



PUTUSAN
Nomor 2906 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ANDINA NOVETRI, bertempat tinggal di Jalan Kemang Raya Nomor 72, RT 011, RW 002, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ihwan Paisal Siregar, S.H., dan Kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Raya Condet Nomor 7, Baleka mbang, Kramat Jati, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

L a w a n

LEOPARD LYMAN, bertempat tinggal di Jalan Terogong Kecil, Kav. 57, RT 007, RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bonardo P. H. Sinaga, S.H., M.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Gedung Graha Mobilkom Lantai 2, Jalan Raden Saleh Raya Nomor 53, Cikini, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

PT MAHKOTA ASIANA GRHA, berkedudukan di Pacific Palace, Lantai 12, Sudirman Central Business District, Jalan Jend. Sudirman Kav.52-53, Jakarta, Propinsi DKI Jakarta;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Hal. 1 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada sekitar bulan Mei 2010 Penggugat bermaksud membeli dari Tergugat II, selaku developer dan penjual 2 (dua) unit apartemen, type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41, Jakarta (selanjutnya disebut "2 (dua) Unit Apartemen Senopati Suites");
2. Bahwa untuk maksud pembelian 2 (dua) unit apartemen senopati suites tersebut, Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat II melalui transfer bank ke rekening Tergugat II dan rekening pihak lain yang ditunjuk Tergugat II, dengan total harga 2 (dua) unit apartemen senopati suites tersebut sebesar Rp4.618.200.000,00 (empat miliar enam ratus delapan belas juta dua ratus ribu rupiah);
3. Bahwa oleh karena kesibukan Penggugat, Penggugat meminta bantuan Tergugat I untuk mengurus surat-surat dan perjanjian-perjanjian yang diperlukan terkait dengan pembelian Penggugat atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut, antara lain pengurusan surat pesanan dan perjanjian pengikatan jual beli atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut;
4. Bahwa untuk pengurusan surat-surat tersebut, Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, baik secara lisan maupun tertulis, bahwa pihak yang membeli dan membayar lunas harga pembelian 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut adalah Penggugat;
5. Bahwa walaupun Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II bahwa pembelian dan pembayaran 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut dilakukan oleh Penggugat, akan tetapi dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, ternyata Tergugat I dan Tergugat II membuat dan menandatangani surat pesanan dan perjanjian pengikatan jual beli atas 2 (dua) unit apartemen senopati suites tersebut ke atas nama Tergugat I, padahal seharusnya surat pesanan dan perjanjian pengikatan jual beli atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut atas nama Penggugat selaku pihak pembeli yang telah membayar lunas harga 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut;
6. Bahwa surat pesanan dan perjanjian pengikatan jual beli ke atas nama Tergugat I, yang dibuat dan ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites yang dibeli dan telah dibayar lunas oleh Penggugat antara lain:
 - 1) Surat Pesanan Unit Standar Apartemen terakhir dirubah dengan Nomor 013/SP-SS1/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);

Hal. 2 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Surat Pesanan Unit Standar Apartemen terakhir dirubah dengan Nomor 015/SP-SS1/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);
Kedua Surat Pesanan Unit Standar Apartemen tersebut selanjutnya disebut surat pesanan;
- 3) Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun apartemen senopati suites, terakhir dirubah dengan Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu), dan;
- 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Apartemen Senopati Suites, terakhir dirubah dengan Nomor 024/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);
Kedua perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun Apartemen Senopati Suites tersebut selanjutnya disebut perjanjian pengikatan jual beli;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat dan menandatangani surat pesanan dan perjanjian pengikatan jual beli atas 2 (dua) unit apartemen senopati suites tersebut ke atas nama Tergugat I, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum karena pihak yang berhak atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut adalah Penggugat selaku pihak pembeli yang telah membayar lunas harga 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut, selain itu Penggugat juga tidak pernah mengalihkan hak Penggugat atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut kepada Tergugat I maupun kepada pihak lain;
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka surat pesanan dan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut bertentangan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (yang berbunyi kami kutip di bawah ini) terkait dengan syarat "Suatu sebab yang halal" karena penandatanganan surat pesanan dan perjanjian pengikatan jual beli atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ke atas nama Tergugat I yang tidak berhak atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut, sehingga oleh karena itu surat pesanan dan perjanjian pengikatan jual beli atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai mana diatur dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 Kitab Undang Undang

Hal. 3 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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

Hukum Perdata yang berbunyi kami kutip di bawah ini:

- Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berbunyi:
Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
 - a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. suatu hal tertentu;
 - d. suatu sebab yang halal;
- Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berbunyi:
Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Pasal 1337 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berbunyi:
Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;

9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka patut dan beralasan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak sah dan batal demi hukum:

- 1) Surat Pesanan Unit Standar Apartemen Nomor 013/SP-SS1/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);
- 2) Surat Pesanan Unit Standar Apartemen Nomor 015/SP-SS1/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);
- 3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun apartemen senopati suites Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);
- 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Ru mah Susun apartemen senopati suites Nomor 024/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);

Dan seluruh perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan 2 (dua) unit apartemen, type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta;

10. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang membeli dan melakukan pembayaran atas pembelian 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut, maka patut dan beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan Penggugat sebagai pembeli dan satu satunya pemilik yang sah atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut dan menghukum Tergugat II untuk membuat dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dan atau akta jual beli atas 2 (dua) unit Apartemen

Hal. 4 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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)



Senopati Suites tersebut ke atas nama Penggugat serta menyerahkan 2 (dua) unit apartemen senopati suites tersebut kepada Penggugat sebagai satu-satunya pemilik yang sah;

11. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa:

a. Kerugian Materil:

1. Kerugian akibat hilangnya keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat atas pembelian 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut, karena sebelum gugatan ini didaftarkan, Penggugat bermaksud akan menjual kedua unit apartemen tersebut kepada pihak lain dan pihak lain tersebut telah menyanggupi untuk membayar harga 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut sebesar Rp10.500.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah), sehingga dengan demikian Penggugat kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh sebesar Rp5.881.800.000,00 (lima miliar delapan ratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);
2. Kerugian Penggugat berupa biaya-biaya untuk mengurus dan mempertahankan hak Penggugat atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut termasuk biaya advokat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

b. Kerugian Imateril:

Berupa hilangnya kepercayaan pihak lain kepada Penggugat karena akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tidak dapat mengalihkan 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut kepada pihak lain, sehingga mempengaruhi citra/nama baik Penggugat sebagai pengusaha. Bahwa citra dan nama baik Penggugat tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian walaupun dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah);

12. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat, sehingga Para Tergugat wajib membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai mana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang itu yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka patut dan cukup beralasan Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri

Hal. 5 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Jakarta Selatan untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat ganti rugi materil sebesar Rp6.481.800.000,00 (enam miliar empat ratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah), secara tunai dan sekaligus;

14. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II tidak menunda pembayaran ganti rugi tersebut di atas, maka patut dan cukup beralasan Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran ganti rugi, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, hingga seluruh ganti rugi tersebut dibayar lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

15. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang mungkin saja akan melakukan perbuatan hukum mengalihkan 2 (dua) unit apartemen senopati suites tersebut sehingga dapat merugikan kepentingan dan hak-hak hukum Penggugat, maka patut dan cukup beralasan Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- a. 1 (satu) unit apartemen type Ritu, seluas 167 m², yang terletak di lantai 6, Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta;
- b. 1 (satu) unit apartemen type Cella, seluas 191 m², yang terletak di lantai 6, Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta;

16. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, maka patut dan cukup beralasan Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*/perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan

Hal. 6 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum;

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan;
 4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum:
 - 1) Surat Pesanan Unit Standar Apartemen Nomor 013/SP-SS1/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);
 - 2) Surat Pesanan Unit Standar Apartemen Nomor 015/SP-SS1/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);
 - 3) Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun Apartemen Suites Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);
 - 4) Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun Apartemen Senopati Suites Nomor 024/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);
- Beserta seluruh surat pesanan dan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan 2 (dua) unit apartemen, type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli dan satu-satunya pemilik yang sah atas 2 (dua) Unit Apartemen, type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta;
 6. Menghukum Tergugat II untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan atau Akta Jual Beli atas 2 (dua) Unit Apartemen, type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta ke atas nama Penggugat dan menyerahkan 2 (dua) unit apartemen tersebut kepada Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang sah;
 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat ganti rugi materil sebesar Rp6.481.800.000,00 (enam miliar empat ratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) dan ganti rugi *immateriil* sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran ganti rugi, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, hingga seluruh ganti rugi tersebut dibayar lunas oleh

Hal. 7 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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)



Para Tergugat kepada Penggugat;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*/perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);

10. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya perkara;

Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel, *a quo*;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada butir 1, butir 2, dan butir 3 secara sepihak dan tanpa dasar hukum yang jelas/tegas mengaku seolah-olah sebagai satu-satunya pemilik atas 2 (dua) unit Apartemen yang terletak dilantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta sebagaimana di maksud pada dalil butir 6 gugatannya (selanjutnya disebut: 2 unit Apartemen Senopati Suites, sebagai berikut:

- 1) Surat pesanan unit standard apartemen Nomor 013/SPSSI/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Rita);
- 2) Surat pesanan unit standard apartemen Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);
- 3) Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun apartemen senopati suites Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Rita);
- 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun apartemen senopati suites Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);

Beserta seluruh Surat Pesanan dan Perjanjian yang akan dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan 2 (dua) unit apartemen, type Rita seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², yang

Hal. 8 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak dilantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41, Jakarta;

2. Bahwa terkait pengakuan sepihak Penggugat pada poin 1 di atas, maka melalui butir 7, butir 11, dan butir 15 *posita* gugatannya, Penggugat juga 'menuduh' Tergugat I bersama Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karenanya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 2 unit apartemen senopati suites seperti di maksud butir 6 *juncto* butir I *posita* gugatannya;
3. Bahwa akan tetapi, apabila dicermati dan dipelajari secara teliti tentang pokok masalah yang digugat oleh Penggugat yang sesungguhnya adalah mengenai eksistensi 2 unit Apartemen Senopati Suites (*vide*: butir 6 *posita* gugatan), yang sejatinya secara hukum sah milik pribadi Tergugat I, di mana pelunasannya telah diselesaikan Tergugat I, sebagai mana, di maksud surat menyurat (korespondensi) Tergugat II (Developer PT Mahkota Asiana Grha selaku pihak Penjual) kepada diri Tergugat I sebagai pribadi (selaku pihak Pembeli). Untuk itu, agar lebih memperjelas pokok persoalan, maka dengan ini Tergugat I merasa perlu meluruskan dan atau akan memberikan tanggapan sesuai fakta hukum, sebagai berikut:
 - a. Bahwa yang memesan, menandatangani PPJB atau membeli (hingga lunas) unit apartemen senopati suites sesuai Surat Pesanan Nomor 013/SP-SSI/MAG/VI/2012 dan Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/ 2012 serta PPJB Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS dan Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS tersebut yang masing-masing dari semuanya tanggal 21 Juni 2012 adalah Tergugat I atau, selanjutnya disebut juga: Harta/ Apartemen milik Tergugat I atau, "Harta apartemen milik Tergugat I yang digugat oleh Penggugat";
 - b. Bahwa telah menjadi fakta hukum, pada bagian komparasi (identitas para pihak) sesuai Surat Pesanan Nomor 013/SP-SSI/MAG/VI/2012 dan Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/2012 masing- masing tanggal 21 Juni 2012, dan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS dan Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS masing-masing tanggal 21 Juni 2012, yang menjadi pihak hanyalah antara Tergugat I (Andina Novetri/selaku Pembeli) dan Tergugat II (PT Mahkota Asiana Grha/selaku Penjual) saja, dan tidak ada nama Leopard Lyman, karena memang Penggugat bukan menjadi pihak;

Hal. 9 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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)



- c. Bahwa perbuatan Tergugat I melakukan pembelian (pemesanan dan menandatangani PPJB) terhadap harta apartemen milik Tergugat I yang digugat oleh Penggugat tersebut hingga pelunasannya dilakukan adalah atas inisiatif/kemauan Tergugat I sendiri, dan pelunasannya juga menggunakan uang hasil pencaharian/pekerjaan/usaha Tergugat I sendiri sebagai pribadi;
Bahkan hal ini dapat dibuktikan dengan adanya surat bukti rincian pelunasan yang dibuat oleh Tergugat II, dan atau seluruh surat-surat/korespondensi lainnya dilakukan oleh Tergugat II ditujukan kepada/ untuk Tergugat I;
- d. Berdasarkan uraian di atas, telah jelas dan gamblang bahwa tindakan Tergugat I membeli/memesan dan menandatangani 2 unit apartemen senopati suites bukan sebagai kuasa/mewakili kepentingan, Leopard Lyman, dan tidak bertindak untuk dan atas nama Penggugat, sehingga pengakuan sepihak Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah meminta bantuan kepada Tergugat I untuk mengurus surat pesanan dan PPJB 2 (dua) unit apartemen senopati suites (*vide*: dalil butir 3 *posita* gugatan Penggugat) adalah tidak benar, sangat menyesatkan dan terlalu mengada-ada;
Lebih-lebih lagi Tergugat I bukanlah karyawan ataupun pegawai Penggugat. Dan Tergugat I juga tidak pernah melakukan transaksi bisnis dengan Penggugat;
4. Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian berikut penjelasan pada poin 1 sampai dengan poin 3 huruf a sampai dengan huruf c, di atas, maka telah terbukti bahwa khususnya untuk kepentingan mengurus surat pesanan atas 2 (dua) unit apartemen senopati suites (*vide*: dalil butir 3 *posita* gugatan Penggugat) sesungguhnya Penggugat (Leopard Lyman) tidak mempunyai hubungan hukum dengan pribadi Tergugat I. Hal ini berarti pengakuan sepihak yang mengaku telah membeli dan melunasi 2 unit apartemen senopati suites adalah tidak logis (*irrasional*); Karena senyatanya bahwa 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites adalah milik pribadi Tergugat I yang sah dan dibeli lunas dari hasil pencaharian/pekerjaan/usaha Tergugat I sendiri sebagai pribadi;
5. Akan tetapi, disisi yang lain memang pernah ada "Hubungan lama" antara Penggugat dengan Tergugat I, yakni adanya hubungan perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dilakukan secara

Hal. 10 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



di bawah tangan dan atau dilakukan menurut ketentuan atau sesuai Agama Islam, akan tetapi perkawinan tersebut saat ini telah berakhir/putus karena sebab talak. Terhadap fenomena hubungan lama antara, Penggugat dan Tergugat I ini terdapat realitas sebagai berikut:

- a. Bahwa memang benar bahwa saat Tergugat I membeli/memesan dan melunasi 2 unit Apartemen Senopati Suites tersebut yang saat ini digugat oleh Penggugat, posisi hukum Tergugat I masih menjadi Istri sah Penggugat berdasarkan perkawinan di bawah tangan yang dibenarkan/sesuai rukun dan syarat Agama Islam;
- b. Bahwa memang benar pula bahwa sebelum perkara gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh pihak Penggugat/kuasa hukumnya, hubungan/ikatan perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I sudah putus atau telah terjadi bercerai karena sebab talak. Dan selanjutnya Penggugat maupun Tergugat menjalani kehidupannya sendiri-sendiri sambil membawa asset/harta masing-masing;
- c. Setelah itu, secara tiba-tiba Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini, sekaligus menuntut ganti rugi materiil dan *immateriil* kepada Tergugat I, dengan tujuan ingin menguasai sendiri dan/atau ingin melakukan sita ja minan secara sertamerta atas harta apartemen milik Tergugat I. padahal Tergugat I memperolehnya secara sah yaitu dari hasil keringat pencaharian/pekerjaan/usaha Tergugat I sendiri secara pribadi;
6. Bahwa mengingat konstruksi hukum Penggugat di dalam surat gugatannya sebagaimana di maksud poin 5 beserta huruf a dan b di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengacu, mengejar harta bersama yang berasal dari keringat pencaharian/pekerjaan/usaha pribadi Tergugat I sendiri. Itu artinya Penggugat menundukkan diri kepada ketentuan hukum Islam atau, sesuai ketentuan Kompilasi Hukum Islam tentang konsep harta bersama, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 huruf f *juncto* Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam, yang berbunyi sebagai berikut:
 - a. Pasal 1 huruf f Kompilasi Hukum Islam, kutipannya berbunyi: "Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami istri dalam ikatan perkawinan berlangsung, selanjutnya disebut harta bersama, tanpa

Hal. 11 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



mempersoalkan terdaftar atas nama siapa”;

- b. Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam, kutipannya berbunyi: “Janda atau duda cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama, sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan”;
7. Bahwa terkait uraian pada poin 6 berikut penjelasan dan Pasal-pasal Kompilasi Hukum Islam di atas, maka sebelum Penggugat atau, selaku dudanya Tergugat I mengajukan gugatan *a quo*, Penggugat semestinya wajib terlebih dahulu membagi seperdua harta bersama yang berasal dari pencaharian Penggugat sendiri untuk diberikan kepada Tergugat I (selaku Jandanya Penggugat);
Karena memang sesungguhnya, demi hukum Tergugat I berhak pula mendapatkan atau menuntut segala harta atas nama/milik Penggugat yang diperoleh selama masih berlangsungnya ikatan perkawinan di antara Penggugat dengan Tergugat I dahulu;
8. Bahwa menurut ketentuan Pasal 88 Kompilasi Hukum Islam, dengan tegas dinyatakan bahwa: "Apabila ada perselisihan antara suami istri tentang harta bersama, maka penyelesaian perselisihan itu diajukan kepada Pengadilan Agama";
9. Lebih dari itu berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2006 tentang perubahan pertama ma Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, berikut penjelasannya dan/atau menurut ketentuan Pasal 88 Kompilasi Hukum Islam telah dinyatakan secara tegas sebagai berikut:
Menurut ketentuan Pasal 49 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2006 tentang perubahan pertama Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, berikut penjelasannya, secara tegas menyatakan, antara lain sebagai berikut: Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan;
Penjelasan Pasal 49 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2006 tentang Perubahan Pertama Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, secara tegas menyatakan antara lain:
 - Yang di maksud dengan "Antara orang-orang yang beragama Islam" adalah termasuk orang, atau badan hukum yang dengan sendirinya

Hal. 12 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan, Peradilan Agama sesuai dengan ketentuan pasal ini;

- Huruf a: Yang di maksud dengan perkawinan adalah hal-hal yang diatur dalam atau berdasarkan undang-undang mengenai perkawinan yang berlaku yang dilakukan menurut Syari'ah, antara lain:
 - Perceraian karena talak;
 - Penyelesaian harta bersama;

10. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dasar-dasar hukum tersebut di atas, maka terbukti secara dan menurut hukum bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara *absolute* tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam Perkara Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel, tersebut;

11. Bahwa mengingat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I adalah mengenai kewenangan Pengadilan Negeri secara absolut dan sesuai dengan azas peradilan yang dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk terlebih dahulu memeriksa dan memutus eksepsi ini dengan memberikan putusan sela, sebelum melakukan pemeriksaan atas pokok perkara gugatan *a quo*;

12. Bahwa per mohonan putusan sela di atas diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Pasal 125 ayat (2) HIR yang menyatakan:

Akan tetapi jika si tergugat, di dalam surat jawabannya yang tersebut pada pasal 121, mengemukakan eksepsi (penangkisan) bahwa pengadilan negeri tidak berkuasa akan memeriksa perkaranya, maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak datang, wajiblah pengadilan negeri memberi keputusan tentang eksepsi itu, sesudah didengarnya orang yang menggugat itu, hanya jika eksepsi itu tidak dibenarkan, maka Pengadilan Negeri akan memutuskan pokok perkara itu;

- b. Pasal 134 HIR, yang menyatakan:

Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tiada masuk kuasa Pengadilan Negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, bolehlah di minta supaya hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya, bahwa ia tiada berkuasa;

Hal. 13 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Pendapat ahli hukum, Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit Mandar maju/1997/Bandung, halaman 40:

Eksepsi mengenai kekuasaan absolut dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan berlangsung, bahkan hakim wajib karena jabatannya, artinya tanpa diminta oleh pihak Tergugat, untuk memecahkan soal berkuasa atau tidaknya beliau memeriksa persoalan tersebut dengan tidak usah menunggu diajukannya keberatan dari pihak yang berperkara;

Berdasarkan ketentuan Pasal 88 Kompilasi Hukum Islam *juncto* Pasal 49 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2006 tentang perubahan pertama Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama; Dan/Atau, berdasarkan Pasal 125 ayat (2) HIR dan Pasal 134 HIR serta pendapat ahli hukum tersebut di atas, telah terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara Absolut tidak berwenang/berkuasa untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat *a quo*, maka oleh karena itu Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar kiranya berkenan terlebih dahulu memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dengan memberikan putusan sela, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat dalam Perkara Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel, tersebut;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara,
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Selatan berpendapat lain, maka Tergugat I dengan ini menyampaikan jawaban baik dalam eksepsi-eksepsi yang lainnya maupun dalam pokok perkara sekaligus mengajukan rekonsensi, terhadap gugatan Penggugat *a quo* sebagai berikut:

2. Leopard Lyman Tidak Mempunyai Kualitas Sebagai Penggugat (*diskualifikasi in person*);
 - a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada butir 3 pada pokoknya mendasarkan seolah-olah meminta bantuan Tergugat I untuk mengurus surat-surat dan perjanjian-perjanjian yang diperlukan terkait dengan

Hal. 14 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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

pembelian unit apartemen sebagai mana dimaksud pada butir 6 *posita* gugatan, sebagaimana disebutkan di bawah ini:

- 1) Surat Pesanan Unit Standard Apartemen Nomor 013/SPSSI/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);
- 2) Surat Pesanan Unit Standard Apartemen Nomor 015/SPSSI/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);
- 3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Ru mah Susun apartemen senopati suites Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);
- 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Ru mah Susun apartemen senopati suites Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);

Beserta seluruh Surat Pesanan dan Perjanjian yang akan dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan 2 (dua) unit apartemen, type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², yang terletak dilantai Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta;

- b. Telah menjadi fakta hukum, bahwa pada bagian komparasi (identitas para pihak) dalam Surat Pesanan Nomor 013/SP-SSI/MAG/VI/2012 dan Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/2012 masing- masing tanggal 21 Juni 2012, Dan/Atau, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Nomor 022/ 0612/ MAG/PPJB/SS dan Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS masing- masing tanggal 21 Juni 2012, yang menjadi pihak hanyalah antara Tergugat I (Andina Novetri/selaku Pembeli) dan Tergugat II (PT Mahkota Asiana Grha/selaku Penjual) saja, dan tidak ada nama Leopard Lyman;
- c. Di samping itu, dalam melakukan pemesanan, penandatanganan PPJB dan atau melakukan pembelian lunas, Tergugat I (Andina Novetri) untuk tidak pernah bertindak selaku kuasa/wakil Leopard Lyman. Dan Leopard Lyman tidak pernah meminta bantuan ataupun memberi Surat Perintah kedua kepada Tergugat I (Andina Novetri) untuk melakukan pembelian atau mengurus surat-surat dan perjanjian-perjanjian yang diperlukan terkait dengan pembelian unit apartemen sebagai mana di maksud pada butir 6 *posita* gugatan di atas;

De mikian pula dengan kapasitas pemesanan, penandatanganan PPJB dan atau bukti surat-surat/korespondensi dan atau dokumen pendukung

Hal. 15 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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)



lainnya hanya oleh dan antara Tergugat I dengan Tergugat II semata;

- d. Bahwa dengan demikian terbukti, Penggugat Leopard Lyman, tidak mempunyai kepentingan dan atau hubungan hukum apapun, bukan sebagai pihak di dalam "Surat Pesanan Nomor 013/SP-SSI/MAG/VI/2012 dan Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/2012, maupun didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS dan Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS yang masing- masing dari semuanya dibuat/ ditandatangani tanggal 21 Juni 2012 tersebut;

Bahwa oleh karena itu terbukti, Penggugat Leopard Lyman, dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* yang didasarkan pada Surat Pesanan Nomor 013/SP-SSI/MAG/VI/2012 dan Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/2012, maupun didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS dan Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS yang masing-masing dari semuanya dibuat/ditandatangani tanggal 21 Juni 2012 tersebut yang nota bene bukan sebagai pihak, tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat (*diskualifikasi in person*); Hal demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya berbunyi: "Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya";

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*);

- a. Bahwa Penggugat disatu sisi dalam gugatannya (*vide*: butir 1, butir 2, butir 3, butir 5, dan butir 6 gugatannya), Penggugat mendalilkan telah membeli dan membayar lunas kepada Tergugat II, 2 (dua) unit Apartemen type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m² yang terletak dilantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta, pada pokoknya sesuai uraian di bawah ini:
- i. Surat Pesanan Nomor 013/SP-SSI/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu), (untuk selanjutnya disebut: "Pesanan Nomor 013");
- ii. Surat Pesanan Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella), (untuk selanjutnya disebut: "Pesanan Nomor 015");
- iii. Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk

Hal. 16 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



type Ritu) (untuk selanjutnya disebut: "PPJB Nomor 022");

iv. Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB Nomor 024/0621/MG/ PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella) (untuk selanjutnya disebut: "PPJB Nomor 024");

b. Di lain sisi, Penggugat tidak pernah memberikan kepastian yang jelas tentang kesesuaian/padanan atau pasangan dari masing-masing Surat Pesanan tersebut. Tidak jelas Surat Pesanan Nomor 013 tersebut padanan/pasangannya untuk unit apartemen yang mana? Apakah untuk unit Apartemen type Ritu seluas 167 m². Atau, justru untuk type Cella seluas 191 m²;

Begitu pula sebaliknya, Surat Pesanan "Nomor 015" akan dipasangkan (dipadankan) kepada unit apartemen yang mana?;

c. Di samping itu, surat gugatan Penggugat juga kabur dan tidak jelas mengungkapkan dalam kaitan/hubungan apakah (kalau ada) hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I. Apakah dalam hubungan hukum sebagai mitra bisnis, kepegawaian atau perburuhan, atau justru dalam hubungan perkawinan (yang sudah putus karena talak) sehingga gugatan Penggugat sesungguhnya lebih merupakan upaya untuk mengejar "harta pencaharian pribadi Tergugat I" sebagai harta bersama yang belum dibagi kepada Penggugat;

Dengan demikian, dengan tidak pastinya Penggugat dalam memperincikan obyek sengketa atau pokok masalah, terutama tentang hubungan hukum apa, yang sesungguhnya terjadi di antara Penggugat bersama Tergugat I tersebut, maka surat gugatan Penggugat ini telah menjurus pada perbuatan yang memaksakan kehendak (atau main-main "peta umpet"), sehingga sangat membingungkan dan atau telah mengaburkan pokok gugatan Penggugat sendiri, sehingga gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*). Oleh karena itu, sudah sepantasnya dan patut kiranya apabila gugatan Penggugat *a quo* ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* agar kiranya berkenan menerima eksepsi Tergugat I tersebut, dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Leopard Lyman Tidak Mempunyai Kualitas Sebagai Penggugat (*Diskualifikasi*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

In Person);

a. Bahwa dalil-dalil Penggugat sebagai mana diuraikan pada rangkaian butir 1, butir 3, *juncto* butir 6 *posita* gugatannya, pada pokoknya secara sepihak mengaku sebagai berikut:

- i. Penggugat 'seolah-olah' telah membeli dan membayar lunar kepada Tergugat II 2 (dua) unit apartemen, yaitu Apartemen type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m² yang terletak dilantai 6 Apartemen Senopati Suites, A. Senopati Raya Nomor 41, Jakarta;
- ii. Pembelian 2 (dua) unit apartemen sebagai mana di maksud huruf i diatas menurut pengakuan Penggugat dilakukan dengan cara meminta bantuan Tergugat I untuk melakukan pengurusan Surat Pesanan dan PPJB atas 2 (dua) unit apartemen tersebut;
- iii. Pembelian Penggugat atas dua 2 (dua) unit apartemen senopati suites tersebut adalah sesuai dan berdasarkan Surat Pesanan dan PPJB pada butir 6 *posita* gugatan Penggugat, sebagai berikut :

- (1) Surat Pesanan Unit Standard Apartemen Nomor 013/SPSSI/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);
- (2) Surat Pesanan Unit Standard Apartemen Nomor 015/SPSSI/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);
- (3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Ru mah Susun apartemen senopati suites Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);
- (4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Ru mah Susun apartemen senopati suites Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);

Beserta seluruh Surat Pesanan dan Perjanjian yang akan dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan 2 (dua) unit apartemen, type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², yang terletak dilantai Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41, Jakarta.

b. Bahwa pada *petitum* butir 6 gugatannya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Selatan agar: "Menghukum Tergugat II untuk me mbuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan atau Akta Jual Beli atas 2 (dua) unit Apartemen type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m² yang terletak dilantai 6 Apartemen

Hal. 18 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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

Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41, Jakarta ke atas nama Penggugat dan menyerahkan 2 (dua) unit Apartemen tersebut kepada Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang sah";

- c. Adalah merupakan fakta hukum yang tidak dapat ditolak/diingkari, bahwa para pihak dan/atau yang mengajukan Surat Pesanan maupun menandatangani PPJB atas 2 (dua) apartemen senopati suites yang di maksud oleh Penggugat (vide budr 6 *posita* gugatan Penggugat) hanyalah antara Tergugat I selaku Pemesan/Pembeli, dan Tergugat II selaku pihak developer/penjual saja;

Dalam hal ini pun ternyata Tergugat I hanya menggunakan namanya sendiri sebagai pribadi, tidak ada kata-kata untuk mewakili pihak lain apalagi mewakili Leopard Lyman ("Penggugat");

- d. Bahwa di samping itu, yang menandatangani 'Ketentuan Pemesanan' adalah antara Tergugat II dan Tergugat I saja. Begitu pula tentang Jadwal Pembayaran yang diajukan oleh Tergugat II, ternyata hanya Tergugat I yang telah menyetujuinya, bahkan dalam perkembangannya Tergugat I telah memenuhi segala kewajibannya kepada Tergugat II tanpa halangan sedikitpun, baik tentang pembayaran *Booking Fee* (uang tanda jadi), pembayaran DP, maupun cicilan-cicilan, ataupun hal lainnya telah dapat diterima oleh Tergugat II dengan baik.

Dilain pihak sejak Tergugat I mengajukan/menandatangani surat pesanan hingga dilakukannya penandatanganan PPJB atas unit-unit apartemen tersebut, tidak ada satupun bukti yang secara tegas menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang sekaligus telah melunasi 2 unit Apartemen Senopati Suites tersebut;

- e. Lebih daripada itu, ternyata di dalam dokumen-dokumen hukum pada uraian/penjelasan huruf b, huruf c dan huruf d diatas, Tergugat II juga tidak pernah menerima surat atau lampiran dokumen dari Tergugat I yang berisi/menyatakan secara tegas bahwa tindakan Tergugat I tersebut adalah untuk mewakili atau bertindak atas nama/kepentingan Leopard Lyman yang dalam perkara ini telah memposisikan dirinya sebagai Penggugat;
- f. Dan pada kenyataannya Penggugat juga tidak pernah menunjukkan kepada Tergugat II tentang bukti adanya surat permintaan bantuannya kepada Tergugat I (apakah berupa Surat Kuasa ataupun Surat Tugas) yang berisi/menyatakan bahwa perbuatan/tindakan Tergugat I untuk menandatangani Surat Pesanan maupun PPJB tersebut diatas adalah

Hal. 19 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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)



untuk dan atas nama mewakili kepentingan Leopard Lyman ("Penggugat");

- g. Berdasarkan fakta beserta uraian/penjelasan diatas, ternyata Penggugat telah mendasarkan pokok gugatannya pada, Surat Pesanan Nomor 013/SPSSI/MAG/VI/2012 dan Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/2012, serta PPJB Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS dan Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS yang masing-masing tanggal, 21 Juni 2012 dan/atau mendasarkan pada dokumen-dokumen lain terkait 2 (dua) unit apartemen Senopati Suites tersebut, akan tetapi kenyataannya justru telah membuktikan bahwa Penggugat bukanlah sebagai pihak sehingga telah terbukti pula bahwa Leopard Lyman tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat (*diskualifikasi in person*);

Oleh karenanya sudah sepatutnya, dan cukup beralasan menurut hukum apabila *petitum* Penggugat pada butir 6 gugatannya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

- a. Bahwa Penggugat pada butir 3 *posita* gugatannya mendalilkan: "Oleh karena kesibukan Penggugat, Penggugat meminta bantuan Tergugat I untuk mengurus surat-surat dan perjanjian-perjanjian yang diperlukan terkait dengan pembelian Penggugat atas 2 (dua) unit apartemen Senopati Suites tersebut, antara lain pengurusan surat pemesanan dan perjanjian pengikatan jual beli atas 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut";
- b. Bahwa Penggugat dalam *petitum* butir 7 gugatannya menuntut agar: "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat ganti rugi materil sebesar Rp6.481.600.000,00 (enam miliar empat ratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) dengan ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah)";
- c. Seandainya pun benar *quod non*, bahwa Penggugat senyatanya dapat membuktikan tentang adanya permintaan bantuan kepada Tergugat I pada huruf a diatas, maka secara etika dan sesuai ketentuan hukum acara yang berlaku tidaklah patut Penggugat menempatkan (dan menjadikan) PT Mahkota Asiana Grha sebagai pihak yang digugat ("Tergugat II"), dan/atau tidak sepatutnya Penggugat menjadikan PT Mahkota Asiana Grha sebagai bagian (salah satu) dari Para Tergugat, karena sesungguhnya tidak ada, hubungan hukum namun antara Penggugat dengan PT Mahkota Asiana Grha;

Hal. 20 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena tidak ada hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan PT Mahkota Asiana Grha, maka gugatan Penggugat tersebut dapat dikualifikasi sebagai *error in persona*;

- d. Berdasarkan dalil yang diakui oleh Penggugat pada butir 3 *posita* gugatannya dan/atau sesuai fakta serta penjelasan pada huruf c diatas telah membuktikan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II (PT Mahkota Asiana Grha), maka tuntutan Penggugat pada *petitum* butir 7 gugatannya menjadi tidak relevan sehingga cukup beralasan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur Libel*);

- a. Bahwa dalam rangkaian dalil butir 1, butir 2 *juncto* butir 6 *posita* gugatannya, pada pokoknya Penggugat secara sepihak mengaku: "Seolah-olah Penggugat telah membeli dan membayar lunas kepada Tergugat II 2 (dua) unit apartemen, yaitu Apartemen type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m² yang terletak dilantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta, dengan harga total atas 2 unit apartemen tersebut sebesar Rp.4.618.200.000,00 (empat miliar enam ratus delapan belas juta dua ratus ribu rupiah)";

- b. Bahwa pada *petitum* butir 5 gugatannya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Selatan agar: "Menyatakan Penggugat sebagai pembeli dan satu-satunya pemilik yang sah atas 2 (dua) unit Apartemen type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m² yang terletak dilantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41, Jakarta " ;

- c. Telah menjadi fakta hukum bahwa unit Apartemen Senopati Suites yang telah dipesan, dibeli dan dilunasi oleh Tergugat I berdasarkan Surat Pesanan Nomor 013/SP-SS/MAG/VI/2012 (untuk type Ritu) adalah seluas: 142 m², dengan Harga Jual sebesar Rp1.831.800.000,00 (satu miliar delapan ratus tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) *excluded* PPN;

Sedangkan unit Apartemen Senopati Suites yang telah dipesan, dibeli dan dilunasi oleh Tergugat I berdasarkan Surat Pesanan Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/2012 (untuk type Cella) adalah seluas 110 m², dengan harga jual sebesar Rp1.419.000.000,00 (satu miliar empat ratus sembilan belas juta rupiah) *excluded* PPN.

- d. Berdasarkan fakta hukum yang dijelaskan pada uraian-uraian di atas, telah dapat dibuktikan bahwa dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tidak jelas

Hal. 21 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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)



dan kabur (*obscuur libel*). Oleh karenanya tuntutan Penggugat pada *petitum* butir 5 gugatannya sudah patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. *Petitum* Gugatan Tidak didukung *Posita*;

- a. Bahwa Penggugat dalam *petitum* butir 9 gugatannya memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*/perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- b. Bahwa akan tetapi ternyata, didalam *posita* gugatannya Penggugat tidak menguraikan/menjelaskan apa yang menjadi alasan/dasar daripada tuntutan *petitum* butir 9 Penggugat tersebut;
- c. Bahwa oleh karena *petitum* butir 9 gugatan Penggugat *a quo* tidak didukung oleh *posita* gugatan dan selainnya itu juga *petitum* butir 9 gugatan Penggugat *a quo* tidak terdapat alasan-alasan atau keadaan yang, bersifat *eksepsional/urgent* sebagai syarat dikabulkannya putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 180 ayat (4) HIR dan SEMA Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000, tanggal 21 Juli 2000 *juncto* SEMA Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2000;

Maka oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum apabila *petitum* butir 9 gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* agar kiranya berkenan untuk menerima eksepsi Tergugat II tersebut, dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi Tergugat I:

Bahwa Tergugat I Konvensi untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi dengan ini hendak mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi yang untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam konvensi tersebut di atas, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian serta satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat Rekonvensi sebagaimana didalilkan pada

Hal. 22 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok gugatan Tergugat Rekonvensi, dengan bukti nyata adanya fakta hukum serta penjelasan sebagai berikut:

- a. Bahwa telah menjadi fakta hukum, pada bagian *komparasi* (identitas para pihak) terhadap 2 (dua) Apartemen Senopati Suites yang terletak di Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta, yang dijadikan "Objek gugatan oleh Penggugat", adalah sebagai berikut:
 - i. Surat Pesanan Nomor 013/SP-SSI/MAGNI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu), (untuk selanjutnya disebut: "Pesanan Nomor 013");
 - ii. Surat Pesanan Nomor 015/SP-SSI/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type (Cella), (untuk selanjutnya disebut: "Pesanan Nomor 015");
 - iii. Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB" Nomor 022/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu) (untuk selanjutnya disebut: "PPJB Nomor 022");
 - iv. Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB" Nomor 024/0621/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella) (untuk selanjutnya disebut: "PPJB Nomor 024");

Sesungguhnya yang menjadi para pihaknya hanyalah antara Penggugat Rekonvensi (Andina Novetri/selaku Pembeli) dan Tergugat II (PT Mahkota Asiana Grha/selaku Penjual saja, dan tidak ada nama Leopard Lyman, karena memang Tergugat Rekonvensi bukan menjadi pihak;

- b. Bahwa yang me mesan, menandatangani PPJB atau membeli (hingga lunas) unit Apartemen Senopati Suites pada uraian huruf a di atas, yaitu: Pesanan Nomor 013 dan Pesanan Nomor 015, serta PPJB Nomor 022 dan PPJB Nomor 024 adalah Penggugat Rekonvensi, atau, selanjutnya disebut juga: "Harta/apartemen milik Penggugat Rekonvensi", atau, dapat juga disebut: "Harta/apartemen milik Penggugat Rekonvensi yang digugat oleh Tergugat Rekonvensi");

- c. Bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi pada uraian huruf b tersebut di atas, dilakukan atas inisiatif/kemauan Penggugat Rekonvensi sendiri, dan pelunasannya juga menggunakan uang hasil pencaharian/pekerjaan/usaha Penggugat Rekonvensi sendiri sebagai pribadi;

Bahkan hal ini dapat dibuktikan Pula dengan adanya surat bukti rincian pelunasan yang dibuat oleh Tergugat II, dan seluruh surat-surat/korespondensi lainnya dilakukan oleh Tergugat II ditujukan kepada/untuk Penggugat Rekonvensi (kecuali untuk biaya akta jual beli serta balik nama

Hal. 23 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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)



masih menunggu proses untuk kelengkapan dokumen dari Tergugat II);

- d. Perbuatan Penggugat Rekonvensi tersebut, tidak bertindak untuk dan atas nama Tergugat Rekonvensi dan atau bukan pula sebagai pihak kuasa/mewakili kepentingan Leopard Lyman;

Terlebih lagi Penggugat Rekonvensi bukanlah karyawan ataupun pegawai Tergugat Rekonvensi. Di samping itu, Penggugat Rekonvensi juga tidak pernah melakukan 'transaksi bisnis' dengan Tergugat Rekonvensi (kecuali hanya pernah melakukan perkawinan secara di bawah tangan yang dibenarkan menurut Agama Islam saja);

- e. Berdasarkan uraian dan penjelasan pada huruf a sampai dengan huruf d di atas, maka dalil Tergugat Rekonvensi yang menyatakan pernah meminta bantuan Penggugat Rekonvensi (*vide*: butir 3 *posita* gugatan Penggugat Konvensi "Tergugat Rekonvensi") adalah tidak benar, menyesatkan (dan terlalu mengada-ada), sehingga pengakuan sepihak Tergugat Rekonvensi yang secara sepihak menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensilah satu-satunya pemilik yang telah membeli dan atau melunasi seluruh harga/nilai atas "Harta apartemen milik Penggugat Rekonvensi" adalah sikap/perilaku yang tidak masuk akal (atau *irrasional*);

3. Bahwa sesungguhnya pada sekitar bulan April tahun 2008 Penggugat Rekonvensi (Andina Novetri) telah melangsungkan perkawinan dengan Tergugat Rekonvensi (Leopard Lyman alias Leopard Lee, atau dengan nama Chinesnya: Lee Hi Yen), yang dilaksanakan secara di bawah tangan dan dibenarkan menurut ketentuan Agama Islam, di mana dari perkawinan tersebut telah diperoleh seorang anak (yang bernama: Olstin Paerai Lee, lahir hari Jum'at, tanggal 22 Mei 2009). Akan tetapi kemudian, sebelum gugatan Tergugat Rekonvensi diajukan dihadapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini, memang benar Tergugat Rekonvensi telah mentalak istrinya (yakni Penggugat Rekonvensi/Andina Novetri), yang berakibat ikatan/hubungan perkawinan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi putus ("berakhir");

Dalam hal ini, Olstin Paerai Lee sebagai seorang anak yang masih mu'mayyiz telah dipelihara, dididik, dirawat dan atau diasuh oleh Penggugat Rekonvensi sendiri, selaku ibu kandung yang sekaligus telah melahirkan anaknya;

4. Bahwa secara tiba-tiba dan tanpa alasan yang jelas, Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagai mana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 13 Agustus 2012, Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jak Sel, tersebut,

Hal. 24 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus menuntut ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi, dengan tujuan ingin menguasai sendiri dan/atau ingin melakukan sita jaminan secara serta merta atas "Harta apartemen milik Penggugat Rekonvensi", padahal 2 (dua) unit Apartemen Senopati Suites tersebut diperoleh Penggugat Rekonvensi secara sah yaitu dari hasil keringat (pencapaian/pekerjaan/usaha) Penggugat Rekonvensi sendiri secara pribadi;

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi melalui rumusan isi, alasan-alasan, serta dalil-dalil gugatan Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jak Sel, pada butir 4 di atas, telah membangun konstruksi hukum yang telah menjurus serta cenderung dengan sengaja hendak meniadakan atau mengingkari ("Telah menutup-nutupi") fakta yang sebenarnya tentang "pernah adanya" ikatan perkawinan di antara Penggugat Rekonvensi (Leopard Lyman alias Leopard Lee, ataupun Lee Hi Yen) dengan Tergugat Rekonvensi (Andina Novetri);
6. Bahwa sikap dan prilaku Tergugat Rekonvensi yang tidak beritikad baik di dalam gugatan Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel, tersebut pada butir 4 dan butir 5 di atas, telah menimbulkan perasaan yang sangat tidak nyaman ("Atau sangat tidak menyenangkan"), disamping telah merendahkan harkat dan martabat Penggugat Rekonvensi sebagai pribadi sekaligus sebagai Wanita Indonesia, melainkan juga telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi selaku bekas isteri, juga seorang ibu yang telah melahirkan seorang anak (yang bernama: Olstin Paerai Lee, lahir 22 Mei 2009), padahal Tergugat Rekonvensi mengetahui bahwa Olstin Paerai Lee adalah anak sah yang dilahirkan serta menjadi buah cinta atau hasil dari perkawinan yang sah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa lebih dari pada itu, konstruksi hukum yang dibangun Tergugat Rekonvensi melalui rumusan isi, alasan serta dalil-dalil gugatannya yang tidak beritikad baik pada butir 4 dan butir 5 di atas, juga telah cenderung dengan sengaja meniadakan/mengingkari atau menutup-nutupi "Asal-usul kelahiran si anak" (yang bernama: Olstin Paerai Lee), dan/atau didalam gugatan tersebut Tergugat Rekonvensi telah berupaya menciptakan keadaan yang mengakibatkan si anak (Olstin Paerai Lee) telah dihalangi ("kehilangan jejak") untuk mengetahui siapa, ayahnya, sehingga dipandang dari sudut Undang Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan menimbulkan kerugian moril yang sangat mendasar dan seumur hidup;

Hal. 25 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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

Akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang sangat buruk tersebut akan mengganggu pertumbuhan serta perkembangan hidup dan kehidupan si anak. Di samping kepentingan si anak (Olstin Paerai Lee) baik dari segi fisik, mental, spiritual dan pergaulan sosialnya akan terganggu setidaknya sejak Olstin Paerai Lee berusia 3 (tiga) tahun atau sejak sekolah atau Pendidikan Usia Dini/TK hingga dewasa, karena ayah yang seharusnya dapat menjadi panutan hidupnya telah hilang jejak kepastian hukumnya ("vide Undang Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak");

Oleh karena itu, meskipun Kerugian Moril (*immaterial*) yang diderita untuk kepentingan Perlindungan Anak ini tidak dapat dinilai dengan uang yang setara berapapun, namun karena hukum menghendaki disebutkan dalam bentuk uang, maka cukup beralasan apabila kerugian moril (*immaterial*) demi perlindungan anak ini cukup pantas dinilai dengan uang sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus miliar rupiah);

8. Bahwa sikap Tergugat Rekonvensi yang cenderung meniadakan/mengingkari atau berusaha menutup-nutupi tentang adanya ikatan perkawinan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dan cenderung meniadakan/mengingkari atau berusaha menutup-nutupi asal-usul kelahiran anak (Olstin Paerai Lee), sesuai uraian butir 5, *juncto* butir 6 dan butir 7 gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi di atas, maka secara hukum dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian yang cukup mendasar bagi Penggugat Rekonvensi baik dari segi materiil maupun dari segi *immaterial* (moril). Adapun kerugian-kerugian yang dituntut oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp623.500.000.000,00 (enam ratus dua puluh tiga miliar lima ratus juta rupiah), dengan perincian masing-masing sebagai berikut:

- A. Kerugian materiil sebesar Rp23.500.000.000,00 (dua puluh tiga miliar lima ratus juta rupiah) terdiri dari:
- a. Hak yang layak bagi Penggugat Rekonvensi atas pemberian "mut'ah wajib" dan "mut'ah sunnat" yang wajib diberikan oleh Tergugat Rekonvensi, sesuai dengan kepatutan dan kemampuan suami, baik berupa uang atau benda dan lainnya. Atau, yang dapat dinilai dengan uang dengan nilai sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - b. Hak atas biaya Hadhanah (yaitu segala kegiatan mengasuh, memelihara, dan mendidik anak (Olstin Paerai Lee) sejak berumur 3 (tiga) hingga dewasa atau mampu berdiri sendiri, 25 (dua puluh lima)

Hal. 26 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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

tahun, sebesar Rp13.200.000.000,00;

Dengan uraian, mengingat rata-rata kebutuhan si anak perbulan adalah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka total hak atas biaya hadhanah yang mesti dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat Rekonvensi adalah: 22 tahun x 12 bulan x rata-rata biaya perbulan, yaitu: $22 \times 12 \times \text{Rp}50.000.000 = \text{Rp}13.200.000.000,00$ (tiga belas miliar dua ratus juta rupiah);

(*vide*: Pasal 149, Pasal 158, Pasal 159, dan Pasal 160 Kompilasi Hukum Islam, *juncto* Pasal I huruf g, dan huruf i Kompilasi Hukum Islam, "Kompilasi Hukum Islam");

- c. Kerugian akibat biaya yang dikeluarkan untuk menunjuk pengacara, sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- d. Kerugian karena belum mendapat seperdua bagian harta pencarian pribadi milik Tergugat Rekonvensi selama masih berlangsungnya perkawinan dengan Penggugat Rekonvensi (*vide*: Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam, *juncto* Pasal I huruf f dan Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) Kompilasi Hukum Islam), akan diajukan secara tersendiri (diluar perkara ini);

B. Kerugian *Immateriil* (Moril), sebesar Rp600.000.000.000,00 (enam ratus miliar rupiah);

Kerugian Moril, terdiri dari kerugian sebagai berikut:

- i. Kerugian karena tercemarnya nama baik akibat gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak benar, ditandai dengan pengingkaran (ditutup-tutupinya) eksistensi perkawinan yang sah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus miliar rupiah);
- ii. Kerugian karena hak Olstin Paerai Lee untuk mengetahui siapa ayahnya telah dihilangkan (ditutup-tutupinya), sehingga asal-usul kelahirannya menjadi gelap dan tidak punya kepastian hukum, sehingga patut dinyatakan sebesar Rp300.000.000.000 (tiga ratus miliar rupiah);

Masing- masing ditambah bunga 2% (dua persen) per bulan terhitung sejak diajukannya gugatan rekonvensi ini sampai dengan ganti rugi tersebut dibayar lunas;

- 9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, secara tegas dinyatakan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang

Hal. 27 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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)



me mbawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang itu yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

10. Bahwa dengan mendasarkan perkara Lindenbau m-Cohen, HR. 31 Januari 1919, dan atau acuan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, dikatakan: ada 4 (empat) kriteria perbuatan melauggar hukum (diuraikan dalam Buku karangan Setiawan, S.H.);

- a. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku;
- b. Melanggar hak subjektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas, kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesa ma warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

11. Bahwa perkawinan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi pads butir 3 di atas, dapat dibenarkan dan sah berdasarkan keberlakuan ketentuan-ketentuan Pasal 4 Kompilasi Hukum Islam ("Kompilasi Hukum Islam"), yang secara tegas menyatakan: "Perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut Hukum Islam sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan";

Selanjutnya Pasal 2 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, menyatakan: "Perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut hukum agamanya masing-masing dan kepercayaannya itu";

12. Bahwa tentang kedudukan harta bersama apabila perkawinan di antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tersebut putus (berakhir) karena sebab talak, maka berlakulah ketentuan Pasal 94 (1) dan ayat (2) dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam, *juncto* Pasal I huruf f Kompilasi Hukum Islam, yang kutipannya berbunyi sebagai berikut:

- a. Ketentuan Pasal 94 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam, berbunyi: "Harta bersama dari perkawinan suami yang mempunyai istri lebih dari seorang, masing- masing terpisah dan berdiri sendiri";
- b. Ketentuan Pasal 94 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam, berbunyi: "Pemilikan harta bersama dari perkawinan seorang suami yang mempunyai istri lebih dari seorang sebagai mana disebut pada ayat (1), dihitung pada saat berlangsungnya akad perkawinan yang kedua, ketiga atau yang keempat";
- c. Ketentuan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam, berbunyi: "Janda atau duda cerai hidup masing- masing berhak seperdua dari harta bersama, sepanjang tidak ditentukan dalam perjanjian perkawinan";

Hal. 28 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



d. Ketentuan Pasal 1 huruf f Kompilasi Hukum Islam, berbunyi: "Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami istri dalam ikatan perkawinan berlangsung, selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa";

13. Bahwa kewajiban suami selama berlangsungnya perkawinan, antara lain memberikan segala keperluan hidup berumah tangga sesuai dengan kemampuannya, yaitu nafkah, kiswah, dan tempat kediaman bagi isteri, biaya rumah tangga, biaya perawatan dan biaya pengobatan bagi isteri dan anak, serta biaya pendidikan bagi anak ("vide: Pasal 80 ayat (2) dan ayat (4) KHT).

14. Bahwa mengingat "2 unit Apartemen Senopati Suites" yang digugat oleh Tergugat Rekonvensi adalah harta pribadi/ milik dan atas nama Penggugat Rekonvensi sebagai hasil pencariannya sendiri (ketika perkawinan Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi masih berlangsung); Maka jika ditinjau dari ketentuan Pasal 1 huruf f, *juncto* Pasal 97 serta Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) Kompilasi Hukum Islam (tentang harta bersama), sesungguhnya Penggugat Rekonvensi berhak pula untuk menuntut kepada Tergugat Rekonvensi, yaitu seperdua dari harta pribadi/milik dan atas nama Tergugat Rekonvensi perolehannya dari hasil pencariannya sendiri (sepanjang harta pencarian pribadi tersebut perolehannya terjadi ketika perkawinan Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi masih berlangsung dan belum dibagi 2);

Maka untuk keperluan mengajukan tuntutan terhadap harta pribadi/ milik dan atas nama Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi akan mengajukannya secara tersendiri (terpisah dari perkara ini);

15. Bahwa meskipun Tergugat Rekonvensi mengetahui tidak adanya kesalahan Penggugat Rekonvensi tersebut, tetapi Tergugat Rekonvensi tetap melakukan gugatan tersebut yang tujuannya hanyalah untuk mengganggu secara bertentangan dengan prinsip kepatutan dengan tujuan akhir untuk mencemarkan nama baik dan/atau mendapat 2 unit apartemen yang pada dasarnya merupakan harta pribadi Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari hasil pencaharian sendiri, meskipun dilakukan tanpa alas hak dan dasar hukum yang sah, kecuali hanya melalui pengajuan gugatan yang tidak benar dan menyesatkan;



16. Bahwa untuk menja min agar gugatan rekonsensi ini tidak merupakan upaya yang sia-sia dan untuk mencegah Tergugat Rekonsensi mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari tuntutan Penggugat Rekonsensi ini, maka di mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menjatuhkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonsensi, yang rinciannya akan Penggugat Rekonsensi ajukan secara tersendiri;
17. Bahwa gugatan rekonsensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan dinyatakan sah oleh undang-undang atau Kompilasi Hukum Islam, oleh karenanya putusnya patut untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi oleh (*uitvoerbaar bij voorraad*) dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi oleh (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Rekonsensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang me mbawa kerugian pada Penggugat Rekonsensi, sekaligus anak Penggugat Rekonsensi yang bernama: Olstin Paerai Lee;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp623.500.000.000,00 (enam ratus dua puluh tiga miliar lima ratus juta rupiah), dengan perincian masing-masing sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil, sebesar Rp23. 500.000.000,00 (dua puluh tiga miliar lima ratus juta rupiah) terdiri dari:
 - Hak yang layak bagi Penggugat Rekonsensi atas pemberian " mut'ah wajib" dan "mut'ah sunnat" yang wajib diberikan oleh Tergugat Rekonsensi, sesuai dengan kepatutan dan kemampuan suami, baik berupa uang atau benda dan lainnya. Atau, yang dapat dinilai dengan uang dengan nilai sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - Hak atas biaya Hadhanah (yaitu: segala kegiatan mengasuh, memelihara, dan mendidik anak (Olstin Paerai Lee) sejak berumur 3 (tiga) hingga dewasa atau mampu berdiri sendiri, 25 (dua puluh lima) tahun, sebesar Rp13.200.000.000,00;

Hal. 30 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan mengingat, rata-rata kebutuhan si anak adalah Rp50.000.000, (lima puluh juta rupiah), maka total hak atas biaya hadhonah yang mesti dibayar oleh Tergugat-Tergugat kepada Penggugat Rekonvensi adalah: 22 tahun x 12 bulan x rata-rata biaya per bulan, yaitu: 22 x 12 x Rp50.000.000 = Rp13.200.000.000,00 (tiga belas miliar dua ratus juta rupiah),
 - Kerugian akibat biaya yang dikeluarkan untuk menunjukkan Pengacara, sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - Kerugian karena belum mendapat seperdua bagian harta pencarian pribadi milik Tergugat Rekonvensi selama masih berlangsungnya perkawinan dengan Penggugat Rekonvensi (*vide*: Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam, *juncto* Pasal I huruf dan Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) Kompilasi Hukum Islam), akan diajukan secara tersendiri (di luar perkara ini);
 - Kerugian *immateriil* (moril), sebesar Rp600.000.000.000,00 (enam ratus miliar rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian karena tercemarnya nama baik akibat gugatan Penggugat Konvensi tidak benar, ditandai dengan pengingkaran (ditutup-tutupi nya) eksistensi perkawinan yang sah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus miliar rupiah);
 - Kerugian karena dihilangkannya (ditutup-tutupinya) jejak/asal-usul kelahiran anak yang bernama: Olstin Paerai Lee, sehingga si anak tidak mengetahui siapa ayahnya yang sebenarnya, sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus miliar rupiah);
 - Masing-masing ditambah bunga 2% (dua persen) per bulan terhitung sejak diajukannya gugatan rekonvensi ini sampai dengan ganti rugi tersebut dibayar lunas;
 - 4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
 - 5. Menyatakan putusan atas gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum bantahan, banding, atau kasasi;
 - 6. Menetapkan biaya menurut hukum;
- Atau:
- Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;
- Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jak Sel, tanggal 9 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 31 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Penggugat sebagai pembeli bersama-sama dengan Tergugat I atas 2 (dua) unit apartemen, type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², dan sebagai pemilik yang sah masing-masing untuk Penggugat sebagai pemilik 1 (satu) unit apartemen type Cella seluas 191 m², yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta dan untuk Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas 1 (satu) unit apartemen type Ritu seluas 167 m² yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan 1 (satu) unit apartemen type Cella seluas 191 m², yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta ke Penggugat dan membantu proses balik nama dari Tergugat I kepada atas nama Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebesar Rp716.000,00 (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 724/PDT/2014/PT DKI, tanggal 4 Februari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan permohonan banding dari Terbanding/Pembanding II semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jak Sel, tertanggal, 9 Juli 2013, yang dimohonkan banding tersebut,

Hal. 32 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perbaikan amar sepanjang mengenai diktum dalam amar putusan, sehingga amar putusannya selengkapny berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum:

- 1) Surat Pesanan Unit Standar Apartemen Nomor 013/SP-SS1/MAG/VI/2012, tanggal. 21 Juni 2012, tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Ritu);
- 2) Surat Pesanan Unit Standar Apartemen Nomor 015/SP-SS1/MAG/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012, tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cella);
- 3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Apartemen Senopati Suites Nomor 024/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012 tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cell);
- 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Apartemen Senopati Suites Nomor 024/0612/MAG/PPJB/SS, tanggal 21 Juni 2012, tertulis atas nama Andina Novetri (untuk type Cell);

Beserta seluruh Surat Pesanan dan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan 2 (dua) unit apartemen, type Ritu seluas 167 m² dan type Cella seluas 191 m², yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites, Jalan Senopati Raya Nomor 41, Jakarta;

- Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli dan satu-satunya pemilik yang sah atas 2 (dua) unit apartemen Type Ritu seluas 167 m² dan Type Cella seluas 191 m² yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites Jalan Senopati Raya Nomor 41, Jakarta;
- Menghukum Tergugat II untuk membuat dan menandatangani Pengikatan Jual Beli atau Akta Jual beli atas 2 (dua) Unit Apartemen Type Ritu seluas 167 m² dan Type Cella seluas 191 m², yang terletak di Lantai 6 Apartemen Senopati Suites Jalan Senopati Raya Nomor 41 Jakarta ke atas nama Penggugat dan menyerahkan 2 (dua) unit

Hal. 33 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015

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)



Apartemen tersebut kepada Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang sah;

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan, yang pada tingkat banding ditetapkan masing-masing sebesar Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 21 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jak 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 Jakarta Selatan tersebut pada tanggal 18 Juni 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 10 September 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 23 Juni 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 September 2015, sedangkan Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 formal dapat diterima;

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

Hal. 34 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Facti Tidak Berwenang Mengadili Perkara *A Quo* Atau Melampaui Batas Wewenang;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Putusan Nomor 724/PDT/2014/PT DKI, tertanggal 4 Februari 2015, pada bagian konvensi, dalam eksepsi (*vide*: putusan halaman 6), yang pada pokoknya menyatakan eksepsi telah memasuki pokok perkara, maka eksepsi tersebut ditolak untuk seluruhnya. Bahwa menurut Pemohon Kasasi *Judex Facti* telah keliru dengan tidak mempertimbangkan putusan tentang eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena sejak awal Pemohon Kasasi telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*, bahwa Pemohon Kasasi berpendapat hakikat dari objek sengketa perkara *a quo* adalah sengketa harta bersama yang diperoleh dalam masa perkawinan, hal itu terungkap dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bahwa pada tahun 2008 Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi telah melangsungkan Perkawinan secara siri/agama Islam, di Hotel Dharmawangsa, yang dibuktikan dengan bukti-bukti tertulis (bukti PR-1A sampai dengan Bukti PR-5B), yang pada intinya membuktikan bahwa antara Pemohon kasasi dan Termohon Kasasi telah melangsungkan perkawinan secara siri/agama Islam, dan bukti-bukti tertulis tersebut juga dikuatkan oleh keterangan Saksi Putri Purnama Dewi dan Saksi Lia Eka Dianti, yang pada pokoknya menerangkan di bawah sumpah, bahwa memang benar antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi telah melangsungkan perkawinan secara siri/agama Islam. Fakta hukum telah terjadinya perkawinan siri/agama Islam juga telah diakui oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam pertimbangan hukum Putusan Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel, (*vide*: Putusan halaman 73 paragraf pertama);

Bahwa menurut Pemohon Kasasi seharusnya *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta harus mempertimbangkan kembali kompetensi absolut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*, karena merupakan kompetensi absolut Pengadilan Agama, karena objek sengketa merupakan sengketa harta bersama, yang diperoleh dalam masa perkawinan. Meskipun belum dicatatkan tapi secara *de facto* perkawinan siri itu benar-benar ada, jadi tidak adil rasanya jika keberadaan perkawinan secara siri/aga ma Islam tersebut diabaikan begitu saja, seakan-akan tidak pernah terjadi, padahal di dalam perkawinan siri tersebut juga menghasilkan seorang keturunan, jadi tidak adil rasanya jika *Judex Facti* mengabaikan begitu saja adanya perkawinan secara siri/agama Islam, untuk lebih menjamin kepastian hukum dan

Hal. 35 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertib beracara hendaknya harus dipertegas dulu mengenai hubungan perkawinan yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, yakni dengan jalan isbat nikah di Pengadilan Agama, setelah adanya kepastian hukum tentang perkawinan itu barulah dapat dinilai bagai mana hubungan yang terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dalam kaitannya atas kepemilikan 2 unit apartemen tersebut;

Bahwa pendapat Pemohon Kasasi mengenai *Judex Facti* yang dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta, harus kembali mempertimbangkan kompetensi absolut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, didasari oleh Pendapat Ahli Hukum, Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" Penerbit Mandar Maju, 1997, Bandung, halaman 40, yang menyatakan:

"Eksepsi mengenai kekuasaan absolut dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan berlangsung, bahkan Hakim wajib karena jabatannya tanpa di minta oleh pihak tergugat, untuk memecahkan soal berkuasa atau tidaknya beliau memeriksa persoalan tersebut, dengan tidak usah menunggu diajukan keberatan dari pihak yang berperkara";

Bahwa berdasarkan doktrin tersebut di atas, maka seharusnya *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta seharusnya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 468/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel, tertanggal 9 Juli 2013, menyatakan Pengadilan Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, dan menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Bahwa kelalaian dari *Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan fakta hukum mengenai hakikat dari objek sengketa yang merupakan sengketa harta bersama berakibat putusan tersebut patut dan layak untuk dibatalkan;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 18 Juni 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 23 September 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan, bahwa benar Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Oleh

Hal. 36 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu, semua surat-surat berupa pengikatan jual beli yang berkaitan dengan pokok sengketa tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa Penggugat adalah pembeli dan satu-satunya pemilik yang sah atas 2 (dua) unit Apartemen Type Ritu seluas 167 m² dan Type Cella seluas 191 m² yang terletak di lantai 6 Apartemen Senopati Suites Jalan Senopati Raya Nomor 41, Jakarta;

Bahwa Tergugat II harus membuat dan menandatangani pengikatan jual beli atas 2 (dua) unit apartemen tersebut;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ANDINA NOVETRI tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ANDINA NOVETRI** tersebut;

Hal. 37 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **29 Februari 2016** oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Soltoni Mohdally, 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 anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H./Ttd/Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 38 dari 38 hal. Put. No. 2906 K/Pdt/2015