat mengajukan gugatan aquo dalam kedudukannya sebagai Pemilik sepenuhnya atas tanah dan bangunan diatas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1247/Taman Sari, ataukah selaku pihak dalam perjanjian kerjasama membuka usaha hiburan malam atau sebagai pemilik hanya sebesar 70% dari tanah dan bangunan diatas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1247/Taman Sari ???.
- f) Bahwa dari uraian diatas ternyata bahwa inti utama/dasar utama/alasan utama pengajuan gugatan aquo adalah kabur kacau dan tidak jelas, sehingga gugatan yang obscur libel sedemikain haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard/N.O).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat II telah mengajukan gugatan Rekonpensi pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Rekonpensi :

Bahwa Tergugat II telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di atas Hak Guna Bangunan Nomor. 2300/Taman Sari dengan itikad baik dari Penggugat, karena Tergugat II sebelum melakukan pembelian tersebut telah melakukan pengecekan dan pemeriksaan semestinya sebagaimana yang dipersyaratkan dalam perundang-undangan di Kantor Pertanahan Jakarta Barat (Tergugat III), Vide Bukti

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009

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)



TII-4).

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Maret 1982, Nomor. 1230 K/Sip/1980, pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum (Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Tahun 1969-2001, terbitan Mahkamah Agung RI Tahun 2002, halaman 87).

Bahwa meskipun Tergugat II telah memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang maksudkan dalam Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, sehingga hak-hak Tergugat II demi hukum harus dilindungi, Penggugat telah terus menerus merongrong dan mengganggu ketenangan hidup Tergugat II, dengan cara menyeret Tergugat II yang beritikad baik kedalam pemeriksaan Polisi (proses verbal) pada Polda Metro Jaya melalui laporan dalam perkara penipuan, penggelapan dan perbuatan tidak menyenangkan, tertanggal 4 Nopember 2002 (lihat gugatan butir 14).

Bahwa tidak cukup hanya sampai disana, penyidikan tersebut telah pula bergulir ke Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta dan Penggugat telah pula melayangkan surat kepada Bapak Kapolri yang kesemuanya tersebut telah merugikan kesehatan pribadi, ketenangan hidup maupun reputasi baik Tergugat II sebagai seorang pengusaha yang dikenal luas dalam masyarakat, seakan-akan Tergugat II telah menjadi seorang penadah barang hasil tindak pidana (lihat gugatan butir 15 dan 17).

Bahwa kemudian ternyata bahwa laporan tindakan pidana tersebut hanyalah isapan jempol dan bohong besar belaka, hal mana dibuktikan dengan Surat No. Pol. B/7290/X/2003/Datro tertanggal 24 Oktober 2003 yang menyatakan penyidikan perkara pidana tersebut haruslah dihentikan karena bukan merupakan tindak pidana (lihat gugatan butir 16) ;

Bahwa atas kerugian kesehatan pribadi dan ketenangan hidup Tergugat II yang telah berkali-kali dipanggil untuk diperiksa di Polda Metro Jaya, Tergugat II dengan ini menuntut ganti kerugian Immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ;

Bahwa disamping ganti kerugian Immateriil tersebut, Tergugat II juga memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 1 September 1997 yang dibuat dibawah tangan (onderhands) antara Penggugat dan Tergugat I dan yang dilegalisir oleh Notaris Ny. Wasiati Basoeeki, SH. tertanggal 1 September 1997 dengan nomor legalisasi 1014/L/1997, yang cacat hukum, memuat kausa yang tidak halal, dan bertentangan dengan undang-undang, serta tidak sah, sebagaimana telah diuraikan panjang lebar diatas batal demi hukum ;

Bahwa berdasarkan segala uraian, fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah

Hal. 16 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan tersebut diatas, bersama ini Tergugat II mohon kepada yang terhormat bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat aquo salah alamat (Error in Persona) ;
3. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan aquo atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki Legitima Persona Standi in Judicio.
4. Menyatakan gugatan aquo kabur, kacau dan tidak jelas (Obscuur Libel) ;

Dalam Provisi :

1. Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya ;
3. Memerintahkan Penggugat mengganti kerugian Immateriil yang timbul karena ulah Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) secara seketika dan sekaligus (uit voorbaar bij voorraad) sekalipun terdapat bantahan perlawanan, banding maupun kasasi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor. 357/Pdt.G/2004/PN.JKT.BAR tanggal 19 April 2005 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konpenasi :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

Dalam Deksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian.
- Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 1 September 1997 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilegalisir oleh Notaris Ny. Wasiati Basoeiki, SH. No. Legalisasi 1014/L/1997 tanggal 1 September 1997 adalah cacat hukum, bertentangan dengan undang-undang sehingga dengan demikian batal demi hukum ;
- Menyatakan akta perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 31 Mei 2002 No. 44 antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah menurut hukum ;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik ;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang kini berjumlah Rp.779.000,- (tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomot. 363/PDT/2006/PT.DKI tanggal 22 Januari 2007 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Juni 2007 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Juli 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Juli 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor. 357/Pdt.G/2004/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Juli 2007 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II, III, IV, V/Terbanding yang pada tanggal 25 Oktober 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 02 Nopember 2007 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan

Hal. 18 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Keberatan Pertama :

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dan tingkat pertama telah salah dalam menerapkan hukum Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960.

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak seluruh pertimbangan hukum Judex Factie baik yang termuat dalam putusan Majelis Hakim Banding maupun putusan Majelis Hakim tingkat pertama.
2. Bahwa kesalahan dan kekeliruan Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 43 sampai dengan 48 yang kemudian diambil alih begitu saja oleh Hakim Tingkat Banding adalah dalam merumuskan dasar gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi) yang seolah-olah bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat telah melanggar ketentuan-ketentuan tentang kepemilikan tanah di Indonesia, sehingga kepemilikan tersebut patutlah dibatalkan karena dianggap bertentangan dengan hukum.
3. Bahwa kekeliruan dan kesalahan Judex Factie ini sangatlah bertentangan dengan keadilan yang merupakan inti dari hukum dan Pengadilan merupakan benteng hukum terakhir bagi pencari keadilan. Kekeliruan dan kesalahan tersebut dapatlah diperinci sebagai berikut :
- 3.1. Bukti P-1 bukanlah bukti Kepemilikan atas tanah.

Bukti P-1, Surat Perjanjian tanggal 1 September 1997, antara Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding dengan Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/Terbanding I). Surat P-1 ini di Legalisasi di Notaris Wasiati Basoeki, SH., dengan penjelasan setelah dibacakan dan diterangkan dengan jelas isi surat ini kepada Nona Natalia (Termohon Kasasi) dan Tuan Donald Lawan (Pemohon Kasasi), maka kemudian mereka menandatangani surat ini dihadapan saya, Notaris, di Jakarta pada tanggal 1 September 1997.

Dari sini sangatlah jelas bahwa Judex Factie telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pertanahan terhadap Pemohon Kasasi, karena tidak ada hukum pertanahan yang dilanggar oleh Pemohon Kasasi. Kesalahan fatal Judex Factie adalah seolah-oleh Pemohon Kasasi melakukan transaksi peralihan hak atas tanah, padahal dasar gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi telah jelas bahwa Termohon Kasasi I menggunakan uang Pemohon Kasasi, sehingga dalam petitum butir 4. Menyatakan Tergugat I (Termohon Kasasi I)

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat (Pemohon Kasasi).

3.2. Bukti P-1 bukan bukti peralihan hak atas tanah.

Bahwa pertimbangan Judex Factie yang membatalkan bukti P-1 karena dianggap bertentangan dengan hukum, sangatlah keliru dan sangat bertentangan dengan hukum dan keadilan. Karena bukti P-1 bukanlah bukti peralihan hak atas tanah dari siapapun kepada Pemohon Kasasi, oleh karena itu pertimbangan hakim tingkat pertama dan tingkat dalam kasus aquo haruslah dibatalkan. Jika demikian dan pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Hakim Tingkat Pertama dan Banding tidak dibatalkan, maka akan sirnalah keadilan dan bumi Indonesia tercinta, dan larilah investor-investor asing dari Indonesia karena khawatir segala hak-hak keperdataannya bisa diambil alih oleh orang lokal dengan dalih bertentangan dengan hukum.

3.3. Bukti P-1 merupakan pengakuan sempurna dari Termohon Kasasi I, bahwa Termohon Kasasi I dalam membeli tanah Abidin Sugianto (Bukti P-2, P-3, P-4) uangnya berasal dari Pemohon Kasasi.

Dasar gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi sangatlah jelas, bahwa antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I ada kerjasama membuka usaha tempat hiburan, panti pijat, bar, live music dan karaoke. Untuk kepentingan itu dibelilah tanah berikut bangunan serta ijin-ijin yang terkait untuk operasional dari tempat hiburan tersebut. Dan bukti P-1 itulah yang membuktikan bahwa ada kerjasama antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I, termasuk uang untuk membeli tanah berikut bangunan tersebut berasal dari Pemohon Kasasi serta pembagian keuntungannya 70% berbanding 30%.

Termohon Kasasi I wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi, sehingga Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ke Pengadilan, Surat gugatan tertanggal 27 September 2004 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 357/Pdt.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 September 2004 jelas-jelas perihalnya tertulis gugatan wanprestasi, putusan pvovisi dan sita jaminan. Disinilah letak kesalahan dan kekeliruan hakim tingkat pertama dan banding dalam merumuskan dasar gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi, sehingga putusan Judex Factie tersebut haruslah dibatalkan. Karena yang diharapkan oleh Pemohon Kasasi adalah keadilan dan kembalinya uang Pemohon Kasasi.

3.4. Menurut Pasal 30 Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung juncto Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 Tentang

Hal. 20 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Atas Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dinyatakan bahwa Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :

- a. tidak berwenang atau melampaui wewenang ;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

3.5. Bahwa menurut Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, segala putusan Pengadilan selain harus membuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

3.6. Bahwa menurut Yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Desember 1985 Nomor. 2461 K/Pdt/1984), putusan yang tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan dianggap salah menerapkan hukum dan dinyatakan tidak cukup pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement) yang berakibat dibatalkan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, penerapan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum hakim tingkat pertama halaman 43 yang kemudian diambil alih oleh hakim tingkat banding

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009

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)



halaman 5 dan 6, terbukti bahwa Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum, oleh karena itu putusan Judex Factie tersebut patutlah dibatalkan.

Keberatan Pertama :

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Banding dan Hakim Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum yang berlaku, karena tidak menerapkan Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata.

4. Bahwa Majelis Hakim Banding (Judex Factie) telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari putusan Hakim Banding yang hanya 8 (delapan) halaman. Dari delapan halaman tersebut pertimbangan hukumnya hanya 5 (lima) alinea yang termuat di halaman 5 dan 6. Yang pada pokoknya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 19 April 2005, No. 357/Pdt.G/2004/PN.Jak.Bar, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan. Artinya Memori Banding dari Pemohon Banding (Pemohon Kasasi) tidak dipertimbangkan secara cermat, teliti dan seksama sebagaimana dimaksud oleh Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.
5. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Banding didalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dalam menilai dan mempertimbangkan bukti P-1 yang dihubungkan dengan bukti-bukti P-2 s/d. P-11 dan bukti-bukti dari Tergugat-Tergugat, haruslah menerapkan Pasal-Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata.
6. Bahwa karena bukti P-1 merupakan Surat Perjanjian, maka penilaiannya haruslah diuji dengan Pasal 1320 KUHPerdata, apakah perjanjian itu sah dan memenuhi syarat sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdata? Ternyata bukti P-1 memenuhi semua yang diminta oleh Pasal 1320 KUHPerdata yaitu : Kesepakatan untuk mengikatkan diri; Kecakapan untuk bertindak : Suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sehingga perjanjian itu sah dan mengikat bagaikan undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata.
7. Ditinjau dari ketentuan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata, Perjanjian sebagaimana disebutkan dalam bukti P-1 adalah klausulan-klausulan yang baik, halal, tidak ada kepalsuan dan tidak dilarang. Karena perjanjian tersebut merupakan kerjasama untuk mencari keuntungan, pendanaan dan prosentase pembagian keuntungan. Sehingga tidak ada ketentuan undang-undang yang

Hal. 22 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilanggar, terlebih lagi pembuatan dan penandatanganan perjanjian tersebut dilakukan dihadapan Notaris, dan sebelum ditanda tangani para pihak, perjanjian tersebut terlebih dahulu dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris Ny. Wasiati Basoeeki, SH. Artinya suatu hal yang normal, wajar dan patut bahwa bukti P-1 adalah perjanjian yang halal dan tidak dilarang oleh undang-undang serta tidak melanggar kepatutan dan ketertiban umum.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelaslah bahwa hakim tingkat pertama dan tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku, karena dalam perkara aquo tidak menerapkan Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata. Oleh karena itu, putusan Judex Factie Nomor. 363/Pdt/2006/ PT.DKI., Jakarta, tanggal 22 Januari 2007 dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 19 April 2005 No. 357/Pdt.G/PN.JKT.BAR., yang dimohonkan pemeriksaan kasasi ini haruslah dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri dan memberi putusan yang adil dan baik (eq aequo et bono).

Keberatan Ketiga :

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Banding (Judex Factie) telah melanggar Azas Audi ET Alteram Partem dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

9. Bahwa Judex Factie telah tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum seperti yang telah dikemukakan Pemohon Kasasi baik didalam surat gugatan maupun dalam memori banding yang berupa :

Kenyataan hukum dimana setelah perkara ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 357/Pdt.G/2004/PN.JAK.BAR., tanggal 27 September 2004, terbukti pada tanggal 04 Nopember 2004 obyek sengketa tanah dan bangunan ruko di Jalan Mangga Besar Nomor. 90 B-C Jakarta Barat, telah dijual belikan kepada Ny. Lily Indrawati Musila berdasarkan Akta Jual Beli No. 123/2004 tanggal 4 Nopember 2004, Aris Hendrawan, SH. PPAT di Jakarta (Vide Bukti T.III-6).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Pemohon Kasasi didalam Memori Bandingnya pada halaman 3, 4 dan 7 mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Mangga Besar No. 90 B-C, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2300/Taman Sari dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1247/Taman Sari.

Namun ternyata Hakim Tingkat Banding (Judex Factie) tidak memperdulikan dan

Hal. 23 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009

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)



mengabaikan permohonan Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding. Artinya Judex Factie telah melanggar azas Audi Et Alteram Partem. Harusnya Majelis Hakim Hakim Judex Factie mempertimbangkan secara seksama apa-apa yang dikemukakan oleh kedua belah pihak, khususnya kepentingan dari pihak yang dirugikan atau pihak yang menuntut hak.

10. Bahwa karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah melanggar azas audi et alteram partem yaitu asas yang paling fundamental didalam proses beracara didepan peradilan. Hal ini terbukti dari pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Factie yang tidak cermat tidak teliti dan tidak seksama sebagaimana mestinya, sehingga pertimbangan hukumnya tidak menyeluruh dan hanya diambil/dicuplik dari sana-sini saja sehingga hal-hal yang harusnya mendapat uraian pertimbangan hukum yang komprehensif, seperti bukti P-6, P-7, P-8, P-9 dan P-10 yang sama dengan bukti TI-6 dan T.I-7, tidak mendapat uraian pertimbangan hukum yang semestinya. Padahal jika bukti P-6 sampai dengan P-10 dan bukti T.I-6 dan T.I-7 diuraikan pertimbangan hukumnya, maka akan nampak jelas bahwa Tergugat I (Termohon Kasasi I) telah wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi (Penggugat).

11. Bahwa karena Judex Factie telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundangan sebagaimana disebut dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman juncto Pasal 30 huruf c. Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 juncto Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, maka putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Januari 2007 Nomor. 363/Pdt/2006/PT.DKI., Jakarta dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 19 April 2005 Nomor. 357/Pdt.G/2004/PN.JAK.BAR., haruslah dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini mengadili sendiri dan selanjutnya memberi putusan sebagaimana dikemukakan dalam gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi).

Keberatan Keempat :

Bahwa Hakim Tingkat Pertama dan Banding (Judex Factie) telah salah menerapkan hukum dan/atau melanggar hukum, khususnya telah melanggar azas ultra petitum partium yaitu telah mengabulkan apa yang tidak dituntut atau putusan yang melebihi dari tuntutan.

12. Bahwa putusan Judex Factie No. 357/Pdt.G/2004/PN.JKT.BAR., yang tebalnya 51 halaman, yang memuat jawaban Tergugat I (Termohon Kasasi I) dari

Hal. 24 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



halaman 10 sampai dengan halaman 16, tidak memberikan jawaban Dalam Rekonsensi, baik posita maupun petitumnya. Jawaban Tergugat II (Termohon Kasasi II) dari halaman 16 sampai dengan halaman 31, pada halaman 16 sampai dengan halaman 29 memuat jawaban dalam Eksepsi dan dalam pokok perkara (Konpensasi), dan mulai halaman 29 sampai dengan halaman 31 memuat jawaban Tergugat II Dalam Rekonsensi. Namun tidak ada petitum dalam Rekonsensi, ada petitum Dalam Pokok Perkara yang kabur dan kacau karena tidak jelas siapa Penggugat Konpensasi dan siapa Tergugat Rekonsensi, sehingga secara hukum tidak dapat dikategorikan sebagai petitum Dalam Rekonsensi.

13. Bahwa selanjutnya jawaban Tergugat III termuat pada halaman 31 sampai dengan halaman 32. Hingga dengan demikian dapatlah dikategorikan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Banding yang memutus perkara aquo telah mengabulkan apa-apa yang tidak dituntut/diminta atau dengan kata lain putusan yang melebihi tuntutan (ultra petitum partium).

14. Bahwa mengenai hal tersebut yaitu mengabulkan melebihi dari apa yang dituntut adalah bertentangan dengan Pasal 178 ayat (3) HIR, yang mengatur bahwa dalam putusan hakim, hakim tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan (Rekonsensi). Demikian pula Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor. 1001 K/Sip/1971, yang melarang hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang secara limitative diminta dalam petitum.

15. Bahwa berkaitan dengan tidak jelasnya siapa Penggugat Rekonsensi dan siapa Tergugat Rekonsensi. Jika diperhatikan halaman 31, putusan Hakim Tingkat Pertama, pada bagian petitum Dalam Pokok Perkara angka 4., terlebih dari angka 1 sampai dengan angka 6, Tergugat I (Termohon Kasasi I), Tergugat III (Termohon Kasasi III), Tergugat IV (Termohon Kasasi IV) dan Tergugat V (Termohon Kasasi V) seluruhnya dijadikan Tergugat Rekonsensi. Padahal berdasarkan Hukum Acara, sebagaimana dikemukakan oleh M. Yahya Harahap,

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan keempat, Mei 2006, halaman 480-481, dilarang menarik sesama Tergugat Konkurs menjadi Tergugat Konkurs.

Dilarang dan tidak dibenarkan menarik sesama Tergugat Konkurs menjadi Tergugat Konkurs. Larangan itu dengan tegas dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor. 636 K/Pdt/1984 tanggal 17 Desember 1985 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor. 135/1983, tanggal 6 September 1983, juncto putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor. 8 Tahun 1982 tanggal 28 Oktober 1982. Menurut Mahkamah Agung cara yang demikian tidak dibenarkan hukum acara, sebab gugatan Konkurs hanya dapat diajukan kepada Penggugat Konkurs.

Sedang terhadap Tergugat Konkurs yang lain, jika seandainya Penggugat Konkurs mempunyai hak atau tuntutan kepada mereka, haruslah diajukan melalui gugatan perdata biasa.

Lebih lanjut M. Yahya Harahap, SH. mengemukakan sebagai Pedoman dapat dirujuk Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor. 3227 K/Pdt/1987 tanggal 29 Januari 1989, yang dimuat dalam Varia Peradilan, Tahun V, No. 52 Januari 1990, halaman 30 menyatakan gugatan Konkurs yang diajukan Tergugat Konkurs terhadap mereka yang berkedudukan sebagai Tergugat Konkurs tidak dibenarkan hukum acara.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, putusan Judex Factie, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Januari 2007 Nomor. 363/Pdt/2006/PT.DKI. Jakarta dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 19 April 2005 Nomor. 357/Pdt.G/2004/PN.JAK.BAR, telah melanggar hukum acara yang berlaku dan bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, kedua putusan Judex Factie ini haruslah dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini mengadili sendiri dan selanjutnya memberi putusan yang adil dan baik,

Hal. 26 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009

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

mengabulkan seluruh gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi).

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

Mengenai Keberatan Pertama sampai dengan Keempat :

Bahwa keberatan butir Pertama sampai dengan butir Keempat tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah dalam penerapan hukum lagi pula keberatan-keberatan adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **DONALD LAWAN** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor. 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor. 3 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **DONALD LAWAN** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **KAMIS, TANGGAL 11 PEBRUARI 2010** oleh Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH. dan H. Imam Soebechi, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Benar Sihombing, SH.MHum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd.
Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH.
Ttd.
H. Imam Soebechi, SH.MH.

K e t u a :

Ttd.
Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH.,

Panitera Pengganti :

Ttd.
Benar Sihombing, SH.MHum.

Biaya-Biaya :

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 500.000,- |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.MH.
NIP. 040.044.809.

Hal. 28 dari 28 hal. Put. No. 1316 K/Pdt/2009