



**PUTUSAN**  
Nomor 1395 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**LISA JULIANA TANJUNG**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada 3 - 5, RT. 011 RW. 008, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Timoty Ezra Sumanjuntak, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Petojo Melintang, Nomor 16, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I;

**L a w a n**

1. **AGUS SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29, RT. 014 RW. 07, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan Kota, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syamsul Huda Yudha, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Yarnati Building 3rd Floor Suite 305, Jalan Proklamasi Nomor 44, Jakarta Pusat 13230, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2016;

2. **MARIA FRANSISKA KARTIKA**, bertempat tinggal di Jalan Taman Alfa Indah, Blok K/29, RT. 014 RW. 07, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan Kota, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding;

**D a n**

1. **MARINA SOEWANA, SH**, Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Gunung Sahari Raya 2 K, Jakarta Pusat;



2. **SASTRIANY JOSOPRAWIRO, SH**, Notaris/PPAT bertempat tinggal di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. C4 Nomor 9, Kuningan Timur, Jakarta selatan;

3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA MADYA JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III Konvensi, Turut Tergugat Konvensi/Terbanding II, III, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I. Dalam Provisi

Memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapatkan kuasa daripadanya untuk menghentikan proses pengosongan secara fisik terhadap tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 621 Petukangan Utara, terletak di Daerah ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT. Atfa Goldland Reatty Blok K.6, Kavling Nomor 29, seluas 312 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua belas meter persegi), menurut gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, terakhir terdaftar atas nama Lisa Juliana Tanjung berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770 Petukangan Utara, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewijsde*);

II. Dalam Pokok Perkara

A. Deskripsi Permasalahan

1. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I pada mulanya mempunyai hubungan hukum yaitu hutang piutang pada tahun 2006 berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 03 Oktober 2006 dihadapan Notaris Marina Soewana, SH (Tergugat II), Para Penggugat adalah pihak yang berhutang kepada pihak Tergugat I selaku pihak yang menghutangkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang mana keduanya telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengikatkan diri pada tanggal 3 Oktober 2006 dan telah pula membuat Surat Penyerahan Barang Jaminan sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 03 Oktober 2006 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Marina Soewana, SH Nomor 68/L/2006 tanggal 03 Oktober 2006, dengan batas waktu pinjaman 2 (dua) bulan yang mana jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan milik Para Penggugat tersebut diserahkan sebagai objek jaminan dan manakala Penggugat tidak mampu melunasi hutangnya sampai dengan batas waktu perjanjian hutang. maka jaminan tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian pelunasan hutang Para Penggugat kepada Tergugat I;

2. Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Barang Jaminan tersebut diatas apabila Para Penggugat membayar kembali hutangnya sampai dengan tanggal 03 Desember 2006, maka barang jaminan 4 buah perhiasan milik Para Penggugat akan dikembalikan kepada Para Penggugat, dan berlaku sebaliknya barang jaminan akan menjadi milik Tergugat I manakala Para Penggugat tidak dapat melunasi hutang sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan, dan oleh karena Para Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka Penggugat pun telah mengikhlaskan objek barang jaminan berupa 4 (empat) perhiasan dengan total nilai kurang lebih Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tersebut digunakan untuk menutup hutang Para Penggugat;
3. Bahwa pada faktanya telah terdapat kesepakatan diantara Para Penggugat dengan Tergugat I, dan itikad baik Para Penggugat untuk memenuhi kewajibannya, dengan memberikan objek jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan adalah sah berdasarkan perjanjian tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUPer, yang menerangkan:  
"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";
4. Bahwa dilain sisi, diluar kesadaran Penggugat, rupanya Tergugat I dari awal telah merencanakan aksi akal jahatnya dengan memanfaatkan kondisi dan situasi ekonomi Para Penggugat yang sedang terpuruk dimana bukan hanya objek barang jaminan hutang berupa 4 (empat) buah perhiasan saja yang diinginkan oleh Tergugat I, rupanya Tergugat I juga mengincar satu-satunya

Halaman 3 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harta bersama Para Penggugat berupa tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggal Para Penggugat yang terletak di Taman Alfa Indah K.6/29 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta selatan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/ Petukangan Utara setempat dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kaveling Nomor 29, seluas 312 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua belas meter persegi) menurut gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, dan Sertipikat tersebut dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang di Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 1 Oktober 1992, terdaftar atas nama Maria Fransiska Kartika/Penggugat II (untuk selanjutnya disebut "objek gugatan"), dan yang lebih menjadi kejanggalan lagi adalah terhadap objek Gugatan yang menjadi harta bersama Para Penggugat tersebut dialihkan kepemilikannya secara tidak sah dengan cara membuat penyelundupan hukum seolah-olah telah terjadi peralihan berupa jual beli dengan melakukan akrobat hukum dengan membuat dokumen proforma berupa akta Pengikatan jual Beli yang dibuat secara notariil dimana dalam kondisi yang tertekan Para Penggugat diminta untuk menandatangani dokumen proforma tersebut. Yang anehnya seluruh akta, baik akta pengakuan hutang dan akta pengikatan jual beli yang didalamnya terdapat klausula kuasa jual disusun oleh Tergugat II atas keinginan Tergugat I dibuat pada saat yang bersamaan yaitu dihari, tanggal dan tahun yang sama yaitu pada hari Selasa, tanggal 3 Oktober 2006 (03-10-2006) akan tetapi jam-nya saja yang berbeda, dalam nalar sehat mana mungkin sebuah akta pengakuan hutang yang telah ada jaminan hutangnya, yang telah ditandatangani oleh para pihak masih ditandatangani pula akta pengikatan jual beli dengan objek diluar jaminan hutang yang notabene merupakan satu-satunya tempat tinggal Para Penggugat;

5. Bahwa betapa kagetnya Para Penggugat ketika telah menandatangani Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang ditandatangani secara bersama-sama dalam satu waktu lalu menerima uang pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) Tergugat I pada tanggal 3 Oktober 2006 yang mana dari uang pinjaman tersebut oleh Tergugat I langsung meminta dipotong bunga senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Para Penggugat senyatanya hanya menerima uang sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), padahal sesuai dengan pasal 2 Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 03 Oktober 2006 dihadapan

Halaman 4 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Marina Soewana, SH, menyatakan: "Atas hutang tersebut tidak dikenakan bunga";

6. Bahwa dalam kurun waktu pada pertengahan masa jangka waktu hutang piutang tersebut kondisi keuangan Para Penggugat memang sedang mengalami kesulitan namun demikian Para Penggugat tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya tersebut dengan beriktikad baik memohon kebijaksanaan Tergugat I, namun semua upaya baik tersebut tidak ditanggapi dengan bijak dan kemudian oleh Tergugat I, dengan ditekan Penggugat diminta kembali untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 11 Juli 2008 yang didalamnya terdapat klausula kuasa jual, dan kemudian berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut kemudian oleh Tergugat I dipakai untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny Sastriany Josoprawiro, SH., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (Tergugat III) dimana dalam pembuatan Akta jual Beli (AJB) tersebut, Tergugat I bertindak baik sebagai Penjual (Pihak Pertama) atas dasar Kuasa mutlak dari Penggugat I dan sekaligus bertindak selaku Pembeli (Pihak Kedua) dengan cara-cara yang tidak baik pula kemudian Tergugat I melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) agar tanah tersebut beralih menjadi milik Tergugat I dan yang pada akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 621/ Petukangan Utara, dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770 Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I);
7. Bahwa beberapa kejanggalan atas penyelundupan hukum dan/atau akrobat hukum dari perjanjian hutang yang dirubah menjadi perjanjian pengikatan jual beli dan akta jual beli dengan dasar Kuasa Jual dari Penggugat I sebagaimana diuraikan diatas dirasa Para Penggugat sangat tidak adil dan menjadi sangat tidak rasional karena sebagian dari hutang tersebut telah dibayar sebagian dan apabila ditambah dengan nilai 4 (empat) perhiasan yang berada ditangan Tergugat I maka hutang Penggugat I tersebut berarti telah dibayar lebih dari setengahnya, dan anehnya objek gugatan milik Para Penggugat tersebut pun dihargai jauh dari harga pasaran yaitu senilai Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), dimana setelah dilakukan pengecekan di kantor kelurahan setempat harga per meter persegi tanah dan bangunan tersebut adalah senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)/m<sup>2</sup> sehingga nilai yang tercantum dalam perjanjian pengikatan

Halaman 5 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual. beli tersebut menjadi tidak wajar dan disinyalir di buat rendah, agar pokok hutang Para Penggugat menjadi tetap tidak ada lebihnya lagi;

8. Bahwa oleh karena merasa mendapatkan perlakuan yang tidak adil dari Tergugat I, maka Para Penggugat selalu memohon kepada Tergugat I agar objek gugatan tidak dialihkan kepemilikannya menjadi Tergugat I melalui Kantor Pertanahan Jakarta selatan (objek sengketa) namun rupanya segala upaya dan itikad baik Para Penggugat tidak direspon dengan baik oleh Tergugat I dan justru dengan secara licik telah mendaftarkan kepemilikan objek gugatan tersebut ke Kantor Pertanahan Jakarta Setatan sehingga kini atas objek gugatan tersebut telah terdaftar atas nama Tergugat I dan dengan kesadaran adanya sisa hutang senitai Rp1.356.250,000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah hutang piutang dan bukan jual beli objek gugatan, maka Para Penggugat meneguhkan hati untuk mencari keadilan dengan mengajukan gugatan *a quo* karena meyakini tindakan Tergugat I yang dibantu dengan bantuan Tergugat II dan Tergugat III yang seolah-olah menjadikan tanah dan bangunan milik Para Penggugat beralih kepada Tergugat I, tindakan peralihan yang demikian, baik yang pengikatan jual beli maupun akta jual beli adalah tindakan hukum yang tidak memenuhi syarat subyektif maupun syarat objektif perjanjian, dan dibuat pada saat salah satu pihak dalam kedaan tertekan dan dalam keadaan lemah ekonominya, oleh karenanya sangat beralasan dan berdasarkan hukum perbuatan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III yang menjadikan terbitnya SHM Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi (*missbruik van omstandigheden*) dan tidak sesuai dengan kepatutan dan kepatantasan;
9. Bahwa Para Penggugat juga sangat menyadari atas posisi sebagai orang yang memiliki hutang kepada Tergugat I, oleh karenanya Para Penggugat juga memohon agar ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Setatan posisinya Para Penggugat sebagai pihak yang memiliki kewajiban selaku orang yang punya hutang kepada Tergugat I dengan melakukan pembayaran hutang sesuai kekurangan nilai hutang yang ada, dan dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dilatarbelakangi atas adanya hutang dan terjadi karena memanfaatkan kondisi ekonomi Para Penggugat yang sedang terpuruk maka Para Penggugat memohon agar Akta Jual Beli Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008

Halaman 6 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Ny. sastriany Josoprawiro,SH, Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (Tergugat III) yang dijadikan dasar untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa berdasarkan kronologis tersebut diatas sudah jelas apabila Para Tergugat melakukan tindakan penyalahgunaan ekonomi kepada Para Penggugat yang berada dalam posisi lemah dan terpojok sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya untuk mendapatkan kepastian hukum yang berkeadilan apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan karena gugatan *a quo* beralasan hukum dan berdasar secara hukum;

## B. Kedudukan dan kepentingan hukum Penggugat;

1. Bahwa Para Penggugat adalah suami istri yang merupakan warga Negara Indonesia, Para Penggugat memiliki hak yang sama di hadapan hukum (*equality before of the law*) untuk mendapatkan keadilan dan penjaminan kepentingan sebagai warga negara seperti tercantum dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang Undang Dasar 1945 " setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum";
2. Bahwa menurut Pasal 17 Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, "setiap orang tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan baik dalam perkara pidana, perdata maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil dan benar". Sehingga konsekuensi logis yang timbul adalah, Para Penggugat-pun berhak atas pemenuhan Hak Asasi Manusia tanpa ada diskriminasi dalam bentuk apapun;
3. Bahwa Para Penggugat merupakan subjek hukum yang sah dalam artian *rechtspersoon* sehingga dilekatkan kepadanya suatu *rechtsbeveegheid* sebagai pendukung hak dan kewajiban, *in casu* baik memberi kuasa, mengajukan tuntutan hukum dan atau bertindak membela kepentingannya. Dan gugatan *a quo* dimaksudkan sebagai tuntutan hak yang mengandung sengketa dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan, dan sekaligus sebagai suatu permohonan yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa

Halaman 7 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian dibuat putusan terhadap gugatan tersebut (*Darwan Prinst*);

4. Bahwa suatu kepentingan hukum sekaligus yang menjadi bentuk perlindungan hak Para Penggugat *in casu* adalah suatu kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Taman Alfa Indah K.6/29 Kel. Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dibeli oleh Para Penggugat selaku suami istri yang telah menikah pada 21 Januari 1977 dan objek tanah dan bangunan tersebut telah dibeli pada tahun 1982 dan dicatat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara atas nama Penggugat II Maria Fransiska Kartika (Istri Penggugat I), sebuah alas hak sah demi hukum yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
5. Bahwa Para Penggugat merasa hak subjektifnya terhadap objek gugatan telah tercederai oleh sikap dan tindakan Tergugat I yang dengan bantuan Tergugat II dan Tergugat III telah memanfaatkan kondisi ekonomi Para Penggugat yang lemah dan terpuruk serta memiliki hutang kepada Tergugat I (*misbruik van omstandigheden*), dimana meskipun atas hutang tersebut telah dibayar sebagian dan atas jaminan hutang berupa 4 (empat) perhiasan senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pun telah diserahkan, Para Penggugat tetap ditekan dan diancam dimasukkan penjara karena bunga-bunga atas hutang tersebut dianggap sudah sangat tinggi dan tidak mencukupi untuk melunasi hutang Para Penggugat, sehingga ketika diminta untuk menandatangani Pengikatan jual beli atas objek gugatan, Para Penggugat merasa sangat keberatan karena objek gugatan yang seharusnya bernilai Rp4.680.000.000,00 (empat miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) hanya dihargai dalam akta senilai Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi saat itu Para Penggugat diyakinkan oleh Tergugat I bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut hanyalah untuk memperkuat adanya posisi hutang yang masih belum dibayarkan oleh Para Penggugat, dan tidak akan dialihkan kepemilikannya kepada Tergugat I, oleh karenanya dengan tertekan dan sangat terpaksa Para Penggugat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 11 Juli 2008, namun betapa kagetnya Para Penggugat bahwa kemudian diketahui Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didalamnya berisi klausula kuasa jual tersebut kemudian oleh Tergugat I dipakai untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang

Halaman 8 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017





dibuat dihadapan Ny Sastriany Josoprawiro,SH Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (Tergugat III) dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, Tergugat I bertindak baik sebagai Penjual (Pihak Pertama) atas dasar Kuasa Mutlak yang tertera dalam PPJB tertanggal 11 Juli 2008 dari Penggugat I dan sekaligus bertindak selaku Pembeli (Pihak Kedua) dengan cara-cara yang tidak baik pula kemudian Tergugat I melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) agar tanah tersebut beralih menjadi milik Tergugat I dan yang pada akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 621/Petukangan Utara, dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I), sehingga demikian, dalam mengajukan tuntutan hukum *in casu* gugatan perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi (*misbruik van onstandigheden*) Para Penggugat telah memenuhi kualifikasi "*legitima persona standi in judici viz* ", pada dasarnya setiap orang yang merasa terlanggar hak subjektifnya dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membela haknya berwenang untuk bertindak selaku pihak, *in casu* selaku Penggugat (Prof. Sudikno,SH: 1998);

6. Bahwa Tergugat I merupakan subjek hukum pribadi dalam artian *rechtspersoon* sehingga kepadanya dilekatkan suatu *rechtspersoon* sehingga kepadanya dilekatkan suatu *rechtsbeveegheid viz* yang diberikan kepadanya hak dan beban kewajiban dimuka persidangan terkait secara dengan kepentingan hukum (point d' interet) dari pihak Penggugat-pihak materiil dalam artian eiser;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas. maka jelaslah bahwa Para Penggugat mempunyai kedudukan dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat karena akibat perbuatan Para Tergugat tersebut telah menciderai hak dari Para Penggugat yang telah dilindungi oleh hukum, dan dengan kedudukan dan kepentingannya sendiri, maka Para Tergugat berkewajiban untuk memulihkan kembali hak dari Para Penggugat yang telah tercederai dengan cara mengembalikan penguasaan hak dan kepemilikan atas objek gugatan menjadi milik Para Penggugat dan sebagai pemegang alas hak yang sah;

- C. Analisa yuridis atas perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi (*misbruik van onstandigheden*) yang dilakukan Para Tergugat;



1. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Para Penggugat merupakan tindakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena atas dasar Akta Pengakuan Hutang yang menjadi dasar adanya hubungan hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah diberikan jaminan pelunasan hutang berupa 4 (empat) perhiasan senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang mana terhadap jaminan tersebut telah diserahkan kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang, namun setelah jangka waktu perjanjian hutang berakhir, kondisi keuangan Para Penggugat justru sedang terpuruk sehingga tidak mampu untuk melunasi hutangnya, namun dengan usaha dan itikad baik dari Para Penggugat telah berusaha untuk mengangsur hutangnya sehingga dalam kurun waktu hingga tahun 2007 Para Penggugat telah membayar hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp393.750.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh juta rupiah) namun karena masih belum lunas pula hingga pertengahan tahun 2008, maka Tergugat I membujuk Para Penggugat untuk menandatangani saja perjanjian pengikatan jual beli secara notariil atas objek gugatan dihadapan Tergugat II dengan janji bahwa kalau hutangnya telah lunas maka objek gugatan akan dikembalikan kepada Para Penggugat dimana perjanjian tersebut hanyalah akan dijadikan pegangan Tergugat I saja, namun betapa kaget dan terpukulnya hati Para Penggugat ketika mengetahui bahwa objek gugatan tersebut telah dialihkan kepemilikannya atas bantuan Tergugat III dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny. Sastriany Josoprawiro,SH, Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (Tergugat III) dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, Tergugat I bertindak baik sebagai Penjual (Pihak Pertama). atas dasar Kuasa Muttak yang tertera dalam PPJB tertangeal 11 Juli 2008 dari Penggugat I dan sekatigus bertindak selaku Pembeli (Pihak Kedua) dan dengan adanya AJB tersebutlah kemudian Tergugat I melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) agar tanah tersebut beralih menjadi milik Tergugat I dan yang pada akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 621/Petukangan Utara dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I);



2. Bahwa perjanjian jual beli meskipun dilakukan secara notariil tetaplah tidak sah sebab dilakukan dimana salah satu pihak sedang terpuruk keadaan ekonominya, sehingga tidak bebas dalam membuat perjanjian, hal mana sesuai dengan ajaran/doktrin ahli hukum Dr. H. P. Panggabean, SH., MS., sebagaimana terurai dalam buku yang berjudul "penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)", penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 101 yaitu: "salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*eenmisch verwicht*) pada salah satu pihak yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian";
3. Bahwa faktanya itikad baik dari Para Penggugat yang tetap ingin melunasi hutangnya telah disalahgunakan oleh Tergugat I, dimana dengan Liciknya telah menekan Para Penggugat untuk mengikuti akrobat hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang pada akhirnya telah mengalihkan objek gugatan milik Para Penggugat berupa tanah *a quo* dengan cara seolah olah menjual tanah dan bangunan dari Tergugat I selaku Penjual kepada Tergugat I selaku pembeli dan dengan dasar Akta Jual Beli tersebut telah memohon kepada Turut Tergugat agar objek gugatan didaftarkan hak kepemilikannya atas nama Tergugat I;
4. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi MA-RI Nmor 3666K/Pdt/1997 tanggal 26 Oktober 1994 yang berbunyi sebagai berikut: "Keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat dan menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dinyatakan batal".
5. Bahwa tindakan Tergugat I yang menjebak Para Penggugat dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli secara baku yang didalamnya terdapat pula kuasa mutlak adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum terlebih ditandatangani pula oleh Para Penggugat dengan tekanan Tergugat I, oleh karenanya haruslah dibatalkan, terlebih dalam halaman 3 paragraph 3 Perjanjian Jual Beli yang dibuat secara notariil dihadapan Notaris Marina Soewana pada tanggal 11 Juli 2008 disebutkan:

Halaman 11 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



"Bahwa pihak pertama (*in casu* Para Penggugat) berkehendak menjual tanah tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya kepada pihak kedua (*in casu* Tergugat I ) akan tetapi jual beli resminya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan, karena Pajak Penghasilan (pph) atas penjualan tanah/bangunan rumah tinggal tersebut belum dibayarkan oleh Pihak Pertama dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dibayarkan oleh Pihak Kedua (*in casu* Para Penggugat)";

Bahwa alasan tidak bisa dilakukannya jual beli secara notariil dikarenakan belum dibayarkannya Pph dan BPHTB adalah kebohongan yang sengaja ditulis dalam perjanjian sebagai maksud untuk mencari celah dalam langkah menyelundupkan hukum, sehingga maksud menjebak Tergugat I kepada Para Penggugat dapat dilihat dari paragraph tersebut;

Bahwa kemudian dalam Pasal 3 perihal Kuasa Jual yang tersebut pada halaman 6 disebutkan:

1. Pihak Pertama sekarang ini untuk nanti pada waktunya, setelah pajak penghasilan (PPH) atas penjualan tanah/bangunan rumah tinggal tersebut dibayarkan oleh Pihak Pertama dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dibayarkan oleh pihak kedua, memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang ditunjuk oleh pihak kedua, untuk melaksanakan jual beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama berhalangan untuk melakukan jual belinya, maka Pihak Kedua berhak melaksanakan sendiri jual beli atas tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya tersebut tanpa perlu hadirnya pihak pertama. kepada pihak kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan kekuasaan sepenuhnya, tidak ada tindakan yang dikecualikan;
2. Pihak kedua dengan ini menerangkan menerima kuasa tersebut dalam akta ini, kuasa-kuasa mana merupakan bagian penting dan tidak terpisahkan dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan perjanjian ini yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, perjanjian ini tidak akan dibuat, dan kuasa- kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan/ atau peraturan-peraturan lainnya.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari isi Pasal 3 ayat 1 dan 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut nyata-nyata terdapat klausula Kuasa Mutlak yang bertentangan dengan hukum, dan oleh karenanya semakin terang maksud dari isi Halaman 3 Paragraph 3 dengan isi Pasal 3 ayat 1 dan 2 yang saling melengkapi dimana dalam halaman 3 paragraph 3 berisi kebohongan tentang tidak dapat dilaksanakannya penandatanganan AJB dengan alasan karena belum dibayarkannya Pph dan BPHTB namun didalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) diberi klausula Kuasa Mutlak sehingga pada saatnya Tergugat I dengan mudah membuat AJB sendiri tanpa melibatkan Para Penggugat yang notabene sebagai pemilik sah objek gugatan, tindakan tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3333 K/ Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 yang berbunyi sebagai berikut:

"Perjanjian baku yang memanfaatkan ketidakberdayaan salah satu pihak merupakan ketentuan yang tidak beritikad baik sehingga sepatutnya dikesampingkan, dan dengan telah adanya pembayaran angsuran adalah bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, apabila hak Penggugat/ Pemohon Kasasi atas mobil tersebut lenyap";

Bahwa dengan telah dibuatkannya kuasa mutlak sebagaimana tertera dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara notariil dihadapan Notaris Marina Soewana pada tanggal, 11 Juli 2008 adalah merupakan tindakan melawan hukum, karena tindakan. Tergugat I yang secara pribadi bertindak sebagai penerima kuasa pada akhirnya bertindak dalam Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny Sastriany Josoprawiro,SH, Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (Tergugat III) sebagai Penjual sekaligus Pembeli adalah merupakan tindakan penyalahgunaan ekonomi karena terdapat indikasi kuat adanya keinginan Tergugat I yang ingin mengalihkan asset "objek gugatan" milik Para Penggugat menjadi milik Tergugat I, padahal, secara pasti telah diketahui kondisi ekonomi Para Penggugat dalam kondisi yang sangat lemah sehingga dengan demikian tindakan dari Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut bertentangan dengan kepatutan dan keadilan;

Bahwa kuasa yang terdapat dalam Perjanjian tersebut nyata-nyata merupakan kuasa mutlak yang mana kuasa demikian adalah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sebagai berikut:

Halaman 13 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017

### 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

- Kuasa mutlak yang dimaksud dalam dictum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa;
- Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;
- Melarang pejabat-pejabat agraria untuk menyelesaikan status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah;

Bahwa lebih lanjut terkait dengan kuasa mutlak yang dilarang dikarenakan mengandung unsur melawan hukum terlihat dari Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 03 Juli 1985 yang telah membatalkan perjanjian semu karena adanya kuasa menjual, yang bermula dari adanya hutang piutang menjadi jual beli sebagai berikut:

"Walaupun perjanjian dalam suatu akta notaris dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain untuk menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga maupun kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut yang sebelumnya bermula dari pengakuan hutang, dengan menjaminkan rumah sengketa yang karena tidak dapat dilunasi waktunya diubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut maka perjanjian demikian itu sebenarnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang";

6. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas terang dan jelas bagaimana tindakan Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II, Tergugat III dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat adalah merupakan tindakan yang melawan hukum, oleh karenanya sudah selayaknya dan sepantasnya beralasan hukum dan berdasar hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibatalkan demi hukum dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan tindakan penyalahgunaan keadaan ekonomi Para Penggugat;
7. Bahwa secara spesifik, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi sebagaimana pendapat/ doktrin Dr. H. P. Panggabean, SH.,MS, yang menyatakan:

Halaman 14 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



"Salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*economisch overwicht*) pada salah satu pihak, yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu Perjanjian" :

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 275 K/Pdt/2004 tanggal 29 Agustus 2005, berbunyi sebagai berikut:

"Jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi";

Bahwa oleh karena berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, objek gugatan milik Para Penggugat yang nyata-nyata merupakan jaminan hutang, yang kemudian dengan itikad buruk tanpa sepengetahuan Para Penggugat dialihkan oleh Tergugat I dengan cara membuat Akta Jual Beli dihadapan Tergugat III tanpa melibatkan Para Penggugat dan kemudian menjadikan objek gugatan tersebut menjadi milik Tergugat I berdasarkan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat padahal diketahui keadaan ekonomi Para Penggugat dalam kondisi lemah dan terdesak secara ekonomi, maka keseluruhan tindakan tersebut adalah merupakan tindakan penyalahgunaan Keadaan ekonomi (*misbruik van omstandigheden*);

Majelis hakim yang Mulia bahwa dengan demikian berdasarkanurisprudensi MARI tersebut maka sudah selayaknya apabila perjanjian kredit dan perjanjian-perjanjian lainnya *a quo* yang sudah dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III dibatalkan demi hukum karena tidak sesuai dengan keadilan dan kepatutan dan merupakan perjanjian semu untuk mengikat Para Penggugat dalam kondisi yang terpaksa menerima keadaan tersebut karena berada dalam kondisi ekonomi yang lemah yang pada akhirnya Para Penggugat sangat dirugikan karena kehilangan asset yang merupakan satu-satunya tempat tinggal Para Penggugat;

Tuntutan ganti kerugian sah secara hukum

1. Bahwa Para Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial akibat perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebagai berikut;
  - a. kerugian yang timbul karena Para Penggugat terpaksa harus kehilangan asset *a quo* dengan nilai jual dipasaran seharga Rp4.680.0000,00 (empat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) yang hanya dijual oleh Tergugat sebesar Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

- b. Kerugian yang timbul karena Para Penggugat kehilangan biaya, waktu dan tenaga serta secara psikologis karena melakukan upaya hukum untuk mendapatkan haknya kembali, yang tidak dapat dinitai dengan uang;

Bahwa akibat perbuatan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial yang seluruhnya berjumlah sebagai berikut: kerugian materiil: (berdasarkan perincian dan bukti-bukti yang akan kami buktikan selanjutnya Pada Persidangan);

- Harga tanah *a quo* sesuai nilai pasar: Rp4.680.000.000,00 (empat miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah);
- Harga tanah yang dihargai sepihak oleh Tergugat I: Rp950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- Kerugian Para Penggugat: Rp3.730.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa biaya-biaya tersebut tidak termasuk biaya-biaya yang masih akan bertambah selama perkara *a quo* berjalan;

Kerugian immaterial:

Bahwa atas perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi yang dilakukan Para Tergugat menyebabkan Para Penggugat kehilangan asset *a quo* dan membuat mental Para Penggugat sangat tertekan yang nilai kerugian immaterial tersebut Para Penggugat serahkan sebagaimana keputusan Majelis Hakim seadil-adilnya atau dalam hitungan Para Penggugat senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Permohonan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*)

1. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Para Penggugat dan agar gugatan *a quo* yang dikemudian hari akan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang terhormat tidak menjadi hampa (*illusoir*) dan mengingat, pada faktanya Tergugat telah membeli asset *a quo* tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat dan asset *a quo* telah dibalik nama atas nama Tergugat I sehingga hal tersebut sudah menjadi bukti sah bahwa Tergugat I hendak memindahtangankan asset *a quo* maka kiranya cukup beralasan menurut hukum bagi Para Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan

Halaman 16 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara, terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT Alfa Goldland Realty Blok K 6 Kavling Nomor 29, seluas 312 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua belas meter persegi), menurut gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, yang saat ini atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) berdasarkan SHM Nomor 3770/Petukangan Utara;

2. Bahwa terhadap peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut diatas maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar berkenan menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan tersebut adalah sah dan berharga.

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

Dalam Provisi

Memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapatkan kuasa daripadanya untuk menghentikan Proses pengosongan secara fisik terhadap tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara, tertetak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Setatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT. Alfa GoldLand Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29, seluas 312 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua belas meter persegi), menurut gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, terakhir terdaftar atas nama Lisa Juliana Tanjung sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat pada perkara *a quo*;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 312 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Setatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29;



5. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 03 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana. SH.;
6. Menyatakan sah dan berharga Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 03 Oktober 2006 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Marina Soewana, SH. Nomor 68/L/2006 tanggal 03 Oktober 2006;
7. Menyatakan perhitungan pengembalian utang Para Penggugat kepada Tergugat I adalah pembayaran Rp393.750.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), ditambah dengan nilai 4 (empat) perhiasan Para Penggugat yang telah diserahkan sebagai jaminan senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sehingga menjadi Rp1.393.750.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menyatakan perhitungan sisa hutang Para Penggugat kepada Tergugat I yang benar adalah senilai Rp356.250.000,00 (tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Para Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II (Marina Soewono, SH) tanggal 3 Oktober 2006 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
10. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II (Marina Soewono, SH); karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
11. Menyatakan batal demi hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 45 Tahun 2008 yang ditandatangani Para Penggugat dengan Tergugat I Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara notariil dihadapan Notaris Marina Soewana (Tergugat II) pada tanggal 11 Juli 2008 adalah merupakan tindakan melawan hukum karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
12. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2009 yang ditandatangani Penggugat I dengan Tergugat I dihadapan Ny. Sastriany Josoprawiro (Tergugat III);
13. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum tetap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung (Tergugat I) dan memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I);

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp3.730.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) dan kerugian Imateriil sebesar Rp1.000.000:000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;

15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan putusan ini;

16. Memerintahkan meletakkan sita jaminan (*conservatir beslaag*) terhadap tanah dan bangunan setuas 312 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I);

17. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan seluas 312 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan. Kecamatan Pesanggrahan Kelurahan petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I);

18. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu wataupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

19. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 19 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



*Bahwa Tergugat I, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana dalam gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang secara jelas dan tegas di akui kebenarannya oleh Tergugat I;*

*I. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel);*

*Posita dan petitum gugatan saling bertentangan;*

- 1. Bahwa fundamentum petendi (posita) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan fakta-fakta (feiten) yang menjadi dasar gugatan. Penggugat mendasarkan gugatan atas dasar perbuatan Penyalahgunaan Keadaan, akan tetapi dalam fundamentum petendi tidak terdapat uraian yang menjelaskan perbuatan apakah yang telah dilakukan Tergugat sehingga dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan Penyalahgunaan Keadaan;*

*Bahwa gugatan tidak jelas/kabur/obscuur apa yang menjadi dasar hukum dalil gugatan Penggugat. Dalil-dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). Pokok-pokok gugatan disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie). Harus ada alasan hukum serta dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;*

*Bahwa Perlu dikaji lebih dalam Hukum Perdata Indonesia khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (burgerlijk wetboek) tidak mengatur secara rinci dan jelas mengenai suatu kejadian yang dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan penyalahgunaan keadaan;*

- 1.1 Bahwa didalam posita gugatan (vide gugatan Huruf A angka 2) Penggugat mendalilkan "mengikhlaskan objek barang jaminan berupa 4 (empat) perhiasaan dengan total nilai kurang lebih Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)"*

*Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/obscuur karena tidak jelas atas dasar darimana nominal angka tersebut di dapat dan apakah masih relevan nominal tersebut;*

- 1.2 Bahwa didalam posita gugatan (vide gugatan Huruf A angka 4) Penggugat mendalilkan "Tergugat I telah merencanakan aksi akal jahatnya dengan memanfaatkan kondisi dan situasi ekonomi Para Penggugat yang sedang terpuruk";*

*Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/obscuur karena tidak dijelaskan aksi jahat seperti apa, modus seperti apa, perencanaan*



aksi jahat tidak di uraikan secara nyata dan jelas, dan situasi ekonomi yang terpuruk itu yang dalam keadaan seperti apa dan atau kondisi yang tertekan itu dalam hal bagaimana tidak dijelaskan secara nyata dan jelas di dalam dalil gugatan Para Penggugat;

1.3 Bahwa di dalam posita gugatan (vide gugatan Huruf A angka 5) Penggugat mendalilkan "Tergugat I langsung meminta dipotong bunga sesuai dengan Pasal 2 Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 03 Oktober 2006 di hadapan Notaris Marina Soewana, SH";

Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/obcuur karena Para Penggugat sudah menyadari dan menandatangani ada nya pembatalan Pengakuan Hutang Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 yang di terbitkan oleh Notaris Marina Soewana,SH;

1.4 Bahwa di dalam posita gugatan (vide gugatan Huruf A angka 7) Penggugat mendalilkan "setelah dilakukan pengecekan di kantor kelurahan setempat harga per meter persegi tanah dan bangunan tersebut adalah senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/obcuur karena tidak didasari dengan data data yang valid kebenarannya seperti halnya nilai jual objek tanah;

1.5 Bahwa didalam posita gugatan (vide gugatan Huruf A angka 9) Penggugat mendalilkan "Para Penggugat juga sangat menyadari atas posisi sebagai orang yang memiliki hutang kepada Tergugat I";

Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas karena memang secara sah dan menyakinkan pihak Para Penggugat memang mempunyai hutang kepada Tergugat I melalui pembuktian akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008;

1.6 Bahwa Dalil gugatan Penggugat adalah tentang Penyalahgunaan Keadaan oleh Tergugat I, padahal Tergugat I nyata-nyata sudah menjadi pemilik secara sah dan menyakinkan menurut hukum tanah dan bangunan yang beralamat di Taman



*Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta Selatan melalui Sertifikat Nomor 3770;*

*Fakta ini membuktikan bahwa tidak ada dasar hukum serta tidak ada hubungan hukum Para Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I/Lisa Juliana Tanjung;*

2. *Petitum gugatan Tidak Jelas:*

2.1 *Petitum gugat tidak jelas/kabur/obscur. Tidak jelas dalam hal meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan seluas 312 M<sup>2</sup> yang beralamat di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta Selatan;*

*Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil Petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur karena Turut Tergugat I yakni Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Selatan sudah menerbitkan secara sah dan menyakinkan yakni hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta Selatan atas nama Lisa Juliana Tanjung;*

*Bahwa seharusnya Para Penggugat harus dapat lebih bijak dalam membedakan apa yang dimaksud dengan definisi/pengertian revindicatoir beslag dengan conservatoir beslag jika dikaitkan dalam perkara a quo;*

2.2 *Petitum gugat tidak jelas/kabur/obscur. Tidak jelas dalam hal menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum tetap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770;*

*Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil Petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur karena wewenang daripada menyatakan batal suatu sertifikat adalah bukan wewenang daripada Peradilan Negeri, oleh karenanya Para Penggugat telah Keliru yang dimana seharusnya wewenang tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara;*

3. *Petitum tidak didukung oleh posita:*

3.1 *Dalam posita (vide gugatan Huruf A angka (4) s/d angka (9) Penggugat menguraikan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan menyalahgunakan keadaan karena melakukan pemaksaan dan melakukan aksi jahat memanfaatkan situasi ekonomi terpuruk; Akan tetapi dalam Petitum gugatan pada angka 7 (tentang pengembalian utang Para Penggugat); 6 (tentang Surat Penyerahan Barang*



Jaminan); 5 (tentang perhitungan sisa hutang), Para Penggugat menuntut Tergugat I in casu Tergugat untuk memenuhi "kewajiban/prestasinya" dalam kapasitasnya sebagai Pembeli;

3.2 Bahwa petitum/tuntutan (eis) suatu gugatan harus didasarkan pada posita (rechtsfeiten), dalam hal posita gugatan tidak membenarkan petitum, maka demi hukum, gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

3.3 Bahwa jikalau posita atau "rechtsfeiten", hal-hal yang relevant bagi hukum itu tidak membenarkan petitum, tuntutan, maka gugat akan tidak diterima (niet ontvankelijk verklaard). (Prof. Dr. R. Soepomo, S.H. Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita Jakarta, Hal. 35);

3.4 Dari uraian tersebut di atas, tidak terbukti bahwa posita gugat di dukung oleh dengan petitum gugatan. Hal ini menjadikan gugatan menjadi tidak jelas/kabur/obscuur. Oleh karena posita tidak sesuai dengan petitum gugatan, maka gugatan harus di nyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dalam Jurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI yaitu dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, yang menyatakan: "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima";

4. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat a quo tidak bersandar hukum (onrechtmatigedaad);

4.1 Gugatan a quo diajukan dengan dasar perbuatan menyalahgunakan keadaan yang oleh Para Penggugat didalilkan dilakukan Tergugat, akan tetapi, tidak terdapat uraian yang jelas dan rinci perbuatan-perbuatan apakah yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat sehingga menurut Penggugat dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan menyalahgunakan keadaan;

4.2 Dalam posita gugatan tidak terdapat uraian kerugian apa yang diderita Penggugat, apa yang dapat membuktikan kerugian tersebut. Penggugat hanya menguraikan bahwa kerugian tersebut disebabkan pada tahun 2006 yang dibuktikan dengan adanya Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 3 oktober 2006 dihadapan Notaris Marina Soewana dan yang perlu dicermati atas akta tersebut sudah di batalkan oleh para pihak yakni Para Penggugat dan





*Tergugat I yang dituangkan oleh Akta Pembatalan Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Marina Soewana;*

4.3 *Tergugat I secara licik telah mendaftarkan kepemilikan objek gugatan ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan; Padahal sebagai fakta, Tergugat I telah pada kurun waktu 2006-2008 sudah banyak memberikan kelonggaran sebagai itikad baik untuk Para Penggugat melakukan itikad baik dalam hal melakukan pelunasan hutang, Namun perlu di garis bawah Para Penggugat dan Tergugat I hadir bersama-sama pada tanggal 20 Agustus 2008 telah di buat dihadapan Ny.Sastriany Josoprawiro,SH Notaris PPAT yakni Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 Tahun 2008;*

4.4 *Tergugat telah mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor 3770 terhadap tanah dan bangunan seluas 312 M<sup>2</sup> yang beralamat di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta Selatan pada bulan Januari tahun 2009, kemudian pada tahun 2014 Para Penggugat menggugat dan menuntut Tergugat agar membatalkan Sertifikat yang sudah diterbitkan oleh Turut Tergugat I. Dengan demikian diketahui bahwa gugatan Para Penggugat a quo diajukan Penggugat dengan tanpa bersandarkan pada hukum (onrechtmatiggedaad);*

4.5 *Bahwa dalam hal suatu gugatan tidak bersandar pada hukum atau yang dengan tanpa alas hukum, oleh doktrin dikatakan sebagai berikut:*

*"Meskipun Tergugat pada sidang pertama tidak datang, gugat tidak akan diterima, jikalau dari bunyinya gugat sendiri telah nyata pada Pengadilan Negeri bahwa gugat itu tidak bersandar hukum atau gugat akan ditolak jikalau dari bunyinya gugat sendiri telah nyata pada Pengadilan Negeri, bahwa gugat tidak beralasan (Pasal 125 ayat 1 HIR)" (Prof. Dr. R. Soepomo., S.H., Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita Jakarta, Hal. 34);*

4.6 *Berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan Tergugat I, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);*

5. *Tidak jelasnya objek sengketa:*



5.1 Bahwa pada tanggal 2 April dan 9 April 2009 Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat yang menyatakan 2 hal, yaitu:

- Pemberitahuan berakhirnya masa sewa rumah;
- Meminta agar Penggugat melakukan pengosongan rumah;

Dengan demikian uraian di atas sudah jelas dan nyata bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut;

5.2 Bahwa pada tanggal 1 September 2009 Penggugat Agus Susanto membuat surat usulan dan atau pernyataan yang dikirimkan kepada Tergugat I dan Penyidik kepolisian berdasarkan LP No.Pol: 1508/K/ IX/2009/Res.Jak-Sel yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

- "Saya akan membeli kembali rumah di taman Alfa Blok K 6/29 Kel.Petukangan Utara, Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan cara angsuran dan mencicil....."
- "Saya mohon untuk kebijaksanaannya agar di izinkan untuk menyewa rumah tersebut dengan nilai sewa Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta) sampai saya mampu membeli rumah sendiri"

Dengan demikian uraian di atas sudah jelas dan nyata bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hak kepemilikan dan hak menguasai atas tanah dan bangunan tersebut melainkan kewajiban pembayaran uang sewa yang tidak dibayar kepada Tergugat I.

5.3 Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan objek sengketa. Dalam Hukum Acara Perdata terdapat Adagium: "Tanpa kepentingan, tidak ada hak gugat" (geen belang, geen actie). Hal ini sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi Tetap MA R.I Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, menentukan sebagai berikut:

"Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan"

5.4 Oleh karena tidak jelas apa yang menjadi objek gugat dan latar belakang/motif gugatan Penggugat terhadap Tergugat, karena motif atau kepentingan Penggugat yang tidak jelas di sebutkan



*dalam surat gugatan, maka gugatan haruslah ditolak. Hal ini sudah merupakan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1357 K/p/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang menyatakan:*

*“Bahwa berdasarkan azas-azas hukum acara perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan Gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari Posita maupun Petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat Asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*

5.5 *Bahwa uraian Jawaban tersebut di atas, diketahui bahwa gugatan diajukan dengan tanpa kepentingan/motive yang jelas (kabur). Untuk itu, adalah berdasar hukum dan patut menurut hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk berkenan menyatakan menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.*

II. *Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan a quo;*

*Bahwa dalam hal Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan a quo ini berkaitan dengan Penggugat tidak memenuhi syarat atau tidak memiliki Kedudukan Hukum atau bukan orang yang berhak untuk mengajukan gugatan terhadap “obyek gugatan” (object van geschil). Atau dengan kata lain Penggugat harus dinyatakan disqualification in person;*

*Adapun dasar dan alasan hukum Tergugat I mengajukan eksepsi ini mengacu kepada fakta-fakta hukum sebagai berikut :*

1. *Bahwa pada tanggal 1 Desember 2010 telah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim oleh H.Aksir selaku hakim ketua dalam petikan putusan pidana Nomor:1128/PID.B/2010/PN.Jkt-Sel yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:*

- *“Menyatakan Terdakwa Agus Susanto (Penggugat), dengan identitas tersebut diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana telah melakukan perbuatan dengan sengaja melanggar penghunian rumah oleh bukan pemilik, tanpa ada persetujuan atau ijin pemilik”;*
- *“Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa Agus Susanto oleh karena itu dipidana penjara selama 8 (delapan) bulan”;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu Penggugat a quo tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing untuk mengajukan gugatan a quo atau Penggugat a quo tidak mempunyai status legal persona stand in judicio atau yang sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo yang berkaitan dengan formalitas gugatan terhadap "obyek gugatan" (object van geschil).

### III. Gugatan Para Penggugat salah alamat;

Bahwa secara faktual dan secara hukum memang alamat daripada Tergugat I bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Gajah Mada 3-5 Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 008, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sudah dengan jelas sesuai isi dari Akta Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH Bahwa yang menjadi titik perhatian yang mendalam dan tanda tanya yang besar bagi Tergugat I adalah mengapa Para Penggugat dan Kuasa Hukum nya menaruh alamat yang disebutkan diatas ke dalam Gugatan Perdata yang di ajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta selatan, padahal Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya pernah mengirimkan surat undangan kepada Tergugat I yang pokoknya berisi sebagai berikut:

"Kuasa Hukum daripada Agus Susanto mengirimkan surat tertanggal 28 Mei 2012 dengan perihal menyampaikan Undangan kepada Ibu Lisa Juliana Tanjung, untuk membicarakan permasalahan kepemilikan rumah yang berada di Taman Alfa Indah Blok K.6/Nomor 29 RT.29 RT.014 RW.007 Petukangan Utara, Jakarta Selatan, ke alamat Taman Kedoya Baru Residence Jalan Kedoya Albasia, Blok B XI Nomor 12 A Kedoya, Jakarta Barat";

Bahwa dengan dikirimkannya surat tersebut ke alamat Tergugat I Lisa Juliana Tanjung di Taman Kedoya Baru Residence Jalan Kedoya Albasia, Blok B XI Nomor 12 A Kedoya, Jakarta Barat, oleh Kuasa Hukum Penggugat, sudah dapat di asumsikan dan patut diduga bahwa Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya mempunyai suatu sikap ITIKAD BURUK kepada pihak Tergugat I yang dimana Para Penggugat dan Kuasa Hukum nya dengan sengaja memakai alamat Jalan Gajah Mada 3-5 Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 008, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sebagai alamat yang didaftarkan di gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 27 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



*Bahwa berdasarkan penegakan azaz peradilan secara sederhana, cepat dan biaya ringan serta sesuai dengan ketentuan Pasal 132 a (1) HIR maka dengan ini Tergugat I Konvensi mengajukan reconvensi dengan alasan positum petendi sebagai berikut*

- 1. Bahwa Tergugat I dalam konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Reconvensi dalam reconvensi. Penggugat dalam konvensi selanjutnya mohon untuk disebut sebagai Para Tergugat Reconvensi;*
- 2. Bahwa, segala sesuatu yang telah tercantum dalam konvensi berupa jawaban dalam pokok perkara merupakan satu kesatuan didalam reconvensi sehingga tidak perlu diulang lagi;*
- 3. Bahwa para Penggugat Reconvensi mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam konvensi dianggap telah termasuk, termuat serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Reconvensi ini;*
- 4. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Reconvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Reconvensi atas tindakan wanprestasi;*
- 5. Bahwa Penggugat Reconvensi dan Para Tergugat Reconvensi mengikatkan diri dalam suatu bentuk perjanjian hutang-piutang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) tanpa dikenakan bunga. Perjanjian tersebut dituangkan lebih lanjut dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 2 Tertanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana SH., antara Lisa Juliana Tanjung (Penggugat Reconvensi) dan Agus Susanto (Tergugat Reconvensi);*
- 6. Bahwa Para Tergugat Reconvensi berjanji akan mengembalikan dan melunasi hutang tersebut sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat Reconvensi selama 2 (dua) bulan, terhitung sejak tanggal 4 Oktober 2006 dan berakhir pada tanggal 3 Desember 2006;*
- 7. Bahwa akibat dari perjanjian hutang-piutang tersebut, Para Tergugat Reconvensi memberikan jaminan kepada Penggugat Reconvensi, yakni:*
  - 4 (empat) buah perhiasan yang bentuk, jenis dan nilainya telah diketahui dengan baik oleh masing-masing pihak. Atas penyerahan perhiasan tersebut maka dibuatlah Surat Penyerahan Barang Jaminan dihadapan Notaris Marina Soewana tertanggal 3 Oktober 2006 yang*





*ditandatangani dengan baik secara sadar, cakap hukum dan tanpa adanya paksaan oleh Para Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi;*

*- Bahwa nilai harga atas perhiasan sebagai jaminan hutang tersebut adalah sejumlah 111.500 USD (seratus sebelas ribu lima ratus dollar amerika) berdasarkan surat yang diterbitkan oleh Mary Jewellery and Gallery Tertanggal 19 Mei dan 2 Oktober 1999;*

*Bahwa seiring waktu dan lewatnya masa perjanjian hutang piutang tersebut, Para Tergugat Rekonvensi tidak bisa memenuhi prestasinya dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi. Hal ini dibuktikan dengan tidak mampunya Para Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan pembayaran hutang kepada Penggugat Rekonvensi pada waktu yang sudah diperjanjikan sebelumnya dalam perjanjian. Penggugat Rekonvensi berbaik hati telah memberikan tenggang waktu kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membayarkan dan melunasi hutang tersebut;*

*Namun tidak adanya itikad baik dari Para Tergugat Rekonvensi untuk segera membayar dan melunasi hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi. Sehingga pada akhirnya dibuatlah kesepakatan bersama antara Agus Susanto (Tergugat Rekonvensi) dan Lisa Juliana Tanjung (Penggugat Rekonvensi);*

*Dimana dalam isi kesepakatan bersama tersebut adalah Tergugat Rekonvensi akan membuat dan menandatangani addendum Pengakuan Hutang dihadapan Notaris, sehubungan dengan rencana pengurangan jumlah hutang yang semula sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) menjadi Rp1.050.000.000,00 (satu miliar lima puluh juta rupiah). Hal pengurangan hutang ini disepakati apabila Maria Fransiska Karina (Tergugat Rekonvensi/Isteri Agus Susanto) telah menandatangani akta jual beli dan bangunan (Sertifikat HGB Nomor 621/Petukangan Utara) kepada Penggugat Rekonvensi;*

*8. Bahwa menurut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 yang diterbitkan oleh Marina Soewana Tertanggal 3 Oktober 2006 antara Para Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi yang pada isi Pengikatan tersebut adalah Para Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan kemudian dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara berkehendak ingin menjual kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga yang sudah disepakati sebesar Rp810.000.000,00 (delapan ratus sepuluh juta rupiah). Untuk selanjutnya*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*timbul Surat Kuasa Menjual Nomor 04 Tertanggal 3 Oktober 2006 yang pada intinya dan isi akta tersebut, Maria Fransiska Kartika (Tergugat Rekonvensi) mendapat persetujuan dari Agus Susanto (Tergugat Rekonvensi) untuk menjual tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat HGB Nomor 621/Petukangan Utara kepada Penggugat Rekonvensi;*

*Bahwa untuk kemudian, tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 612/Petukangan Utara telah beralih status hak dan kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan hukum;*

*Bahwa untuk kemudian dikarenakan sudah terjadi status hak dan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat Rekonvensi maka. Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi secara sepakat dan bersama-sama kemudian membatalkan:*

- *Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH yang dimana di buat Akta Pembatalan Nomor 42 tanggal 11 Juli 2008 dihadapan Notaris Marina Soewana, SH.;*
- *Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH yang dimana di buat Akta Pembatalan Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 dihadapan Notaris Marina Soewana, SH.;*
- *Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, SH yang dimana di buat Akta Pembatalan Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 dihadapan Notaris Marina Soewana, SH.;*

*Bahwa akibat dari beralihnya status kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut, Penggugat Rekonvensi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melakukan pendaftaran atas perubahan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut. Hal ini sesuai dan berdasarkan pada Pasal 3 butir (a) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi “ Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”;*

*Dengan dasar hukum inilah Penggugat Rekonvensi melakukan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan yang telah terjadi jual beli,*

Halaman 30 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017

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



sehingga layak dan sah menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut;

- Bahwa akibat pendaftaran tanah dan bangunan tersebut maka beralihlah hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29 RT 014/RW 07 Kelurahan Petukangan Utara Kecamatan Pesanggrahan Jakarta selatan seluas 312 M<sup>2</sup>, yang semula milik Para Tergugat Rekonvensi berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara berubah dan beralih hak kepemilikannya menjadi milik Lisa Juliana Tanjung (penggugat Rekonvensi) berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara;
- 9. Bahwa wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya (obligatoire overeenkomst) Pasal 1243 KUHPerdata). Wanprestasi dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut:
  - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
  - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
  - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Mengutip dari pendapat J Satrio wanprestasi adalah:

“Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”.

Mengutip dari pendapat Yahya Harahap Wanprestasi adalah:

“Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian”.

Bahwa pihak Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi sepakat untuk membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 Tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, SH. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya mengakui telah berhutang sejumlah uang sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;



*Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 “Hutang sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) tersebut wajib dibayar kembali oleh pihak pertama (Para Tergugat Rekonvensi) kepada Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 11 Juli 2008 sampai dengan 11 Oktober 2008”. Bahwa pelunasan dan pembayaran hutang kembali tersebut harus dilakukan oleh pihak pertama (Para Tergugat Rekonvensi) kepada Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) secara langsung. Bahwa atas hutang tersebut tidak dikenakan bunga;*

*Bahwa seiring waktu dan berakhirnya tenggang waktu sesuai dengan yang diperjanjikan oleh masing-masing Pihak, Para Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai itikad baik untuk membayarkan dan melunasi hutangnya sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi. Dengan arti bahwa Para Tergugat Rekonvensi tidak sanggup untuk membayarkan dan melunasi hutang tersebut dan dapat dikwalisir sebagai tindakan wanprestasi;*

*10. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berulang kali memperingatkan dan menegur Para Tergugat Rekonvensi untuk segera melunasi hutang yang harus dibayarkan dilunasi kepada Penggugat Rekonvensi. Namun tidak adanya itikad baik dari Para Tergugat Rekonvensi untuk segera memenuhi prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan kepada Penggugat Rekonvensi. Para Tergugat Rekonvensi hanya memberikan berjanji-janji palsu kepada Penggugat Rekonvensi untuk membayarkan hutang yang seharusnya dibayarkan dan dilunasi;*

*11. Bahwa sampai gugatan tidak berdasar dan melawan hukum yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi ini diajukan, tidak ada itikad baik untuk membayarkan dan melunasi hutang tersebut kepada Penggugat Rekonvensi. Para Tergugat Rekonvensi memutar balikkan fakta dan kebenaran yang hakiki secara melawan hukum dan menuduh Penggugat Rekonvensi memanfaatkan situasi dan kondisi bahwa dalam melakukan perjanjian dan pengalihan hak atas tanah dan bangunan telah terjadi penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden);*

*Bahwa Para Tergugat Rekonvensi memanfaatkan tidak membayar hutang melalui pengajuan gugatan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), untuk melepaskan diri dari tanggungjawabnya melunasi hutang yang seharusnya dibayarkan dan dilunasi kepada penggugat rekonvensi sesuai dengan yang diperjanjikan di dalam Akta Pengakuan*





*Hutang Nomor 46 tertanggal 11 juli 2008 yang dibuat dihadapan notaris Marina Soewana, SH.;*

*Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa terusik dan timpangnya rasa keadilan yang seharusnya menjadi hak daripada Penggugat Rekonvensi. Untuk terjadinya suatu yang berdasarkan pada rasa keadilan dan kepastian hukum maka Penggugat Rekonvensi mengajak Para Tergugat Rekonvensi untuk sejenak berpikir dan berceriman apakah dengan diajukan gugatan Penyalahgunaan Keadaan yang didalilkan sudah merupakan suatu bentuk rasa keadilan dan kepastian hukum yang seharusnya menjadi hak masing-masing Pihak Khususnya bagi Penggugat Rekonvensi;*

*Mengutip dari pendapat Prof. Dr. H. Muchsin, SH, “keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum” dan Menurut Gustav Radbruch “tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan”, maka kami mohonkan agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar tidak terkecoh dan terpengaruh dengan isi dan materi dalam dalil-dalil gugatan Para Tergugat rekonvensi yang jauh dan bertentangan dengan rasa keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum itu sendiri;*

*12. Bahwa akibat dari tidak adanya itikad baik Para Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara materil dan immateril yakni dapat kami rinci sebagai berikut:*

*Materiil:*

- a. Hutang yang belum dibayarkan dan dilunasi sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, SH.;*
- b. Uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun semenjak yang belum dbayarkan sejumlah Rp30.000.000,00 per tahun, dengan total 5 tahun x Rp30.000.000,00 = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan pernyataan Tergugat Rekonvensi/Agus Susanto pada tanggal 1 September 2009 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:*
  - “Saya akan membeli kembali rumah di taman Alfa Blok K 6/29 Kel.Petungkungan Utara, Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan cara angsuran dan mencicil.....”;*
  - “Saya mohon untuk kebijaksanaannya agar di izinkan untuk menyewa rumah tersebut dengan nilai sewa Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta) sampai saya mampu membeli rumah sendiri”;*





- c. *Hutang yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi merupakan modal pokok usaha dari Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu modal usaha Penggugat Rekonvensi berkurang. Jika dihitung dan dikalkulasikan kerugian akibat hutang yang tidak dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*
- d. *Akibat timbulnya permasalahan ini Penggugat Rekonvensi harus membayar biaya jasa hukum sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);*

*Immateril:*

- a. *Kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat tindakan wanprestasi Para Tergugat Rekonvensi yang tidak kunjung selesai menyebabkan Penggugat Rekonvensi terganggu pikiran, mental, dan psikologisnya, dan juga membuat Penggugat Rekonvensi tidak fokus dalam bekerja dan menyebabkan lepasnya beberapa proyek pekerjaan Penggugat Rekonvensi. sehingga Penggugat menjadi sangat dirugikan dan jika dinilai dengan uang maka Penggugat menderita kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*
- b. *Bahwa akibat permasalahan ini, tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi tidak bisa digunakan sebagaimana hak dan tujuannya, ditambah dengan Para Tergugat Rekonvensi masih bertempat tinggal di tanah dan bangunan tersebut sehingga Penggugat Rekonvensi menjadi sangat dirugikan dan jika dinilai dengan uang maka Penggugat Rekonvensi menderita kerugian sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).*

*Gugatan Provisi:*

*12. Bahwa di khawatirkan Para Tergugat Rekonvensi dengan itikad buruk akan mempersulit dan menghalang-halangi upaya pengosongan tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta selatan melalui Sertifikat Hak Milik Nomor 3770, maka Penggugat Rekonvensi mohon Majelis Hakim berkenan memberi Putusan Sela (Tussen Vonnis) melarang Para Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan serta Sertifikat Hak Milik Nomor 3770 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I/Lisa Juliana Tanjung dengan ancaman hukuman membayar uang paksa (dwangsom) apabila melanggar larangan tersebut setiap hari sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1738 K/Sip/1976 tertanggal 5 Juni 1976);*



13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu juta) per/hari, apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan provisi, terhitung mulai sejak putusan provisi ini dikabulkan sampai perkara ini mempunyai putusan dengan kekuatan hukum tetap. (Bahwa uang paksa (dwangsom) harus di bayar terhitung semenjak Tergugat melanggar larangan tersebut sampai dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1978);

14. Bahwa mengingat gugatan rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti *authentieke* yang tidak terbantahkan kebenarannya (*vide* Pasal 180 HIR/191 ayat 1 Rbg)), maka berdasar hukum dan patut menurut hukum bila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, *banding*, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*);

15. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi, yaitu dengan cara bahwa para Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi dan melaksanakan prestasi/kewajiban sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Soewana, SH.;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

*Dalam Provisi*

Menguatkan putusan sela yang melarang Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan hukum apapun terhadap upaya pengosongan tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta selatan melalui Sertifikat Hak Milik Nomor 3770, dengan menghukum membayar uang paksa (dwangsom) Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak melanggar larangan tersebut sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

*Dalam Pokok Perkara*

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung yang diterbitkan Kepala Kantor Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sertifikat yang berlaku sah dan benar;*

- 4. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008 yang di buat dihadapan Ny.Sastriany Josoprawiro,SH Notaris PPAT adalah akta yang berlaku sah dan benar;*
- 5. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 42 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;*
- 6. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;*
- 7. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;*
- 8. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;*
- 9. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;*
- 10. Menyatakan Akta Jaminan Fidusia (Barang Bergerak) Nomor 47 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;.*
- 11. Menghukum Tergugat mengganti dan membayar kerugian kepada Penggugat, sebagai berikut:*

*Kerugian Materiil.*

- a. Hutang yang belum dibayarkan dan dilunasi sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan notaris Marina Soewana, SH.;*
- b. Uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun semenjak yang belum dibayarkan sejumlah Rp30.000.000,00 per tahun, dengan total 5 tahun x Rp30.000.000,00 = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan pernyataan Tergugat Rekonvensi/Agus Susanto pada tanggal 1 September 2009;*
- c. Hutang yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi merupakan modal pokok usaha dari Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu modal usaha Penggugat Rekonvensi berkurang. Jika dihitung dan dikalkulasikan kerugian akibat hutang yang tidak dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*

Halaman 36 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017

#### 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)



- d. Akibat timbulnya permasalahan ini Penggugat Rekonvensi harus membayar biaya Jasa Hukum sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

**Kerugian Immateriil.**

a. Kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat tindakan wanprestasi Para Tergugat Rekonvensi yang tidak kunjung selesai menyebabkan Penggugat Rekonvensi terganggu pikiran, mental, dan psikologisnya, dan juga membuat Penggugat Rekonvensi tidak fokus dalam bekerja dan menyebabkan lepasnya beberapa proyek pekerjaan Penggugat Rekonvensi. sehingga Penggugat menjadi sangat dirugikan dan jika dinilai dengan uang maka Penggugat menderita kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

b. Bahwa akibat permasalahan ini, tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi tidak bisa digunakan sebagaimana hak dan tujuannya, ditambah dengan Para Tergugat Rekonvensi masih bertempat tinggal di tanah dan bangunan tersebut sehingga Penggugat Rekonvensi menjadi sangat dirugikan dan jika dinilai dengan uang maka Penggugat Rekonvensi menderita kerugian sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

12. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi tunduk pada putusan

13. Menyatakan bahwa putusan perkara gugatan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan, banding, maupun kasasi ataupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad).

**Eksepsi Tergugat II:**

**Eksepsi kompetensi absolut:**

**Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;**

1. Pasal 134 HIR/160 RBG yang berbunyi, apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya pengadilan negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan pengadilan negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu;

Merujuk kepada ketentuan di dalam Pasal 134 dan Pasal 136 HIR, maka





dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

- 1). Terhadap suatu perkara yang bukan kewenangan Pengadilan tersebut, maka Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- 2). Terhadap eksepsi kompetensi absolut yang telah diajukan, maka Majelis Hakim harus memberikan putusan sela, yang mana putusan sela tersebut dijatuhkan oleh Majelis Hakim sebelum dijatuhkannya putusan dalam pokok perkara;
2. Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:  
"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi."
3. Bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat di dalam gugatannya, dapat diketahui dengan jelas bahwa inti permasalahan dalam gugatan tersebut adalah Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/ Petukangan Utara ("SHM Nomor 3770") yang nota bene adalah produk Keputusan Tata Usaha Negara. Hal ini terlihat pada posita maupun petitum Para Penggugat, petitum :  
"Angka 13 halaman 21 gugatannya dan angka 13 halaman 29 Repliknya, Para Penggugat memohonkan Pembatalan SHM Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) dan memerintahkan Turut Tergugat I untuk membatalkan SHM Nomor 3770 atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I)."
4. Bahwa Sertifikat SHM Nomor 3770 nyata-nyata adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dalam gugatan perkara a quo, oleh Para Penggugat di mohonkan pembatalannya. Karenanya pula berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah dikemukakan di atas, khususnya ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, jelas mengenai pembatalan suatu Sertifikat Hak Milik yang merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara tegas dan nyata adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, karenanya cukup beralasan hukum Pengadilan Negeri cq Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara a quo harus menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Halaman 38 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017





5. Bahwa kewenangan berkenaan dengan persoalan Keputusan Badan Tata Usaha Negara menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang dimohonkan pembatalannya melalui gugatan a quo agar sertifikat tanah dimaksud dimohonkan pembatalannya (dalam perkara a quo SHM Nomor 3770) adalah kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Pengadilan Negeri secara arif dan bijaksana serta secara konsisten diterapkan Mahkamah Agung tingkat Kasasi dalam putusan-putusannya:

1). Halaman 54 Putusan MARI Nomor 1830 K /Pdt/2011 diputuskan pada hari Kamis, tanggal 8 Desember 2011 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH Hakim Agung sebagai Ketua Majelis, H. M. Imron Anwari, SH.,SpN.,MH dan Dr. Artidjo Alkostar, SH.,LL.M Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota serta Ninin Murnindarti, SH. Panitera Pengganti. Putusan perkara Nomor 1830 ini telah menolak permohonan kasasi PT Parung Harapan karena Pengadilan Negeri Tangerang telah melampaui kewenangannya membatalkan Sertifikat Hak Milik yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, yang lengkapnya Tergugat II kutip:

"Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum. Bahwa mendasari pada gugatan Penggugat yang pada umumnya adalah pembatalan akta-akta yang antara lain adalah adanya beberapa Sertifikat Hak Milik yang telah dijadikan jaminan dimana sertifikat-sertifikat tersebut adalah merupakan produk dari BPN, maka seharusnya dalam gugatan pihak BPN haruslah ikut digugat untuk dapat mempertanggung jawabkan akta-akta tersebut, namun ternyata dalam gugatan pihak BPN tidak ikut digugat baik sebagai Tergugat ataupun sebagai turut Tergugat, keterangan gugatan adalah kurang pihak, selain itu karena pembatalan suatu sertifikat adalah termasuk kewenangan administrasi dan termasuk ranah hukum publik, sehingga yang berwenang untuk menyelesaikan perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Tangerang.";

2). Halaman 11 Putusan MARI Nomor 2162 K/Pdt/2012 diputuskan pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2013 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH. Hakim Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH., S.IP., M.Hum. dan Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D. Hakim-Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagai Anggota, serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH.,  
MH. Panitera Pengganti, yang menyatakan:

"mengenai keberatan pertama sampai dengan kelima:

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tidak salah dalam menerapkan hukum, karena telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 kewenangan untuk menilai keabsahan putusan pemerintah in casu Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat pengganti berada dalam kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sehingga telah tepat *Judex Facti* menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

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: Drs. Mundakir, MM. tersebut harus ditolak";

3). Putusan MARI tanggal 16 Oktober 1997 Nomor 2995 K/Pdt/1993 yang menyatakan:

"*Judex Facti* telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (perkara perdata perbuatan melawan hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Badan Tata Usaha Negara";

4). Putusan MARI Nomor 321 K/Sip/1978, yang menyatakan :

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain."

0). Putusan MARI tanggal 3 Nopember 1971 Nomor 383 K/SIP/1971 yang menyatakan :

"Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agrarian secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi"

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 9 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 40 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

Menolak Provisi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sertifikat yang berlaku sah dan benar;
4. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny Sastriany Josoprawiro, SH Notaris/ PPAT adalah Akta yang berlaku sah dan benar;
5. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 42 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar;
6. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar;
7. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar;
8. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar;
9. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar;
10. Menyatakan Akta Jaminan Fiducia (Barang bergerak) Nomor 47 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar;
11. Menghukum Tergugat mengganti dan membayar kerugian kepada Penggugat sebagai berikut:  
Uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun semenjak yang belum dibayarkan sejumlah Rp20.000.000,00 per tahun dengan total 5 (lima) tahun x Rp20.000.000,00 = Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
12. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk tunduk terhadap putusan ini;



13. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta Selatan dengan Sertikat Hak Milik Nomor 3770, dan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak melanggar larangan tersebut sampai dengan putusan berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

14. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

**Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

Menghukum para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.016.000,00 (dua juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 30 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI:**

**Dalam Provisi:**

- Menolak provisi Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;

**Dalam Konvensi:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Terbanding II semula Tergugat II untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*);
3. Menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 312 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua belas meter persegi)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal dengan PT Alfa Golgland Realty Blok K.6 Kavling Nomor 29;

4. Menyatakan sah dan berharga Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisir oleh Notaris Marina Soewana, S.H. Nomor 68/L/2006 tertanggal 3 Oktober 2006;
  5. Menyatakan batal demi hukum terhadap Pengikatan Jual-Beli Nomor 45 Tahun 2008 yang ditandatangani oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dibuat secara Notariil di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H. (Terbanding II semula Tergugat II) pada tanggal 11 Juli 2008 adalah merupakan tindakan melawan hukum, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*);
  6. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Terbanding II semula Tergugat II (Marina Soewana, S.H.) tanggal 3 Oktober 2006 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
  7. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Terbanding II semula Tergugat II (Marina Soewono, S.H.) karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
  8. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual-Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2008 yang ditandatangani oleh Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Sastriany Josoprawiro, S.H. (Terbanding III semula Tergugat III);
  9. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung;
  10. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
  11. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi;

Halaman 43 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017

#### 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

- Menolak gugatan Terbanding I semula Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat II Konvensi dan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat pertama sejumlah Rp2.016.000,00 (dua juta enam belas ribu rupiah) dan pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 7 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I dan Tergugat II pada tanggal 10 November 2016;
2. Tergugat III dan Turut Tergugat pada tanggal 3 November 2016;

Kemudian Termohon Kasasi I dahulu Penggugat I/Pembanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 November 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 dahulu Tergugat I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1.1 Bahwa Pemohon kasasi sangat keberatan pertimbangan hukum didasarkan hanya karena keterpurukan kehidupan ekonomi daripada Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula

Halaman 44 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



Pembanding II semula Penggugat II) namun yang seharusnya di analisis secara mendalam memahami fakta fakta hukum dalam persidangan di tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

- 1.2 Bahwa dapat di cermati lagi mendalam di dalam isi *putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan* Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 9 Februari 2015 tidak terdapat uraian yang menjelaskan perbuatan apakah yang telah dilakukan oleh Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) hingga dapat dikualifisir sebagai suatu keadaan yang sangat terpuruk ekonomi; Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1865 KUH Perdata mengenai hal tersebut di tentukan sebagai berikut:

*"Setiap orang yang mendalilkan ia mempunyai suatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri, maupun membatah suatu hak orang lain, menunjukan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";*

Salah satu pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, antara lain menyatakan sebagai berikut:

*"Siapa yang mendalilkan sesuatu, harus membuktikan dalilnya;"*

Bahwa dalam hal perkara ini didalam berita acara persidangan Tingkat Pertama didalam sidang pembuktian tidak ada Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) mengajukan pembuktian atas pernyataan "ekonomi yang terpuruk";

- 1.3 Bahwa pernyataan "ekonomi yang terpuruk" tidak dapat begitu saja di ambil kesimpulan nya harus ada tahapan pembuktian yang di ajukan oleh Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) di dalam mata acara sidang Pembuktian di Pengadilan Negeri Jakarta selatan, namun pada faktanya tidak ada bukti hukum yang di ajukan yang menunjang/melengkapi dalil dari "ekonomi yang terpuruk";
- 1.4 Bahwa Pertimbangan Hukum demikian adalah pertimbangan yang salah dalam penerapan hukumnya karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum serta tidak berdasar hukum, jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 5 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana ditentukan dalam ketentuan antara lain:

- Ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang menentukan: *"segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili"*;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Febuari 1972 menyatakan sebagai berikut:

*"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (onvoldoende gemotiveerd) yaitu suatu putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai hal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja"*;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 638/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan uraian Para Pemohon Kasasi sebagaimana dalam uraian diatas tersebut, terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Jakarta *a quo* adalah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum maka berdasar hukum dan patut menurut hukum apabila Yth. Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dimohonkan Kasasi *a quo*;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum, dimana *Judex Facti* dalam Pertimbangan Hukum sebagaimana tercantum di Halaman 65 yang pada pokoknya tertulis sebagai berikut:

*".....tidak dapat membayar hutang tersebut karena sangat terputuk kehidupan ekonominya. Hal ini sesuai dengan saksi Soekarli Lesmana yang menerangkan bahwa usaha Para Pembanding di bidang ekspedisi barang ditipu rekan bisnisnya, uang pinjaman yang diterima dibawa lari"*;

Adapun alasan hukum keberatan Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

2.1 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan *a quo* yang dimohonkan Kasasi ini berpandangan "Legalistic

Halaman 46 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



Formal" tanpa melihat tujuan hukum yaitu, keadilan hukum, kegunaan menurut tujuan dan adanya kepastian hukum (*Gerechtigheit, Zweckmessigkeit, Rechtsicherheit*) dan dalam pertimbangan hukumnya sangat sumier bahkan *onvoldoende gemotiveerd* karena tanpa pertimbangan hukum dan tanpa dasar hukum yang jelas langsung saja mengambil kesimpulan dari satu orang saksi;

2.2 Bahwa pengakuan daripada saksi "Soekarli Lesmana" sudah jelas tidak didukung dengan adanya pengajuan bukti-bukti di dalam persidangan, dapat di lihat dan teliti lebih cermat di dalam *putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel* tertanggal 9 Februari 2015;

2.3 Bahwa atas dasar pernyataan dari saksi Soekarli Lesmana perlu dikembali diteliti dengan cermat, apakah mempunyai kualitas dan kapasitas untuk menyebutkan usaha Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) "bidang ekspedisi ditipu oleh rekan bisnis" dan atau "uang pinjaman dibawa lari duit nya" karena pernyataan tersebut tidak didukung dengan bukti surat-surat yang mana sudah seharusnya dan sepantasnya jikalau memang benar ada penipuan dan ada uang dibawa lari sudah pasti bukti-bukti terkait hal tersebut dilampirkan dan dicatat dalam berita acara persidangan;

2.4 Bahwa pernyataan dari saksi Soekarli Lesmana tidak dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum karena timbul pertanyaan adalah apakah Saksi Soekarli Lesmana merupakan investor dari Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I), apakah apakah Saksi Soekarli Lesmana mengalami langsung penipuan tersebut bersama Termohon Kasasi I dan apakah Saksi Soekarli Lesmana mengetahui secara detail identitas pihak yang membawa lari uang pinjaman tersebut sehingga mengetahui adanya penipuan bisnis, atas hal tersebut tidak dapat dijadikan sudatu acuan pertimbangan yang mana hal ini sudah menjadi keliru;

2.5 Bahwa berdasarkan uraian Pemohon Kasasi tersebut di atas, diketahui bahwa tidak pernah ada pernyataan dan/atau kesaksian didukung alat bukti surat dari Saksi Soekari Lesmana dibawah sumpah tersebut mengenai pernyataan "keadaan Terpuruk ekonomi" "Penipuan Bisnis" dan "uang pinajaman di bawa lari";



2.6 Bahwa tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai hal penerapan hukumnya padahal Pengadilan Tinggi DKI Jakarta adalah *Judex Facti* yang harus memeriksa fakta dan penerapan hukumnya, bukan hanya sependapat atau tidak dengan dalil-dalil salah satu pihak;

Bahwa berdasarkan uraian Para Pemohon Kasasi sebagaimana dalam uraian di atas tersebut, terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Jakarta *a quo* adalah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum maka berdasar hukum dan patut menurut hukum apabila Yth. Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dimohonkan Kasasi *a quo*;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum, dimana *Judex Facti* dalam Pertimbangan Hukum sebagaimana tercantum di Halaman 66 yang pada pokoknya tertulis sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang sama dengan bukti T1.6, ternyata merupakan Surat Kuasa Mutlak yang dilarang di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Surat Kuasa Mutlak sebagaimana diuraikan di atas";*

Adapun alasan hukum keberatan Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

3.1 Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan *a quo* telah keliru dan salah dalam penerapan hukumnya karena dalam pertimbangannya hanya mempertimbangkan bukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 yang di ajukan oleh Para Termohon Kasasi, tanpa menganalisis lebih mendalam dalam rangkaian tahun 2006 di dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PNJKT.Sel tertanggal 9 Februari 2015 yakni sebagai berikut: Akta Pengakuan Hutang Nomor 2 Tertanggal 3 Oktober 2006, Surat Penyerahan Barang Jaminan dihadapan Notaris Marina Soewana tertanggal 3 Oktober 2006, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 yang diterbitkan oleh Marina Soewana Tertanggal 3 Oktober 2006, Surat Kuasa Menjual Nomor 04 Tertanggal 3 Oktober 2006; Bahwa Pemohon Kasasi tegaskan adalah rangkaian terjadinya Akta Kuasa Menjual Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 adalah kelanjutan dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dimana dalam pasal 1 dan pasal 2 telah dinyatakan terjadi jual beli dan terjadi pembayaran, oleh sebab itu Akta Kuasa Menjual Nomor 43 tertanggal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 Juli 2008 tidaklah termasuk sebagai Akta Kuasa Mutlak dimaksud oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Surat Kuasa Mutlak;

3.2 Bahwa sebelum lebih mendalam Pemohon Kasasi menjelaskan, perlu di pertimbangkan adalah ada apa sesungguhnya dengan niat Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) mengajukan gugatan *a quo* di tingkat Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, apalagi akte akte yang di maksud telah ditandatangani tahun 2006 dan 2008 mengapa di permasalahan di tahun 2014 sampai dari 2016;

3.3 Bahwa di dalam *putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan* Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 9 Februari 2015. secara sepakat dan bersama-sama Pemohon Kasasi semula Tergugat I dengan Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) kemudian membatalkan:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH yang dimana di buat Akta Pembatalan Nomor 42 tanggal 11 Juli 2008 dihadapan Notaris Marina Soewana,SH.;
- Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH yang dimana di buat Akta Pembatalan Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 dihadapan Notaris Marina Soewana,SH.;
- Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH yang dimana di buat Akta Pembatalan Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 dihadapan Notaris Marina Soewana,SH.;

3.4. Bahwa perlu digaris bawahi adalah Pihak Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) yang berupaya inisiatif menawarkan jual Rumah yang teletak di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta selatan kepada Ny.Lisa Juliana Tanjung (Terbanding I semula Tergugat I) demi mencapai pelunasan hutang;

Halaman 49 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.5. Bahwa ada Hutang yang belum dibayarkan dan dilunasi oleh Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, SH sampai dengan tahun 2016;

3.6. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 " *Hutang sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) tersebut wajib dibayar kembali oleh Pihak Pertama (Para Tergugat Rekonvensi) kepada Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 11 Juli 2008 sampai dengan 11 Oktober 2008*";

3.7. Bahwa Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) memanfaatkan tidak membayar hutang melalui pengajuan gugatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), untuk melepaskan diri dari tanggungjawabnya melunasi hutang yang seharusnya dibayarkan dan dilunasi kepada Pemohon Kasasi Semula Termohon Banding I semula Tergugat I sesuai dengan yang diperjanjikan di dalam akta pengakuan hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, SH.;

3.8. Bahwa dengan ini kembali Pemohon Kasasi Semula Termohon Banding semula Tergugat I secara tegas menjelaskan, agar tidak terjadi kesalahan dan penyimpangan penafsiran tentang kuasa mutlak untuk menjual;

Kuasa Mutlak yang dilarang mengacu dan berdasarkan kepada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 berbeda dengan Akta Kuasa Menjual, karena sebagai berikut:

Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam dictum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;

Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan

Halaman 50 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017

## 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)



segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Lain hal dengan maksud dan arti dari Kuasa Menjual yakni hanyalah memberikan kuasa kepada Penerima Kuasa untuk melakukan penjualan atas tanah dan bangunan yang berada diatasnya kepada siapapun yang berminat untuk membeli tanpa memberikan kewenangan penuh kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya sehingga tidaklah termasuk Kuasa Mutlak karena dapat ditarik kembali sewaktu-waktu sebagaimana sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara;

Sedangkan Akta Kuasa untuk Menjual merupakan akibat adanya suatu perjanjian antara para pihak. Dengan adanya perjanjian tersebut, para pihak telah terikat dengan perjanjian tersebut Yang mana sudah sesuai dengan:

- Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* yang tersirat dalam KUHPerdara Indonesia, para pihak yang melakukan perjanjian harus menjalankan isi dari perjanjian tersebut dengan itikad baik, dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Asas *pacta sunt servanda* menegaskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Lebih jelas menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara menjelaskan "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang";
- Asas Kebebebasan Berkontrak, yang adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian/pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan. Asas kebebasan berkontrak merupakan sifat atau ciri khas dari Buku III KUHPerdara. Masing-masing pihak yang membuat perjanjian diberikan kebebasan, namun kebebasan tersebut bukan kebebasan tak terbatas. Perjanjian yang dibuat pihak tidak boleh bertentangan dengan hukum lainnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asas Konsensualisme yang tersirat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menegaskan untuk sahnyanya suatu Perjanjian harus adanya kata sepakat oleh masing-masing pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dengan adanya kesepakatan oleh para pihak tentunya membawa akibat hukum bagi masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian telah bersifat obligatoir yang artinya telah membawa hak dan kewajiban yang lahir bagi masing-masing pihak akibat perjanjian tersebut;
- Asas *iktikad baik* (*geode trouwh*) Ketentuan tentang asas iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menegaskan "perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. "Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak-pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak;

3.9. Bahwa Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) mengetahui, mengerti, dan tidak mempermasalahkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 3 Oktober 2006 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 4 tertanggal 3 Oktober 2006;

3.10. Bahwa dengan demikian sudah sangat terang dan nyata, Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) dalam hal ini telah melakukan suatu tindakan yang menyesatkan dan bertujuan untuk lari atau menghindari dari tanggung jawab atas akta-akta yang telah dibuatnya;

3.11. Bahwa Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) merupakan pasangan suami dan istri dan belum bercerai, sehingga dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual telah secara sah menurut hukum;

3.12. Tidak mendasar dan tidak beralasan jika Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) berdalih telah terjadinya suatu penyimpangan

Halaman 52 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi semula Terbanding I semula Tergugat I adalah penyimpangan dan tidak sesuai dengan koridor hukum;

Bahwa berdasarkan uraian Para Pemohon Kasasi sebagaimana dalam uraian di atas tersebut, terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Jakarta *a quo* adalah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum maka berdasar hukum dan patut menurut hukum apabila Yth. Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dimohonkan Kasasi *a quo*;

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum, dimana *Judex Facti* dalam Pertimbangan Hukum sebagaimana tercantum di Halaman 66 yang pada pokoknya tertulis sebagai berikut:

*"Bahwa jual beli tersebut sebagai pihak pembeli dan penjual sama yakni Ny.Lisa Juliana Tanjung (Terbanding I semula Tergugat I) tanpa sepengetahuan dan kehadiran Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi selaku pemilik/penjual, sehingga sangat merugikan pihak penjual";*

Bahwa Yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan *a quo* telah keliru dan salah dalam penerapan hukumnya;

Adapun alasan hukum keberatan Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

- 4.1 Bahwa Pemohon Kasasi tegaskan adalah rangkaian terjadinya Akta Kuasa Menjual Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 adalah kelanjutan dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dimana dalam Pasal 1 dan Pasal 2 telah dinyatakan terjadi jual beli dan terjadi pembayaran, oleh sebab itu Akta Kusa Menjual Nomor 43 tertanggal 11 Juli 2008 tidaklah termasuk sebagai Akta Kuasa Mutlak dimaksud oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Surat Kuasa Mutlak;
- 4.2 Bahwa disebutkan isi Pasal 1458 KUH Perdata tentang peristiwa hukum jual-beli ditentukan sebagai berikut:

*"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan maupun harga belum dibayar".*

Menurut ketentuan tersebut, pada saat telah tercapai kata sepakat antara penjual dengan pembeli mengenai sesuatu barang yang dijual penjual dan harga yang harus dibayar pembeli, saat itulah perjanjian





jual-beli mengikat para pihak. Perikatan jual beli telah berlaku dan mengikat para Pihak yang membuat perikatan setelah tercapai kesepakatan, walaupun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar;

4.3. Bahwa Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) sudah sepakat dengan Pemohon Kasasi semula Terbanding I semula Tergugat I dibuktikan adanya Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH yang dimana di buat Akta Pembatalan Nomor 42 tanggal 11 Juli 2008 dihadapan Notaris Marina Soewana,SH. Dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH yang dimana di buat Akta Pembatalan Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 dihadapan Notaris Marina Soewana,SH. Dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH yang dimana di buat Akta Pembatalan Nomor 44 tanggal 11 juli 2008 dihadapan Notaris Marina Soewana,SH. dan akta pengakuan hutang Nomor 46 tertanggal 11 juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH.;

4.4. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding I semula Tergugat I telah secara benar menjalankan proses pembuatan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan;

- Berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Pokok-Pokok Agraria: "Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
- Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 Ayat (20) " Sertifikat adalah surat bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan";
- Berikutnya dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ; "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat



pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan";

4.5. Bahwa tidak mendasar dan tidak beralasan bagi Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) untuk mengakui sertifikat tersebut tidak sah secara hukum;

4.6. *Bahwa, tanah dan bangunan seluas 314 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta selatan yang dahulu adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara yang kemudian berubah status haknya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara merupakan hak milik dari Tergugat I yang diakui keabsahannya menurut hukum;*

Bahwa berdasarkan uraian Para Pemohon Kasasi sebagaimana dalam uraian diatas tersebut, terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Jakarta *a quo* adalah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum maka berdasar hukum dan patut menurut hukum apabila Yth. Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dimohonkan Kasasi *a quo* ;

5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, dimana *Judex Facti* dalam Pertimbangan Hukum sebagaimana tercantum di Halaman 67 yang pada pokoknya tertulis sebagai berikut:

*"Menimbang, Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonvensi telah berhasil mempertahankan dalil gugatannya....."*

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta *a quo* adalah pertimbangan yang keliru salah dalam penerapan hukumnya dengan tanpa mempertimbangkan dan memperhatikan fakta-fakta hukum serta dasar-dasar hukum, langsung saja membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *a quo*;

Adapun alasan hukum keberatan Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

5.1 Bahwa perlu diketahui kembali adanya fakta hukum di dalam isi *putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan* Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel



tertanggal 9 Februari 2015 yang tidak dipertimbangkan yaitu adalah sebagai berikut:

berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1128. Pid.B/2010/PN.Jkt.Sel tertanggal 1 Desember 2010 yang dimusyawarahkan Majelis Hakim H. Aksir, SH., MH., Singit Elier, SH., Haswadi, SH., Mhum., dalam amar putusannya menyatakan bahwa Agus Susanto (Penggugat I) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana *"melakukan perbuatan dengan sengaja melanggar penghunian rumah bukan pemilik, tanpa ada persetujuan atau ijin pemilik berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) juncto Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman"* terhadap tanah dan bangunan di Jalan Taman Alfa Indah K6/29 RT 014/RW 007 Kelurahan Petukangan Utara Kecamatan Pesanggrahan Jakarta selatan milik kepunyaan Tergugat I berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Tergugat I (Lisa Juliana Tanjung); yang pada pokoknya amar putusannya berisi sebagai berikut:

- *"Menyatakan Terdakwa Agus Susanto (Penggugat), dengan identitas tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana telah melakukan perbuatan dengan sengaja melanggar penghunian rumah oleh bukan pemilik, tanpa ada persetujuan atau ijin pemilik"*
- *"Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa Agus Susanto oleh karena itu dipidana penjara selama 8 (delapan) bulan";*

Oleh karena itu Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) *a quo* tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* atau Penggugat *a quo* tidak mempunyai status *legal persona stand in judicio* atau yang sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* yang berkaitan dengan formalitas gugatan terhadap "obyek gugatan" (*object van geschil*);

Bahwa hal tersebut dapat menjadi suatu tolak ukur niat/itikad buruk dari Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) kepada Pemohon Kasasi;

- 5.2 Bahwa perlu diketahui kembali adanya fakta hukum di dalam isi *putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan* Nomor 214/Pdt.G/2014/PNJKT.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 9 Februari 2015 yang tidak dipertimbangkan yaitu adalah sebagai berikut:

Bahwa secara faktual dan secara hukum memang alamat daripada Tergugat I bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Gajah Mada 3-5 Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 008, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sudah dengan jelas sesuai isi dari Akta Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana,SH.; Bahwa yang menjadi titik perhatian yang mendalam dan tanda tanya yang besar bagi Tergugat I adalah mengapa Para Penggugat dan Kuasa Hukum nya menaruh alamat yang disebutkan diatas ke dalam Gugatan Perdata yang di ajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta selatan, padahal Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya pernah mengirimkan surat undangan kepada Tergugat I yang pokoknya berisi sebagai berikut:

*"Kuasa Hukum daripada Agus Susanto mengirimkan surat tertanggal 28 Mei 2012 dengan perihal menyampaikan Undangan kepada Ibu Lisa Juliana Tanjung, untuk membicarakan permasalahan kepemilikan rumah yang berada di Taman Affa Indah Blok K.6/Nomor 29 RT29 RT.014 RW.007 Petukangan Utara, Jakarta Selatan ke alamat Taman Kedoya Baru Residence Jalan Kedoya Albasia Blok B XI Nomor 12 A Kedoya Jakarta Barat";*

Bahwa dengan dikirimkannya surat tersebut ke alamat Tergugat I Lisa Juliana Tanjung di Taman Kedoya Baru Residence Jalan Kedoya Albasia Blok B XI Nomor 12 A Kedoya Jakarta Barat oleh Kuasa Hukum Penggugat, sudah dapat di asumsikan dan patut diduga bahwa Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya mempunyai suatu sikap itikad buruk kepada pihak Tergugat I yang dimana Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya dengan sengaja memakai alamat Jalan Gajah Mada 3-5 Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 008, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sebagai alamat yang didaftarkan di gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Jelas tindakan ini merupakan suatu pengalihan yang dilakukan oleh Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) tanpa mencermati ketentuan dalam 118 HIR dimana para penggugat mengetahui secara nyata dan jelas tentang keberadaan

Halaman 57 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017

### 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)



domisili Ny.Lisa Juliana Tanjung (Pemohon Kasasi semula Terbanding I semula Tergugat I);

Bahwa hal tersebut dapat menjadi suatu tolak ukur niat/itikad buruk dari Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) kepada Pemohon Kasasi semula Terbanding I semula Tergugat I;

5.3 Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnyanya dalam hal sebagai berikut:

*Halaman 70 angka 3 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI*

*"Menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 312 M<sup>2</sup> yang terletak di daerah ibukota Jakarta Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta selatan yang dikenal dengan PT.Alfa Golgland Realty Blok K.6 Kaviing Nomor 29"*

*Halaman 70 angka 9 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PTDKI "Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sertifikat hak milik Nomor 770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung";*

Bahwa atas uraian tersebut di atas Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui tidak jelas/kabur karena wewenang daripada menyatakan batal suatu sertifikat adalah bukan wewenang daripada Peradilan Negeri, oleh karenanya Para Penggugat telah Keliru yang dimana seharusnya wewenang tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan uraian Para Pemohon Kasasi sebagaimana dalam uraian diatas tersebut, terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Jakarta *a quo* adalah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum maka berdasar hukum dan patut menurut hukum apabila Yth. Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dimohonkan Kasasi *a quo*;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnyanya, dimana *Judex Facti* dalam Pertimbangan Hukum sebagaimana tercantum di Halaman 67 yang pada pokoknya tertulis sebagai berikut:

*"Para Tergugat Konvensi telah terbukti melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden)"*

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta *a quo* adalah pertimbangan yang keliru salah dalam penerapan hukumnya dengan

*Halaman 58 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa mempertimbangkan dan memperhatikan fakta-fakta hukum serta dasar-dasar hukum, langsung saja membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 30 Mei 2016 *Juncto* Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 9 Februari 2015;

Adapun alasan hukum keberatan Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

6.1 Perjanjian tersebut dibuat secara bebas, namun tidak terbatas. Perjanjian tersebut haruslah dibuat berdasarkan suatu sebab yang halal dan cakap hukum tanpa berbenturan dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum lainnya. Berdasarkan asas-asas dalam melakukan Perjanjian seperti yang telah Tergugat I uraikan sebelumnya, masing-masing pihak yang sepakat dalam melakukan periikatan tersebut haruslah melakukan itikad baik atas apa yang sudah disepakati menjadi bagian hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi masing-masing pihak;

6.2 Bahwa Jika yang menjadi alasan dari Agus Susanto (Termohon Kasasi semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) bahwa Ny.Lisa Juliana Tanjung (Pemohon Kasasi semula Terbanding I semula Tergugat I) telah melakukan suatu tindakan penyalahgunaan keadaan, hanya untuk menghilangkan peristiwa-peristiwa hukum dan membatalkan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya oleh Para Penggugat dan Tergugat I tentu merupakan suatu alasan yang tidak mendasar, cela dan cacat menurut hukum, serta membawa ketimpangan rasa keadilan bagi Lisa Juliana Tanjung (Pemohon Kasasi semula Terbanding I semula Tergugat I);

Maka dalam hal ini jelaslah teori yang dikemukakan oleh H.P Panggabean bahwa *misbruik van omstandigheden* hanyalah suatu alasan baru untuk membatalkan suatu perjanjian;

6.3 Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) memutar balikkan fakta dan kebenaran yang hakiki secara melawan hukum dan menuduh Ny.Lisa Juliana Tanjung (Pemohon Kasasi semula Terbanding I semula Tergugat I) memanfaatkan situasi dan kondisi bahwa dalam melakukan perjanjian dan pengalihan hak atas tanah dan bangunan telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*).

Halaman 59 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) memanfaatkan tidak membayar hutang melalui pengajuan gugatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), untuk melepaskan diri dari tanggungjawabnya melunasi hutang yang seharusnya dibayarkan dan dilunasi kepada Penggugat Rekompensi sesuai dengan yang diperjanjikan di dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, SH.;

- 6.4 Bahwa hutang yang belum dibayarkan dan dilunasi Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, SH.;
- 6.5 Bahwa sesuai dengan pernyataan Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Penggugat II) pada tanggal 1 September 2009 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

*"Saya mohon untuk kebijaksanaannya agar di izinkan untuk menyewa rumah tersebut dengan nilai sewa Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta) sampai saya mampu membeli rumah sendiri";*

Apabila dikalkulasi Uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun semenjak yang belum dbayarkan sejumlah Rp30.000.000,00 per tahun, dengan total 5 tahun x Rp30.000.000,00 = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

- 6.6 Bahwa Mengutip dari pendapat Prof. Dr. H. Muchsin, SH, "keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum" dan Menurut Gustav Radbruch "tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan", maka kami mohonkan agar majelis hakim Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini agar tidak terkecoh dan terpengaruh dengan isi dan materi dalam dalil-dalil Agus Susanto (Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Termohon Kasasi II semula Pembanding

Halaman 60 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017

#### 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

II semula Penggugat II) yang jauh dan bertentangan dengan rasa keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum itu sendiri;

Bahwa berdasarkan uraian Para Pemohon Kasasi sebagaimana dalam uraian diatas tersebut, terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Jakarta *a quo* adalah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum maka berdasar hukum dan patut menurut hukum apabila Yth. Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dimohonkan Kasasi *a quo*;

## C. Kesimpulan:

Bahwa berdasarkan uraian-uraian serta alasan-alasan hukum yang telah Para Pemohon Kasasi uraikan, maka terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 30 Mei 2016 *Juncto* Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 9 Februari 2015 terbukti telah keliru dan salah dalam penerapan hukumnya dan tidak berwenang dan atau melampaui wewenangnya karena tanpa memperhatikan fakta-fakta hukum dan tanpa dasar serta alasan hukum langsung saja membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Surat Kuasa Mutlak yang digunakan oleh Tergugat I untuk melaksanakan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 adalah bentuk Surat Kuasa yang dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Surat Kuasa Mutlak;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 dipergunakan oleh Tergugat I untuk mengurus balik nama (peralihan hak) dari Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara atas nama Maria Fransiska Kartika tanggal 1 Oktober 1992 menjadi Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Nyonya Lisa Julianda Tanjung tanggal 7 Oktober 2008;

Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan Akta pengikatan Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 harus dinyatakan batal demi hukum;

Halaman 61 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Lisa Juliana Tanjung 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 semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LISA JULIANA TANJUNG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan H. Panji Widagdo, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn. H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H.

Halaman 62 dari 63 hal. Put. Nomor 1395 K/Pdt/2017



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

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.  
NIP. 19630325 198803 1 001