



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

L. HERIANTO, bertempat tinggal di Jalan KH. M. Mansyur Nomor 38, RT. 005, RW. 004, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HARIS CANDRA, S.H.**, dan kawan, Advokat pada Kantor Hukum "KUSALA NITISENA" beralamat di Ruko Central Green Ville, Jalan Tanjung Duren Barat, Nomor 2-C, Lantai 2, Jakarta Barat – 11510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Februari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding;

L a w a n

1. **SOEGIANTO CHANDRA**, bertempat tinggal di Puri Kencana Blok M 12/25, RT. 008, RW.007, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
2. **NURYANTO CHANDRA**, bertempat tinggal di Puri Kencana Blok M 12/25, RT. 008, RW. 007, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
3. **CHANDRA NANAPIDJAJA** bertempat tinggal di Puri Kencana Blok M 12/25, RT. 008, RW. 007, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
4. **TJOE ARIES KANATO**, bertempat tinggal di Puri Kencana Blok M 12/25, RT. 008, RW. 007, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat
5. **TJOE HENNY**, bertempat tinggal di Puri Kencana Blok M 12/25, RT. 008, RW. 007, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
Dalam hal ini Nomo 1 sampai Nomor 5 memberi kuasa kepada **ADI TIRTA PARLINDUNGAN, S.H.**, Advokat, pada kantor Hukum **RATU BADIS & REKAN**, beralamat

Halaman 1 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal
11 April 2016;

6. Notaris dan PPAT MELANY, S.H, beralamat di Wisma
Djingga, Komplek Green Mansion Blok A, Nomor 1,
Jalan Daan Mogot Raya KM. 10, Jakarta Barat;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para
Terbanding;

D a n :

1. PT. BANK MANDIRI, Tbk., Kantor Cabang Melawai,
berkedudukan di Jalan Melawai Raya Nomor 12-14,
Jakarta Selatan, yang diwakili M. Arifin Firdaus selaku
Senior Vice President, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Dedy Teguh Krisnawan, S.H., dan kawan-
kawan, masing-masing sebagai Head Team Leader dan
Profesional Staf pada Departemen Litigasi I Group Legal
PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., Kantor Pusat,
beralamat di Jalan Gatot Subroto Kav-36-38,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November
2013;

2. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT,
berkantor di Jalan Kembangan Raya, Komplek Permata
Buana, Jakarta Barat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/
Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V
adalah pemilik atas Persil seluas 204 m² yang terletak di Jalan KH. M.
Mansyur Nomor 80, RT. 01, RW. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan
Tambora, Jakarta Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan
(HGB) Nomor 310/Tambora, (selanjutnya disebut Tanah dan Bangunan);

Halaman 2 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa pada bulan Maret 2013 Tergugat II kembali menghubungi Penggugat dengan kembali menurunkan harga jual atas Tanah dan Bangunan *a quo* dengan harga Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa menindaklanjuti penawaran tersebut Tergugat II kembali mengadakan pertemuan dengan Penggugat namun belum terdapat kesepakatan harga, berselang beberapa waktu kemudian Tergugat II menelpon Penggugat dengan menurunkan penawaran harga menjadi Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), atas penawaran tersebut Penggugat menawarkan seharga Rp 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah);

3. Bahwa pada bulan Maret 2013 Tergugat II kembali menghubungi Penggugat dengan kembali menurunkan harga jual atas Tanah dan Bangunan *a quo* menjadi Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah), namun Penggugat belum menyepakatinya dikarenakan harga jual masih terlalu tinggi;
4. Selanjutnya pada bulan April 2013 Tergugat I menghubungi Penggugat dan mengadakan pertemuan dengan Penggugat di Mall Central Park, saat itu Tergugat I menurunkan harga Jual atas Tanah dan Bangunan tersebut menjadi Rp3.800.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) atas penurunan harga tersebut Penggugat menawarkan senilai Rp3.650.000.000,00 (tiga miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2013 dari proses tawar menawar antar Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat terjadi kesepakatan Jual – Beli atas Tanah dan Bangunan *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
6. Bahwa dalam kesepakatan perjanjian tersebut disepakati bersama harga jual atas Tanah dan Bangunan tersebut senilai Rp3.650.000.000,00 (tiga miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan tanda jadi/DP (*down payment*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), seperti tertuang dalam kwitansi pembayaran tanda jadi yang ditanda-tangani oleh Tergugat I selaku Penjual maupun Kuasa Penjual dari Tergugat II s/d Tergugat V tertanggal 13 Mei 2013, dengan demikian sesungguhnya jual-beli atas Tanah dan Bangunan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat V telah terjadi;
7. Selanjutnya Jual-Beli tersebut hendak dituangkan dalam Akta Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat V dan karena itu Tergugat VI selaku Notaris dan PPAT setempat diminta untuk membuatnya;
8. Bahwa pada saat proses Pembuatan Akta Jual Beli sedang dilakukan, sekitar bulan Juni 2013 Tergugat I mengatakan kepada Penggugat jika Jual

Halaman 3 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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 mau dilelang oleh Turut Tergugat I;

9. Bahwa pada tanggal 08 Juni 2013 Tergugat I melakukan transfer uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening Penggugat kemudian seraya dengan itu pula Tergugat I s/d Tergugat V membatalkan jual beli atas Tanah dan Bangunan *a quo* dengan Penggugat serta Tergugat I selaku dirinya sendiri dan Kuasa Penjual lainnya (Tergugat II s/d Tergugat V) memerintahkan Tergugat VI untuk tidak melanjutkan proses Pembuatan Akta Jual Beli. Pembatalan Jual Beli dan Penghentian proses Pembuatan Akta Jual Beli tidak pernah diberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat apalagi mendapat persetujuan Penggugat, kemudian Tergugat I s/d Tergugat V tidak dapat dihubungi oleh Penggugat untuk diminta pertanggung-jawabannya atas pembatalan sepihak tersebut;
10. Bahwa setelah itu Penggugat mendapat informasi Tanah dan Bangunan *a quo* tidak dilelang oleh Turut Tergugat I malahan yang terjadi ialah Tergugat I s/d Tergugat V menjual Tanah dan Bangunan *a quo* kepada pihak lain dan Tergugat VI tidak mencegahnya dan membiarkannya dengan demikian Tergugat I s/d Tergugat VI telah *wanprestasi* terhadap Penggugat sehingga merugikan diri Penggugat;

TENTANG TANGGAPAN TERGUGAT I

11. Bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat I yaitu Penjual sekaligus Kuasa Penjual atas Tanah dan Bangunan *aquo* maka Penggugat menunjuk F. SUGIANTO SULAIAMAN, S.H. dan HARIS CANDRA S.H. dari Kantor Hukum "KUSALA NITISENA" yang beralamat di Jalan Tanjung Duren Barat, Nomor 2-C, Ruko Central Green Ville, Duri Kepa, Jakarta Barat selaku Kuasa Hukumnya, untuk menghubungi Tergugat I s/d Tergugat V. kemudian Kuasa Hukum Penggugat membuat Surat Nomor SKKN/003/KN/VIII/13 Perihal Undangan tertanggal 14 Agustus 2013 yang disampaikan kepada Tergugat I s/d Tergugat V, kemudian setelah waktu yang telah ditentukan Tergugat I datang dan bertemu dengan Kuasa Penggugat pada kesempatan itu Tergugat I menyampaikan bahwa Tanah dan Bangunan *a quo* sudah dilelang oleh Turut Tergugat I dan karenanya proses jual-beli yang diurus oleh Tergugat VI tidak dapat dilanjutkan;
12. Bahwa apa yang disampaikan Tergugat I tersebut di atas jelas bertentangan dengan fakta yang sesungguhnya karena yang terjadi ialah tanah dan Bangunan *a quo* dijual oleh Tergugat I s/d Tergugat V kepada pihak ketiga bukan dilelang oleh Turut Tergugat I, dengan demikian jelas Tergugat I baik dirinya sendiri maupun selaku kuasa penjual dari Tergugat II s/d Tergugat V

Halaman 4 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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

- tidak dapat menerima penjelasan Tergugat I yang sekaligus bertindak sebagai Kuasa Tergugat II s/d Tergugat V, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya membuat SOMASI/ ITEGURAN terhadap Tergugat I s/d Tergugat V. isi Surat Somasi Nomor SKKN/033/KN/IX/13 Tertanggal 09 September 2013, pada pokoknya yaitu “memberikan batas waktu kepada Tergugat I s/d Tergugat V selama 8 (delapan) hari terhitung sejak diterimanya surat kami untuk segera meneruskan dan melaksanakan jual – beli atas Tanah dan Bangunan *a quo*”;
14. Bahwa kemudian Somasi Kuasa Hukum Penggugat ditanggapi oleh Kuasa Hukum Tergugat I yaitu Cornelia B Suhartono, S.H. dari Kantor Hukum Suhartono, Lembong & Rekan yang intinya menyatakan gagalnya jual – beli Tanah dan Bangunan *a quo* karena kesalahan pada diri Penggugat;
15. Bahwa dari tanggapan Kuasa Hukum Tergugat I dan dari Jawaban lisan Tergugat I jelas terbukti bahwa Tergugat I selaku Penjual dan sekaligus selaku Kuasa Penjual dari Tergugat II s/d Tergugat V tidak mau bertanggung jawab atas pembatalan jual beli Tanah dan Bangunan *a quo* yang merugikan Penggugat, padahal Tergugat I s/d Tergugat VI telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;

TERHADAP TERGUGAT VI

16. Bahwa Tergugat VI sebagai Notaris dan PPAT harus pula ikut bertanggungjawab karena sesungguhnya Tergugat VI tahu bahwa Tanah dan Bangunan *a quo* sudah terjual kepada Penggugat, Tergugat VI tidak boleh membiarkan Tergugat I s/d Tergugat V membatalkan jual – beli atas Tanah dan Bangunan *a quo* terlebih lagi kemudian membiarkan Tanah dan Bangunan *a quo* dijual oleh Tergugat I s/d Tergugat V kepada pihak ketiga lainnya, kenyataannya Tergugat VI tidak mencegah pembatalan itu terjadi dan membiarkan Tanah dan Bangunan *a quo* dijual oleh Tergugat I s/d Tergugat V kepada pihak ketiga dan hal ini jelas merugikan Penggugat;
17. Bahwa Tergugat VI juga tidak pernah membalas Surat konfirmasi dari Kuasa Hukum Penggugat yang pada Pokoknya berisi mohon konfirmasi atas apa yang terjadi pada Tanah dan Bangunan *a quo*, dengan demikian jelas Tergugat VI ikut menyembunyikan fakta yang sesungguhnya terjadi padahal seharusnya Tergugat VI selaku Notaris dan PPAT harus berdiri di tengah kepentingan Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I s/d Tergugat V selaku Penjual, dalam hal ini Tergugat VI telah berpihak kepada Tergugat I s/d Tergugat V selaku Penjual. Jadi jelas Tergugat VI juga harus ikut bertanggungjawab atas *wanprestasi* Tergugat I s/d Tergugat V di atas;

Halaman 5 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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

18. Bahwa kesepakatan jual – beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat

I s/d Tergugat V telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPer yaitu sebagai berikut :

Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Bahwa Tergugat I s/d Tergugat V selaku Penjual telah sepakat menjual Tanah dan Bangunan dengan harga Rp3.650.000.000,00 (tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan karena itu unsur kesepakatan telah terpenuhi;

Kecakapan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum;

Bahwa Tergugat I s/d Tergugat V selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli berkemampuan dan mempunyai kedudukan hukum untuk membuat perjanjian ini, sehingga unsur para pihak/kecakapan dalam perjanjian telah terpenuhi;

Objek Dalam Perjanjian

Bahwa kesepakatan diatas menuju pada satu objek yaitu Tanah dan Bangunan *a quo* sebagai objek jual beli yaitu satu unit Rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 310/Tambora atas nama Tergugat I s/d Tergugat V, atas Persil seluas 204 m² terletak di Jalan KH. M. Mansyur Nomor 80, RT. 01, RW. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

Kausa yang Halal;

Bahwa jual beli *a quo* tidak melanggar ketentuan hukum apapun dengan demikian unsur kausa yang halal atas perjanjian ini juga telah terpenuhi;

19. Bahwa oleh Karena semua unsur Pasal 1320 KUHPer telah terpenuhi dalam perjanjian jual beli *a quo* maka jual beli atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat V telah sah dan mengikat oleh karena itu harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Menurut Pasal 1338 KUHPer Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang – undang bagi para pembuatnya atau yang dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*;

20. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Pengugat dengan Tergugat I s/d Tergugat V harus dipenuhi maka Tergugat I s/d Tergugat V tidak dapat membatalkan Jual beli yang sudah dibuat dengan Penggugat atas Tanah dan Bangunan *a quo* walaupun uang panjar/*down payment* telah dikembalikan kepada Penggugat selaku Pembeli namun pembatalan jual beli tidak dapat dilakukan secara sepihak, ketentuan ini dapat dirujuk dari Pasal 1464 KUHPer yang menentukan bahwa:

Halaman 6 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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 salah satu hakim mengadkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjanya.”

21. Bahwa dengan demikian pengembalian uang panjar yang telah dilakukan oleh Tergugat I ke rekening Penggugat tidak dapat membatalkan jual beli atas Tanah dan Bangunan *a quo* yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat V;
22. Bahwa apabila Tanah dan Bangunan *a quo* telah dijual oleh Tergugat I s/d Tergugat V kepada pihak ketiga maka jual beli tersebut harus dibatalkan dan Tanah dan Bangunan *a quo* harus diserahkan kepada Penggugat;
23. Bahwa atas dasar hukum tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat harus menghukum Tergugat I s/d Tergugat V untuk melaksanakan/ meneruskan jual – beli atas Tanah dan Bangunan *aquo* sehingga terlaksana dengan sempurna atau sampai dengan dicatatkan balik nama atas Tanah dan Bangunan *a quo* dari Tergugat I s/d Tergugat V menjadi nama Penggugat oleh Turut Tergugat II;
24. Bahwa Tergugat VI selaku Notasi dan PPAT harus dihukum untuk menjalankan kewajibannya yaitu membuatkan Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan *a quo* antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I s/d Tergugat V selaku Penjual dengan harga yang telah disepakati yaitu senilai Rp3.650.000.000,00 (tiga miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT;
25. Bahwa akibat dari Pembatalan Jual Beli tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menggunakan Tanah dan Bangunan *a quo* untuk digunakan sebagai tempat usaha oleh karena itu Penggugat terpaksa menyewa tempat lain untuk digunakan sebagai tempat usaha, harga sewa ini timbul karena Penggugat tidak dapat menggunakan Tanah dan Bangunan *a quo* oleh karena itu hal ini jelas merupakan kerugian Penggugat secara langsung akibat pembatalan yang dilakukan Tergugat I s/d Tergugat V atas jual-beli Tanah dan Bangunan *a quo*, maka oleh karena itu secara dan menurut hukum Penggugat berhak menuntut Tergugat I s/d Tergugat VI untuk membayar kerugian, biaya dan bunga:
 - a. Kerugian Materiel :
 - 1) Penggugat menyewa tempat lain untuk menaruh barang – barang usaha milik Penggugat yang seharusnya bisa menggunakan Tanah dan Bangunan *a quo* senilai Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) selama 5 (lima) tahun sejak 2013 s/d 2018;
 - 2) Keuntungan usaha dagang Penggugat yang tidak didapatkan dikarenakan tidak jadinya pembukaan Toko pada Tanah dan

Halaman 7 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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 menjadi 3 (tiga) bulan X Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) rata-rata penghasilan setiap bulannya sehingga menjadi Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriel:

Bahwa akibat *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat V yaitu pembatalan sepihak oleh Tergugat I s/d Tergugat V terkait Jual – Beli atas Tanah dan Bangunan *a quo*, mengganggu kegiatan usaha Penggugat dengan para relasi dan rekan kerja hal ini membuat Penggugat mengalami stres, sehingga bilamana dinilai dengan uang patut untuk ditetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

c. Biaya

Bahwa untuk mengurus persoalan tersebut termasuk untuk mengajukan perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Bahwa dengan demikian, jumlah seluruh kerugian baik materiel maupun Immateriel yang telah Penggugat derita akibat *wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp 1.250.000.000,00 + Rp 120.000.000,00 + Rp. 1.000.000.000,00 + Rp 200.000.000,00 = Rp 2.570.000.000,00 (dua milyar lima ratus tujuh puluh juta rupiah)

d. Bunga:

Bahwa disamping tuntutan ganti rugi tersebut di atas, Penggugat juga berhak menuntut kepada Para Tergugat untuk membayar bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya dari jumlah seluruh kerugian sebesar Rp51.400.000,00 (lima puluh satu juta empat ratus ribu rupiah), terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sampai dengan dibayar secara seketika dan sekaligus lunas;

26. Dengan demikian Para Tergugat harus dihukum untuk menanggung kerugian yang diderita oleh Penggugat di atas secara tanggung renteng, tunai, seketika dan sekaligus baik kerugian materiel maupun kerugian immaterial;

TERHADAP TURUT TERGUGAT I

27. Bahwa sejak semula memang disadari objek jual – beli yaitu Tanah dan Bangunan *a quo* adalah jaminan hutang atas kredit Tergugat I s/d Tergugat V yang berada dalam penguasaan Turut Tergugat I, Turut Tergugat I diikuti sertakan dalam perkara ini untuk memenuhi agar gugatan menjadi lengkap dan karena itu Turut Tergugat I harus diperintahkan untuk tunduk pada putusan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

28. Bahwa Para Tergugat selaku instansi yang mencatat kepemilikan hak atas tanah *in casu* Sertifikat HGB Nomor 310/Tambora harus diperintahkan untuk mencatatkan sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat;

TENTANG SITA JAMINAN

29. Bahwa dari sikapnya Tergugat I sudah terlihat adanya itikad tidak baik dengan melakukan pembatalan jual beli secara sepihak dan mengatakan Tanah dan Bangunan telah dilelang oleh Turut Tergugat I serta menghindari tanggungjawab terhadap Penggugat padahal Tanah dan Bangunan *a quo* dijual oleh Tergugat I s/d Tergugat V kepada Pihak ketiga dengan demikian Penggugat selaku Pemilik Tanah dan Bangunan *a quo* berdasarkan kesepakatan yang sudah terjadi sangat lah relevan dan berkepentingan untuk memohon agar Tanah dan Bangunan diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas Tanah dan Bangunan *a quo* sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

30. Bahwa untuk menghindari gugatan atau tuntutan Penggugat sia-sia/ ilusioner, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakan Sita Jaminan terhadap:

- a. Sebidang Tanah seluas 204 M² terletak di Jalan KH. M. Mansyur Nomor 80, RT.01, RW. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 310/Tambora dengan nama pemegang hak CHANDRA NANAPIDJAJA, TJOE ARIES KANATO, Nona TJOE HENNY, NURYANTO CHANDRA dan SOEGianto CHANDRA;
- b. Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Puri Kencana Blok M 12/25, RT. 008, RW. 007, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.

TENTANG UANG PAKSA

31. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini maka perlu upaya paksa terhadap Para Tergugat, sehingga dengan demikian patut apabila terhadap Para Tergugat dihukum untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini utamanya melaksanakan jual – beli Tanah dan Bangunan *a quo*;

TENTANG UITVOERBAAR BIJ VOORRAD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan materi yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

TENTANG BIAYA PERKARA

33. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul akibat *wanprestasi*-nya Para Tergugat maka sudah sepantasnya dan selayaknya pula Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I SOEGianto CHANDRA, Tergugat II NURYANTO CHANDRA, Tergugat III CHANDRA NANAPIDJAJA, Tergugat IV TJOE ARIES KANATO, Tergugat V TJOE HENNY dan Tergugat VI Notaris dan PPAT MELANY, S.H., telah melakukan *Wanprestasi* terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Sah Kesepakatan / Perjanjian antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan Penggugat atas Jual – Beli Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 310/Tambora dengan nama pemegang hak CHANDRA NANAPIDJAJA, TJOE ARIES KANATO, Nona TJOE HENNY, NURYANTO CHANDRA dan SOEGianto CHANDRA atas Persil seluas 204 m² terletak di Jalan KH. M. Mansyur Nomor 80, RT.01, RW. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
4. Menghukum Tergugat I SOEGianto CHANDRA, Tergugat II NURYANTO CHANDRA, Tergugat III CHANDRA NANAPIDJAJA, Tergugat IV TJOE ARIES KANATO dan Tergugat V TJOE HENNY untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 310/Tambora dengan nama pemegang hak CHANDRA NANAPIDJAJA, TJOE ARIES KANATO, Nona TJOE HENNY, NURYANTO CHANDRA dan SOEGianto CHANDRA atas Persil seluas 204 m² terletak di Jalan KH. M. Mansyur Nomor 80, Rt.01, Rw. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
5. Menghukum Tergugat VI Notaris dan PPAT Melany, S.H., untuk membuat Akta Jual Beli atas nama Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I s/d Tergugat V selaku Penjual atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 310/Tambora

Halaman 10 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan.mahkamahagung.go.id TJOE HENNY, NURYANTO CHANDRA dan SOEGIANTO CHANDRA atas Persil seluas 204 m² terletak di Jalan KH. M. Mansyur Nomor 80, RT.01, RW. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
6. Menghukum Tergugat I SOEGIANTO CHANDRA, Tergugat II NURYANTO CHANDRA, Tergugat III CHANDRA NANAPIDJAJA, Tergugat IV TJOE ARIES KANATO Tergugat V TJOE HENNY dan Tergugat VI Notaris dan PPAT MELANY, S.H., untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng, tunai, seketika dan sekaligus yaitu :
 - a. Kerugian Materiel sebesar Rp1.570.000.000,00 (satu miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)
 - c. Bunga setiap bulannya sebesar Rp51.400.000,00 (lima puluh satu juta empat ratus ribu rupiah),
 7. Menghukum Tergugat I SOEGIANTO CHANDRA, Tergugat II NURYANTO CHANDRA, Tergugat III CHANDRA NANAPIDJAJA, Tergugat IV TJOE ARIES KANATO dan Tergugat V TJOE HENNY untuk membatalkan jual beli dengan pihak ketiga atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 310/Tambora dengan nama pemegang hak CHANDRA NANAPIDJAJA, TJOE ARIES KANATO, Nona TJOE HENNY, NURYANTO CHANDRA dan SOEGIANTO CHANDRA atas Persil seluas 204 m² terletak di Jalan KH. M. Mansyur Nomor 80, RT.01, RW. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Dan menyerahkan Tanah dan Bangunan *a quo* kepada Penggugat;
 8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap:
 - a. Sebidang Tanah seluas 204 m² terletak di Jalan KH. M. Mansyur Nomor 80, RT.01, RW. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 310/Tambora dengan nama pemegang hak CHANDRA NANAPIDJAJA, TJOE ARIES KANATO, Nona TJOE HENNY, NURYANTO CHANDRA dan SOEGIANTO CHANDRA;
 - b. Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Puri Kencana Blok M 12/25, RT. 008, RW. 007, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
 9. Menghukum Tergugat I SOEGIANTO CHANDRA, Tergugat II NURYANTO CHANDRA, Tergugat III CHANDRA NANAPIDJAJA,

Halaman 11 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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
Tergugat VI Notaris dan PPAT MELANY, S.H. dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);
11. Menghukum Turut Tergugat I PT. Bank Mandiri, Kantor Cabang Melawai untuk tunduk pada Putusan ini;
12. Menghukum Turut Tergugat II Kantor Pertanahan Jakarta Barat untuk mencatat balik nama atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 310/Tambora dengan nama pemegang hak CHANDRA NANAPIDJAJA, TJOE ARIES KANATO, Nona TJOE HENNY, NURYANTO CHANDRA dan SOEGIANTO CHANDRA atas Persil seluas 204 M² terletak di Jalan KH. M. Mansyur Nomor 80, RT.01, RW. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Menjadi atas nama Penggugat L HERIANTO berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat VI Notaris dan PPAT MELANY, S.H.;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvesi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. EKSEPSI TENTANG SURAT KUASA HUKUM PENGGUGAT CACAT FORMIL;

1. Bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V menolak serta menyangkal seluruh dalil Gugatan Penggugat, terkecuali apa yang dengan tegas dan nyata diakui kebenarannya;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR, dinyatakan bahwa bilamana dikehendaki, para pihak yang berperkara dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa yang dikuasakan dengan surat kuasa istimewa/khusus;
3. Bahwa Surat Kuasa Khusus yang dimaksud haruslah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan yang berlaku, khususnya sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 yang berbunyi:

Halaman 12 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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 surat kuasa khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada badan-badan peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut:

- 1) 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 disebutkan 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 menyebut Pasal 2 KUHP yang didakwakan kepada Terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap;
- 2) Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat Banding dan Kasasi, maka surat kuasa tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat kuasa khusus yang baru;
4. Bahwa pada halaman 1 (satu) surat gugatan Penggugat tertanggal 21 Oktober 2013, telah dilampirkannya bahwa Kantor Hukum "Kusala Nitisena" telah bertindak untuk dan atas nama L. Herianto mengajukan Gugatannya terhadap Tergugat I, II, III, IV, V dan terhadap Notaris/PPAT Melany, S.H., selaku Tergugat VI dan terhadap PT. Bank Mandiri, Tbk Kantor Cabang Melawai selaku Turut Tergugat I dan terhadap Kantor Pertanahan Jakarta Barat selaku Turut Tergugat II adalah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Oktober 2013;
5. Bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 10 Oktober 2013 tersebut pada bagian KHUSUS berbunyi:

"Mewakili Pemberi Kuasa Sebagai Penggugat dalam rangka mengajukan gugatan *wanprestasi* di Pengadilan Negeri Jakarta Barat terkait hak dan kepentingannya pemberi kuasa atas tanah dan bangunan di Jalan Kyai Haji Mansyur Nomor 80;

Surat kuasa khusus ini jelas mengandung cacat hukum secara formil karena tidak menyebutkan identitas yang menjadi Tergugat maupun Turut Terguatnya sebagaimana bunyi ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 sebagaimana yang telah disebutkan di atas dan dengan demikian, jelas bahwa surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 10 Oktober 2013 tersebut mengandung cacat formil dan karenanya, Gugatan Penggugat yang didasarkan pada surat

Halaman 13 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Niet On Vankelijk) dan hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 116 K/SIP/1973 tertanggal 16 September 1973 yang berbunyi:

"Surat Kuasa yang isinya : "Dengan ini kami memberi kuasa kepada Abdul Salam guna mengurus kepentingan kami untuk mengajukan Gugatan, bukti2 serta saksi2 di Pengadilan Negeri Gresik " adalah bukan surat kuasa khusus dan gugatan yang ditandatangani dan diajukan oleh kuasa yang berdasarkan surat kuasa tersebut dinyatakan tidak dapat diterima";

II. EKSEPSI PEREMPTOIR/ EXCEPTIO PREMTORIA

6. Bahwa selanjutnya, dasar dari pada Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah didasarkan kepada uang tanda jadi pembelian sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai jalan Kyai Haji Mohammad Mansyur Nomor 80, Tambora, Jakarta Barat, dimana UANG TANDA JADI sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) tersebut telah dikembalikan kepada Penggugat atas permintaan Penggugat kepada Tergugat I yang pada waktu itu bertindak untuk dirinya sendiri maupun selaku kuasa yang mewakili seluruh saudaranya, yaitu Tergugat II, III, IV dan V;

Uang Tanda jadi sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah) tersebut, Tergugat I kembalikan setelah adanya pertemuan Tergugat I dengan Penggugat dimana transaksi jual beli tidak dapat dilaksanakan pada batas waktu terakhir dijanjikan karena Penggugat tidak dapat membayar seluruh harga penjualan tanah tersebut pada waktu yang ditentukan dan Tergugat VI selaku Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat untuk membuat akta jual belinya tidak dapat membuat akta jual belinya pada hari itu karena ada penanda tangan akta diluar kantornya;

Bahwa setelah adanya kesepakatan lisan tentang pembatalan jual beli tanah dengan Penggugat dan mengingat tanah yang mau dijual itu adalah tanah jaminan hutang pada Bank Mandiri/Turut Tergugat I yang sudah masuk ke dalam proses lelang dan batas waktu terakhir yang diberikan oleh Bank juga adalah tanggal 28 Juni 2013, maka Tergugat I maupun saudaranya, pada sore itu juga langsung mendatangi kembali calon pembeli yang pernah berniat membeli tanah tersebut dan pada malam itu juga, telah terjadi kesepakatan untuk menjual tanah itu kepada pihak ketiga dan penanda tangan akta dilakukan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 28 Juni 2013;

Pada tanggal 28 Juni 2013 pagi hari, Penggugat mengirim sms atau pesan singkat ke nomor telepon selular Tergugat I untuk meminta kembali uang tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut dan minta agar uang tersebut dikembalikan atau ditransfer kembali dengan menyebutkan Nomor Rekening Banknya dan karena Tergugat 1 telah mengenal Penggugat sebagai teman baik kakaknya, maka meskipun Penggugat tidak dapat membeli tanah dan bangunan itu pada waktu yang dijanjikan, uang itupun ditransfer ke Rekening Penggugat sesuai dengan permintaannya, sedangkan seharusnya uang tanda jadi tersebut tidak dapat Dikembalikan;

Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata, masalah jual beli yang digugat dalam perkara ini tidak dapat diperkarakan karena didasarkan pada uang tanda jadi yang telah dikembalikan kepada Penggugat sesuai dengan permintaan Penggugat kedalam Nomor rekening Bank yang disebutkannya;

Jadi jelas bahwa sebenarnya, Penggugatlah yang telah *wanprestasi* terhadap Tergugat I, II, III, IV, V karena tidak dapat melaksanakan jual beli tanah sebagaimana yang dijanjikannya dan bahkan Penggugat pula yang membuat Tergugat I, II, III, IV dan V yang harus menanggung sisa tunggakan bunga sebesar Rp98.824.324,87 (sembilan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh empat ribu tiga ratus dua puluh empat ribu delapan puluh tujuh sen) dan biaya tunggakan denda sebesar Rp 64.447.180,43 (enam puluh empat juta empat ratus empat puluh tujuh ribu seratus delapan puluh rupiah empat puluh tiga sen) berikut dengan bunga dan denda berjalan apabila tanggal 28 Juni 2013 transaksi tidak terjadi dan hutang Tergugat III yang dijaminakan dengan tanah milik Tergugat I, II, III, IV, V tersebut akan kembali pada jumlah sediakala tanpa pemotongan bunga dan denda yang seharusnya dan akan Tergugat I, II, III, IV, V tuntutan pada bagian Rekonvensi berikut dengan biaya pembuatan akta kuasa jual yang tidak terpakai dan biaya-biaya lainnya yang akan diperinci pada gugatan Rekonvensi;

III. *EXEPTIO ADIMPLETI CONTRACTUS.*

7. Bahwa Gugatan Penggugat juga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena sebagaimana yang telah diuraikan di atas, yang menjadi penyebab batalnya jual beli tanah milik Tergugat I, II, III, IV dan V yang merupakan tanah jaminan tersebut kepada Penggugat adalah karena Penggugat sendiri yang tidak

Halaman 15 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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
sepanjang gugatan semula, sehingga Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan ini karena Penggugat sendirilah yang tidak melaksanakan kewajibannya;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 438 K/Pdt/1995 tanggal 30 September 1996 yang berbunyi:

"Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang *Wanprestasi*, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai *wanprestasi*-nya pihak lawan, haruslah ditolak";

8. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, khususnya karena surat kuasa khusus Penggugat dalam mengajukan Gugatan adalah merupakan surat kuasa yang mengandung cacat formil dan dasar daripada tuntutan Penggugat juga sudah diminta kembali oleh Penggugat dan telah pula dikembalikan sehingga tidak ada lagi yang menjadi dasar gugatannya, maka cukuplah berdasar hukum kiranya apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan untuk Menerima Eksepsi ini dan Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

IV. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT.

9. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II yaitu Kantor Pertanahan Jakarta Barat dengan petitum diperintahkan untuk mencatatkan Sertifikat menjadi atas nama Penggugat adalah merupakan gugatan salah alamat sebab Turut Tergugat II selain bukan para pihak yang terkait dalam urusan pribadi Penggugat dengan Turut Tergugat I sd V, hal tersebut juga merupakan yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas, cukup berdasar hukum kiranya apabila Tergugat I, II, III, IV dan V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan kiranya Untuk Menerima Seluruh Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian Konvensi mohon dianggap sebagai telah diuraikan juga pada bagian Rekonvensi ini dan menjadi satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi.
2. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian Rekonvensi, Penggugat I s/d Penggugat V Rekonvensi/Tergugat 1 s/d. Tergugat V Konvensi yang telah berusaha untuk menjual tanah dan bangunan miliknya

Halaman 16 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id hilangnya waktu dan biaya untuk pulang pergi berkali-kali ke kantor notaris dan kantor BPN wilayah Jakarta Barat guna memenuhi permintaan Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pengecekan surat2 tanah milik Penggugat Rekonvensi, tetapi juga akan menderita kerugian karena akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak dapat membayar harga penjualan tanah pada waktu yang diperjanjikan akan mengakibatkan Penggugat Rekonvensi harus membayar kembali tunggakan bunga dan denda kepada Turut Tergugat I yang semula telah memberi keringanan meniadakan tunggakan bunga sebesar Rp123.394.342,87 (seratus dua puluh tiga juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus empat puluh dua koma delapan puluh tujuh rupiah) dan tunggakan denda sebesar Rp64.447.180,43 (enam puluh empat juta empat ratus empat puluh tujuh rupiah seratus delapan puluh koma empat puluh tiga rupiah) dengan ketentuan batas waktu terakhir pelunasan adalah tanggal 28 Juni 2013;

3. Bahwa apabila selambatnya tanggal 28 Juni 2013 uang penjualan tanah jaminan sebagai pelunasan hutang Tergugat TTT/Penggugat Rekonvensi III tidak disetor atau dibayar kepada Turut Tergugat I Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi I s/d. V bukan saja harus melunasi hutang pokok dan tunggakan bunga yang telah diperhitungkan, namun harus pula membayar kedua tunggakan yang diberi keringanan tersebut dan karena Tergugat Rekonvensi tidak dapat melunasi harga penjualan tanah pada waktu yang ditentukan, maka Tergugat Rekonvensi wajib dihukum karena *wanprestasi* untuk membayar kedua tunggakan tersebut ditambah dengan bunga yang besarnya jauh lebih kecil dari bunga Bank yang Penggugat Rekonvensi I sd V tuntutan cukuplah sebesar 6 (Enam) persen saja pertahunnya terhitung sejak tanggal 28 Juni 2013 sampai keputusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
4. Bahwa disamping kerugian akan kedua tunggakan yang diberikan oleh Turut Tergugat I tersebut, Penggugat Rekonvensi juga telah mengalami kerugian akan biaya pembuatan akta kuasa secara Notariel yang diminta untuk persiapan jual beli kepada Tergugat Rekonvensi, kerugian waktu yang terbuang dan biaya pulang pergi berkali-kali ke kantor Notaris maupun kantor BPN wilayah Jakarta Barat untuk pengecekan surat-surat tanah, namun biaya tersebut tidak Penggugat Rekonvensi I sd V tuntutan dan yang akan Penggugat Rekonvensi I sd V tuntutan adalah disesuaikan saja dengan pandangan Tergugat Rekonvensi yaitu kerugian immateriel yaitu:
 - a. kerugian karena stress masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) sehingga untuk 5 orang Penggugat Rekonvensi menjadi

Halaman 17 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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)



- b. Biaya pengacara masing-masing sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sehingga untuk 5 (Lima) orang menjadi sebesar 5 x Rp200.000.000,00 = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Bahwa karena justru Tergugat Rekonvensilah yang terbukti melakukan wanprestasi atau ingkar janji, maka cukup berdasar hukum kiranya Tergugat Rekonvensi dituntut untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi I sd V yaitu membayar ganti rugi dengan perincian sebagai berikut:
- a) Tunggakan bunga sebesar Rp 123.394.342,87;
 - b) Tunggakan denda sebesar Rp 64.447.180,43;
Jadi sebesar Rp 187.841.523,30 (seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus empat puluh satu juta lima ratus dua puluh tiga ribu koma tiga puluh ditambah dengan bunga sebesar 6 (Enam) persen pertahun terhitung sejak tanggal 29 Juni 2013 sampai keputusan berkekuatan hukum tetap;
 - c) Kerugian immateriel untuk 5 orang masing-masing sebesar Rp1.0.000.000,00 menjadi Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 - d) Kerugian harus membayar biaya pengacara untuk mengurus perkara ini sebesar Rp200.000.000,00 untuk 5 orang menjadi sebesar 5x Rp 200.000.000,00 menjadi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Rekonvensi ini tidak menjadi sia-sia, maka cukup berdasar hukum pula kiranya apabila Tergugat Rekonvensi yang harus membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi I s/d V dengan total semua sebesar Rp6.187.841.523,43 (enam miliar seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus dua puluh tiga rupiah koma empat puluh tiga tersebut ditambah bunga sebesar 6 (enam) persen pertahun dari uang sebesar Rp187.841.523,30 terhitung sejak tanggal 29 Juni 2013 sampai keputusan ini berkekuatan hukum tetap, terlebih dahulu diletakan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi yang daftarnya akan menyusul kemudian dan untuk sekarang ini cukup dahulu berupa tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal sebagai jalan KH.Mansyur Nomor 38 RT.005 /RW.004, Kelurahan Tambora, Jakarta Barat. Kelurahan Tambora, Jakarta Barat;
7. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonvensi ini maka disamping Penggugat Rekonvensi I sd V mohon sita jamin terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi, maka terhadap Tergugat Rekonvensi perlu juga dihukum untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id untuk tiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan bunyi keputusan dalam perkara ini;

8. Bahwa karena Gugatan ini didukung dengan bukti-bukti otentik yang dapat dibuktikan kebenarannya, maka cukup berdasar hukum juga kiranya apabila Penggugat Rekonvensi I sd V mohon agar Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi mengajukan Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;

Maka berdasarkan uraian dan fakta hukum yang telah disebutkan diatas dan dengan didukung oleh bukti-bukti otentik yang Penggugat Rekonvensi I, II,III,IV,V ajukan, cukup berdasar hukum kiranya bagi Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini Untuk Mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi yang Penggugat Rekonvensi I,II,III,IV,V ajukan yang petitumnya akan Penggugat Rekonvensi uraikan di bawah ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat Rekonvensi yang Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV, V ajukan;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan *Wanprestasi* atau ingkar janji terhadap Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV, V;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV, V, uang sebesar Rp6.187.841.523,30 (enam milyar seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus empat puluh satu ribu lima ratus dua puluh tiga ribu rupiah koma tiga puluh berikut dengan bunga dengan perincian:
 - a. Tunggakan bunga sebesar Rp 123.394.342,87;
 - b. Tunggakan denda sebesar Rp 64.447.180,43;
Jadi sebesar Rp 187.841.523,30 (seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus empat puluh satu juta lima ratus dua puluh tiga ribu koma tiga puluh ditambah dengan bunga sebesar 6 (Enam) persen pertahun terhitung sejak tanggal 29 Juni 2013 sampai keputusan berkekuatan hukum tetap;
 - c. Kerugian immateriel untuk 5 orang masing-masing sebesar Rp1.0.000.000,00 menjadi Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 - d. Kerugian harus membayar biaya pengacara untuk mengurus perkara ini sebesar Rp200.000.000,00 untuk 5 orang menjadi sebesar 5x Rp200.000.000,00 menjadi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Halaman 19 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rekonversi/penggugat

Konvensi yang daftarnya akan disusulkan kemudian dan untuk sekarang ini cukuplah berupa tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan K.H. M. Mansyur Nomor 38 RT.005/RW.004, Kelurahan Tambora, Jakarta Barat;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV, V untuk membayar *dwangsom* atau uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perharinya untuk tiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan bunyi keputusan dalam perkara ini;
6. Menyatakan Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
8. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Keputusan yang seadil adilnya berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 614/Pdt.G/2013/PN JKT.BAR. tanggal 5 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I,II,III,IV dan V;
- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I;
- Menerima Eksepsi Tergugat VI;

Dalam Pokok perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.416.000,00 (lima juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut telah dikuatkan

Halaman 20 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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 tanggal 2 Februari 2016, id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 17 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 614/PDT.G/2013/PN.JKT.BAR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat pada tanggal 17 Maret 2016 dan 18 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi I, II, III, IV, V dan VI/Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI/Para Terbanding serta Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 30 Maret 2016, 1 April 2016 dan tanggal 27 April 2016;

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

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

Bahwa Pemohon Kasasi menyatakan keberatan dan menolak terhadap Putusan *Judex Facti*, sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Undang-undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2009 dinyatakan bahwa Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi dapat membatalkan putusan atau penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan atas dasar :

- Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang – undangan yang mengancam kalalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Sesuai dengan ketentuan pada huruf b dan c di atas, maka Pemohon Kasasi memohon pembatalan putusan *Judex Facti* dikarenakan pertimbangan maupun

Halaman 21 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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 melanggar hukum yang berlaku serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang – undangan sehingga putusan tersebut mutlak harus dibatalkan berdasarkan alasan – alasan sebagai berikut:

A. *JUDEX FACTI* TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM ATAU TELAH MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU DENGAN MENYATAKAN OLEH KARENA DALAM PERKARA GUGATAN *A QUO*, LILIJ HERLINA TJONG TIDAK DIJADIKAN PIHAK, MAKA GUGATAN *A QUO* MERUPAKAN GUGATAN YANG CACAT FORMIL SEHINGGA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLART*) KARENA KURANG PIHAK (*PLURUM LITIS CONSORTIUM*) YANG JUGA DIKUTI OLEH *JUDEX FACTI* TINGKAT BANDING TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DENGAN MENYATAKAN PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT HARUS MEMASUKAN PIHAK TERKAIT TERSEBUT MENJADI PIHAK DALAM PERKARA *A QUO*;

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau telah melanggar hukum yang berlaku karena dalam pertimbangan hukumnya menyatakan oleh karena dalam perkara gugatan *a quo* Liliy Herlina Tjong tidak dijadikan pihak, maka gugatan *a quo* merupakan gugatan yang cacat formil sehingga gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) karena kurang pihak (*plurum litis consortium*) dan *Judex Facti* Tingkat Banding juga salah menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan Pembanding semula Penggugat harus memasukkan pihak terkait tersebut menjadi pihak dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim;
3. Bahwa atas hal tersebut adalah menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya;
4. Bahwa dijelaskan juga oleh Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H. dalam bukunya “Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata” (hal. 8) bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berperkara diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya;

Halaman 22 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

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 dengan demikian, apakah gugatan atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan. Kalau tidak ada tuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada hakim (*wo kein klager ist, ist kein richter; nemo judex sine actore*). Jadi tuntutan hak yang mengajukan adalah pihak yang berkepentingan, sedang hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya (*Judex ne procedat ex officio*);
6. Bahwa dengan demikian Termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar hak dan merugikan, dengan kata lain pihak yang harus digugat adalah para pihak yang dirasa telah merugikan kepentingan penggugat dan hak Penggugat untuk menentukan pihak mana dan siapa saja yang telah merugikan kepentingan Penggugat, sehingga dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan tergugat dengan mencantulkannya dalam gugatan *a quo*;
 7. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung, yaitu:
 - 1) Yurisprudensi MARI, Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 – 06 – 1971, yang menentukan bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa – siapa yang akan digugatnya;
 - 2) Yurisprudensi MARI Nomor 1072 K/Sip/1982, tanggal 01 Agustus 1983 yang menyatakan bahwa tentang siapa – siapa yang harus digugat adalah merupakan hak daripada Penggugat;
 8. Bahwa gugatan Penggugat ditujukan pada pihak Tergugat I s/d Tergugat V yang sesungguhnya telah melakukan *wanprestasi* dengan membatalkan secara sepihak kesepakatan jual beli atas tanah dan bangunan seluas 204 m² yang terletak di Jalan KH. M. Mansyur (jembatan V) Nomor 80, RT.001, RW. 05, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sehingga atas tindakan dari Tergugat I s/d Tergugat V tersebut dan berdasarkan ketentuan yurisprudensi tersebut jelas Penggugat berwenang untuk menentukan siapa – siapa yang dirasa oleh Penggugat merugikan diri Penggugat dan mengajukan tuntutan hukum terhadapnya;
 9. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 614/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar., tanggal 05 November 2014. *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 590/PDT/2015/PT.DKI tanggal 02 Februari 2016 DIBATALKAN oleh Majelis Hakim pada tingkat Kasasi;

Halaman 23 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN

PERUNDANG-UNDANGAN;

10. *Bahwa Judex Facti* telah lalai dalam memenuhi syarat – syarat yang diwajibkan dalam hukum acara, yaitu :

- Ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang – undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Ketentuan – ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa “Putusan pengadilan selain harus memuat alasan – alasan dan dasar – dasar putusan, juga memuat pasal – pasal tertentu dari peraturan – peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 tahun 1974 tanggal 25 November 1974 yang menyatakan bahwa “Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan alasan – alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara, yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan tingkat kasasi”.

11. Bahwa menurut ketentuan hukum tersebut, memberikan alasan (*motiveringplicht*) yang cukup/memadai dalam menjatuhkan putusan merupakan kewajiban bagi *Judex Facti* dan ketiadaan / kurangnya alasan cukup menjadi dasar bagi Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi untuk membatalkan putusan *Judex Facti*;

12. Bahwa dalam putusan tingkat banding *a quo Judex Facti* pada tingkat banding telah menyetujui dan mengambil alih tanpa memberikan pertimbangan/alasan hukum yang dijadikan dasar sehingga *Judex Facti* tingkat banding dapat menilai pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama telah tepat dan benar, dengan demikian telah jelas *Judex facti* tingkat banding tidak pernah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak pernah mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

13. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo* yang begitu saja menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat *a quo* adalah keliru dan bertentangan dengan SEMA Nomor 03 tahun 1974 tanggal 25 November 1974 karena tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap bukti – bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dengan demikian sudah sepatutnya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Jo Putusan

Halaman 24 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. TERBANDING I S/D V ATAU TERGUGAT I S/D V TIDAK MEMBANTAH MEMORI BANDING PEMBANDING/PEMOHON KASASI.

14. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2015 Pembanding / Pemohon Kasasi telah mengajukan Memori Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat *a quo* dan atas Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan kepada Terbanding I s/d V;

15. Bahwa atas Memori Banding Pembanding / Pemohon Kasasi tersebut Terbanding I s/d V tidak mengajukan bantahan atau Kontra Memori Banding, dengan tidak dibantahnya Memori Banding Pembanding / Pemohon Kasasi oleh Terbanding I s/d V maka Terbanding I s/d V telah mengakui kebenaran dan sependapat dengan dalil – dalil Pembanding;

16. Bahwa salah satu surat atau dokumen yang menjadi objek sasaran pemeriksaan *Judex Facti* pada tingkat banding adalah memori banding dan kontra memori banding dikarenakan pemeriksaan memori banding berkaitan langsung dengan pemeriksaan dan penilaian terhadap putusan *Judex Facti* pada pengadilan negeri yang dibanding, sehingga dengan telah diakuinya dan tidak dibantahnya Memori Banding oleh Terbanding I s/d V maka dalil – dalil yang diungkapkan oleh Pembanding/Penggugat telah terbukti sempurna;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa perkara *a quo* masih kurang pihak, mestinya Lily Herlina Tjong ikut digugat dan dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, berdasarkan pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Hidayah Aziaki, S.,H., tanah obyek sengketa telah dijual kepadanya oleh Para Tergugat;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-

Halaman 25 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta Pusat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: L. Herianto tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **L. HERIANTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 29 November 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.,

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.,

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti:

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

- | | | |
|------------------|----|----------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 5.000,00 |

Halaman 26 dari 27 hal.Put. Nomor 2514 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Jumlah Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001