



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PONI MADJUKIE**, bertempat tinggal di Jalan Surya Wijaya IV, J4, RT. 004, RW. 011, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Piter Siringoringo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Cipinang Jaya Raya, Nomor 2 D, Jakarta Timur, 13420, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

**SOFINI PERIATNA ahli waris dari Almarhum KUSUMAH PERIATNA**, bertempat tinggal di Gang Tiong Nomor 3, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ketut Mulya Arsana, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan EE Nomor 42, RT. 08, RW. 01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

- 1. YAYASAN KESUMA ABDI NUSA**, bertempat tinggal di Jalan K.H.Zainul Arifin, Komplek Ketapang Indah Blok A2 Nomor 10-11, Krukut, Tamansari Jakarta Barat;
- 2. Ir.SIANNA SUSANTI SAPUTRA**, dalam kapasitasnya selaku Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa, dahulu bertempat tinggal di Jalan Karet Sawah Nomor 200, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya;
- 3. NOTARIS SHELLA FALIANI, S.H.**, selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, berkantor di Jalan Tebet barat Dalam I Nomor .22, Jakarta Selatan;

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

Mahkamah Agung tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Yayasan KAN telah menerima pengoperan hak dan kepemilikan antara lain berupa sebidang tanah bekas hak *eigendom verponding* Nomor 1962 seluas 9.300 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sudirman Kav 46, Kecamatan Setiabudi, sesuai Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1953, Surat Tanah tanggal 17 Maret 1933 nomor 350, berikut bangunan sekolah dan kantor yang dahulu berdiri di atasnya, dari Yayasan Seng Bin Hak Hauw kepada Yayasan KAN (selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan"). Pengoperan hak dan kepemilikan Tanah dan Bangunan tersebut tertuang dalam Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak tanggal 19 Juni 1991 yang dibuat dihadapan M. Said Tadjoedin, S.H., Notaris di Jakarta. Yayasan Seng Bin Hak Hauw memperoleh tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 254 tanggal 24 Februari 1954 dan tanggal 20 Desember 1954 yang dibuat dihadapan Raden Kadiman, S.H. dahulu Notaris di Jakarta;

2. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan KAN Nomor 8 tanggal 2 April 1997 yang dibuat dihadapan Darsono Purnomosidi, SH, Notaris di Jakarta telah diputuskan bahwa:

- Yayasan KAN sebagai penerus atau pengganti Yayasan Seng Bin Hak Hauw, yang telah dibubarkan/dilikuidasi sesuai Akta Berita Acara Rapat Yayasan tanggal 19 Juni 1991 Nomor 159 yang dibuat dihadapan M. Said Tadjoedin, S.H., Notaris di Jakarta, dan dimuat dalam Berita Negara RI tanggal 25 Februari 1997 Nomor 16, Tambahan Nomor 20;
- Yayasan KAN sebagai penerima dari seluruh harta kekayaan, hak-hak, kepentingan-kepentingan serta tugas dan kewajiban dari Yayasan lama yang telah dilikuidasi tersebut;
- Yayasan KAN sebagai pelaksanaan dari seluruh pengoperan dan penyerahan dari harta kekayaan, hak-hak, kepentingan serta tugas kewajiban dari Yayasan lama kepada Yayasan yang baru;

Akta tersebut telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI tanggal 25 April 1997, Nomor 33;

Tergugat Menjebak Penggugat Dengan Iming-Iming Mampu Mengurus Pemsertifikatan Tanah Dan Bangunan Dalam Waktu Yang Singkat, Serta "Iming-Iming" Bagi Hasil Yang Disertai Pembayaran Kompensasi Dengan Tujuan Mengambil Alih Yayasan Kan Dari Tangan Penggugat;

Halaman 2 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membiayai dan menyelesaikan sengketa Tanah dan Bangunan tersebut;

4. Bahwa sehubungan dengan permasalahan butir 3 tersebut diatas, Tergugat menyatakan sanggup untuk mengurus dan membiayai pengurusan permasalahan Tanah dan Bangunan dimaksud sampai tuntas dan bersertifikat atas nama Yayasan KAN dalam waktu yang tidak terlalu lama. Selain itu Tergugat juga memberikan iming-iming kepada Penggugat antara lain :
  - Menyerahkan uang sebesar Rp318 juta sebagai pengganti sebagian uang Penggugat yang telah dikeluarkan dalam pengurusan Tanah dan Bangunan tersebut yang jumlahnya sebesar Rp530 juta, sedangkan sisanya Rp212 juta akan dibayar oleh Tergugat setelah selesainya pengurusan Tanah dan Bangunan;
  - Akan membayar kepada Yayasan KAN sebesar Rp7,5 Miliar;
  - Pembagian hasil bersih dimana Penggugat memperoleh 40% dan Tergugat 60% dari nilai Tanah dan Bangunan;Janji-janji tersebut dituangkan kedalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (Turut Tergugat III), selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali SH, Notaris di Jakarta;
5. Bahwa seiring dengan janji-janji dan iming-iming di atas, Tergugat meminta Penggugat agar memasukkan Tergugat ke dalam kepengurusan Yayasan KAN, dengan alasan agar memudahkan Tergugat untuk mengurus pensertifikatan Tanah dan Bangunan;
6. Bahwa mengingat iming-iming, janji-janji, serta bujuk rayu Tergugat pada butir 4 dan 5 diatas sedemikian meyakinkan Penggugat, maka bersamaan dengan penyesuaian Anggaran Dasar Yayasan KAN terhadap Undang Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta Perubahannya dengan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, dilakukanlah perubahan terhadap susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN dengan memasukkan Tergugat dan sejumlah orang yang dipilihnya. Perubahan tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 60 tanggal 27 Juni 2007 yang dibuat dihadapan H.Muhamad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta;  
Berdasarkan Akta Nomor 60 diatas, susunan organ Yayasan KAN (Turut Tergugat I) menjadi sebagai berikut:  
Dewan Pembina :1. Ketua : Poni Madjukie;  
2. Wakil Ketua : Kusumah Periatna;  
3. Anggota : Hardi Periatna;

Halaman 3 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: Kurniawan;

2. Sekretaris I : Ir. Siana Susanti Saputra;

3. Sekretaris II : Kusnadi Tjandra;

4. Bendahara : David Sulaiman;

Pengawas : Herry Purwantoadi

7. Bahwa dengan kedudukan Tergugat sebagai Ketua Dewan Pembina Yayasan KAN, maka Tergugat telah mengambil alih dan menguasai sepenuhnya Yayasan KAN yang didirikan Penggugat, karena sesuai Pasal 28 Undang Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta Perubahannya dengan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan *juncto* Pasal 9 Anggaran Dasar Yayasan KAN, Tergugat dengan kedudukannya selaku Ketua Dewan Pembina memiliki kewenangan antara lain yaitu:

- Merubah Anggaran Dasar;
- Mengangkat dan memberhentikan anggota Dewan Pengurus dan Dewan Pengawas;
- Menetapkan kebijakan umum yayasan;

8. Bahwa sesuai niat Tergugat yang semula masih tersembunyi, yaitu ingin menguasai secara penuh Yayasan KAN, maka secara tahap demi tahap dilakukanlah perubahan susunan organ Yayasan KAN dan diisi oleh orang-orang dari pihak Tergugat, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 10 tanggal 9 Nopember 2007, yang dibuat dihadapan H. Muhamad Afdal Gazali, S.H, Notaris di Jakarta, menjadi sebagai berikut :

Dewan Pembina : 1. Ketua : Poni Madjukie;

2. Wakil Ketua : Kusumah Periatna;

3. Anggota : Hardi Periatna;

4. Anggota : Kurniawan;

Pengurus : 1. Ketua : Glenny Hampry Kairupan;

2. Sekretaris I : Ir Siana Susanti Saputra;

3. Sekretaris II : Kusnadi Tjandra;

4. Bendahara : David Sulaiman;

Pengawas : Herry Purwantoadi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sampai disitu. Kembali dengan menggunakan jurus

iming-iming dan bujuk rayu, dan memanfaatkan keadaan Penggugat yang sedang dalam kesulitan ekonomi, Tergugat membujuk Penggugat agar mengundurkan diri dari Yayasan KAN dan akan diberikan kompensasi berupa uang sebesar Rp8 miliar. Janji-janji dan iming-iming tersebut tertuang dalam Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tanggal 20 September 2010;

10. Bahwa termakan oleh janji dan iming-iming Tergugat tersebut, maka Penggugat mengundurkan diri dari Yayasan KAN (selaku Wakil Ketua Dewan Pembina) dan bersamaan dengan ditandatanganinya Perjanjian Pembayaran Kompensasi tersebut pada butir 8, dilakukanlah perubahan terhadap susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta menjadi sebagai berikut:

Pembina : Ny.Komaria Widjaja (isteri dari Tergugat);  
Pengurus : 1. Ketua : Poni Madjukie (Tergugat);  
              2. Sekretaris : R. Onny Soedirdjo;  
              3. Bendahara : Ny. Wong Lanny Wagianto;  
Pengawas : Ny Wijiasih Cahyasasi;

Perlu diketahui bahwa Ny.Komaria Widjaja selaku Pembina adalah isteri Tergugat, sedangkan anggota pengurus dan pengawas keseluruhannya adalah orang-orang yang ditunjuk oleh Tergugat;

Akta Perjanjian Nomor 22 Tanggal 13 Februari 2006 Yang Dibuat Dihadapan Shella Falianti, Sh, Notaris Di Jakarta Dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tertanggal 20 September 2010, Ditandatangani Oleh Penggugat Dibawah Pengaruh Iming-Iming Dan Tipu Muslihat Dari Tergugat Sehingga Harus Dibatalkan;

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, terbukti bahwa :
- a. Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (Turut Tergugat III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, ditandatangani oleh Penggugat karena adanya iming-iming dan tipu muslihat dari Tergugat yang mengecoh dan menyesatkan pertimbangan Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Putusan Nomor 1536/K/Pdt/2017  
Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Tergugat III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, kedua-duanya didasarkan pada janji-janji kosong, iming-iming, dan tipu muslihat (didasarkan pada itikad buruk dari Tergugat) dengan tujuan untuk menguasai Yayasan KAN;

12. Bahwa Pasal 1328 ayat (1) KUHPdata menyatakan:

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat“;

13. Bahwa, dalam perkara *a quo* ketika menandatangani kedua perjanjian tersebut diatas, Penggugat dibawah pengaruh iming-iming dan bujuk rayu dari Tergugat yaitu akan menyelesaikan pengurusan Tanah dan Bangunan menjadi sertifikat atas nama Yayasan KAN dalam waktu yang tidak terlalu lama. Tergugat juga menjanjikan akan memberikan uang kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp8 miliar dan pembagian hasil bersih dari nilai Tanah dan Bangunan yaitu 40% untuk Penggugat dan 60% untuk Tergugat, sehingga Penggugat menjadi khilaf dan terkecoh oleh iming-iming dari Tergugat tersebut. Penggugat tidak akan pernah bersedia menandatangani perjanjian dimaksud diatas, tidak akan pernah memasukkan Tergugat kedalam Yayasan KAN dan Penggugat tidak akan pernah mengundurkan diri dari Yayasan KAN serta menyerahkan Yayasan KAN kepada Tergugat, jika tidak ada janji-janji/iming-iming dari Tergugat. Oleh karenanya Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (Turut Tergugat III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan;

Tergugat Telah Melakukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*);

14. Bahwa Tergugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan dari Penggugat (*Misbruik van Omstandigheden*) sedemikian rupa untuk tujuan menguasai Yayasan KAN, maka penguasaan Yayasan KAN oleh Tergugat adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;

Doktrin Teori Penyalahgunaan Keadaan menurut Van Dunne terdiri dari 2 (dua) aspek yaitu:

1) Adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomis:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung. Penyalahgunaan Keadaan menyebutkan bahwa suatu

perjanjian dapat dibatalkan, apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut melanggar salah satu dari syarat berikut ini:

- (1) Keadaan Istimewa, contoh : keadaan darurat, kebergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman;
- (2) Suatu Hal Yang Nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup perjanjian;
- (3) Penyalahgunaan Keadaan. Salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu, ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya;
- (4) Adanya Hubungan Kausal. Bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian tidak akan ditutup;

Bahwa 4 (ke-empat) persyaratan tersebut tidak bersifat kumulatif, artinya jika salah satu dari 4 syarat tersebut dilanggar, maka telah merupakan Penyalahgunaan keadaan;

15. Bahwa dalam perkara *a quo*, secara nyata Tergugat dengan keunggulan ekonominya telah memanfaatkan keadaan Penggugat yang sedang kesulitan ekonomi (kesulitan keuangan) untuk mengurus permasalahan Tanah dan Bangunan Yayasan KAN. Dengan iming-iming bahwa permasalahan Tanah dan Bangunan sanggup diselesaikan oleh Tergugat dalam waktu yang tidak terlalu lama, serta dengan, adanya perjanjian bagi hasil atas hasil bersih dari nilai Tanah dan Bangunan Yayasan KAN yaitu 40% untuk Penggugat dan 60% untuk Tergugat serta Tergugat akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp8 miliar kepada Penggugat, maka Tergugat berhasil memperdayai Penggugat, sehingga akhirnya Penggugat bersedia keluar dari Yayasan KAN dan menyerahkan Yayasan KAN kepada Tergugat. Dengan demikian Yayasan KAN sepenuhnya telah beralih kepada Tergugat, dan Tergugat memasukan dan mengangkat orang-orangnya dan dirinya menjadi Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sampai sekarang. Ironisnya janji-janji dan iming-iming tersebut, khususnya janji pensertifikatan Tanah dan Bangunan meskipun berlangsung selama lebih dari 9 (sembilan) tahun ternyata sampai hari ini tidak diperoleh bahkan semakin tidak jelas juntrungannya;

16. Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Penyalahgunaan Keadaan yang mengakibatkan batalnya perjanjian antara lain dapat dilihat dari :

Halaman 7 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



keadaannya yang mengakibatkan kaedah hukum pembatalan perikatan; kekuasaan Hakim untuk mencampuri isi perjanjian dalam perkara antara Luhur Sandoro melawan Ny. Oei Kwie Lian, memuat Kaedah Hukum sebagai berikut :

Walaupun perjanjian dalam suatu akta notaris, dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain, untuk menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga maupun kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut yang sebelumnya bermula dari surat pengakuan hutang, dengan menjaminkan rumah sengketa yang karena tidak dapat dilunasi pada waktunya, dirubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut, maka perjanjian demikian sebenarnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang. Karena debitur terikat pula dengan hutang-hutang lainnya yang sudah memperoleh putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka ia berada dalam posisi lemah dan terdesak, sehingga baginya, maka perjanjian berikutnya dapat dikualifikasi sebagai kehendak satu pihak (*'eenzijdig contract'*) yang i.c. adalah tidak adil apabila dilakukan sepenuhnya terhadap dirinya;

- b. Putusan Mahkamah Agung perkara Nomor 1329 K/Pdt/2001, tanggal 18 Juli 2008, dalam perkara antara H.Salehudin Razak dan Hj. Noorhayati sebagai Pemohon Kasasi melawan Suwito sebagai Termohon Kasasi, tentang Denda Keterlambatan Pelunasan Utang mengandung Kaedah Hukum sebagai berikut:

“Meskipun pengenaan denda/bunga telah diperjanjikan debitur dan kreditur, dengan kedudukan ekonomi debitur yang lebih lemah dari kreditur, maka pengenaan denda tersebut adalah terlalu tinggi dan merupakan penyalah-gunaan keadaan”;

- c. Putusan Mahkamah Agung perkara Nomor 3956 K/Pdt/2000, tanggal 23 Desember 2003, dalam perkara antara Sulaiman Gunawan dan Ny.Aida Kurniawati selaku Pemohon Kasasi melawan PT Bank Bali Cabang Surabaya, tentang Penentuan Bunga Pinjaman mengandung Kaedah hukum sebagai berikut:

“Kenaikan bunga perjanjian oleh bank yang memanfaatkan keadaan yang tidak menentu dari kebijakan bunga Bank Indonesia adalah sepihak dan tanpa mengindahkan kepatutan serta kelayakan yang seharusnya dijalankan bank, sekaligus bank telah menyalahgunakan keadaan untuk menekan debitur mematuhi aturannya sendiri”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat telah mencampuri isi Perjanjian, jika terbukti isi perjanjian mengandung unsur penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang kuat ekonominya kepada pihak yang lemah ekonominya;

Bahwa dengan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat terbukti telah menyalahgunakan keadaan ekonominya yang kuat terhadap Penggugat yang keadaan ekonominya sangat lemah, maka oleh karenanya Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Tergugat III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, maupun terhadap Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 harus dibatalkan, dan penguasaan Yayasan KAN oleh Tergugat harus juga dibatalkan;

Tergugat Telah Melakukan Pebuatan Melawan Hukum Kepada Penggugat;

17. Bahwa dalam perjalanannya, ternyata janji-janji dan iming-iming yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat hanyalah isapan jempol belaka, karena sudah hampir sembilan tahun janji-janji tersebut tidak dipenuhi oleh Tergugat, sementara Tergugat telah sepenuhnya menguasai Yayasan KAN dengan hanya bermodalkan uang sejumlah Rp318 juta. Dengan demikian Tergugat jelas-jelas telah menjebak Penggugat perbuatan mana dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata;

Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Pemenuhan Unsur Perbuatan Melawan Hukum;

18. Bahwa perbuatan melawan hukum tersebut diatas dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi unsur sebagai berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan;
2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum;
3. Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku;
4. Adanya Kerugian Bagi Korban;
5. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian;

Halaman 9 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan berisikan sebagai berikut: mengiming-imingi Penggugat bahwa permasalahan Tanah dan Bangunan akan segera diselesaikan oleh Tergugat dalam waktu yang singkat. Selain itu Tergugat menjanjikan bagi hasil atas nilai Tanah dan Bangunan Yayasan KAN yaitu 40% untuk Penggugat dan 60% untuk Tergugat, serta Tergugat akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp8 miliar kepada Penggugat, maka Tergugat akhirnya berhasil memperdayai Penggugat, sehingga Penggugat bersedia keluar dari Yayasan KAN yang didirikan oleh Penggugat, dan beralih serta dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat;

Bahwa seluruh organ Yayasan KAN yaitu Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN diangkat dari orang-orang yang ditentukan sendiri oleh Tergugat sampai sekarang, padahal janji Tergugat hingga saat gugatan ini diajukan, khususnya janji mengurus dan mendapatkan sertifikat Tanah dan Bangunan tidak terpenuhi meskipun janji untuk pengurusan telah lebih 9 tahun;

Akibat dari perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi korban yaitu Penggugat sebagai pendiri Yayasan KAN yaitu hilangnya atau beralihnya Yayasan KAN (Turut Tergugat I) kepada Tergugat, dimana Turut Tergugat I adalah sebagai pemilik Tanah dan Bangunan;

Tergugat Harus Membayar Ganti Rugi Kepada Penggugat

19. Bahwa akibat perbuatan Tergugat diatas, Penggugat telah sangat dirugikan secara materiil yaitu dengan hilangnya atau beralihnya Yayasan KAN (Turut Tergugat I kepada Tergugat, dimana Turut Tergugat I (yang dimiliki/didirikan oleh Penggugat) adalah pemilik Tanah dan Bangunan.

Bahwa, adapun nilai Tanah dan Bangunan milik Yayasan KAN saat ini sekurang-kurangnya sebagai berikut:

- Luas Tanah  $\pm$  9.300 M<sup>2</sup>
- Harga Tanah per meter di sekitar wilayah tersebut sebesar Rp150.000.000,00;
- Harga Tanah seluruhnya: 9.300 M<sup>2</sup> x Rp150.000.000,00 = Rp1.395.000.000.000,00 (satu trilyun tiga ratus sembilan puluh lima miliar rupiah);

Dengan demikian kerugian *materiil* yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar harta yang dimiliki oleh Yayasan KAN yaitu sebesar Rp1.395.000.000.000,00 (satu trilyun tiga ratus sembilan puluh lima miliar rupiah) dan oleh karenanya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menghukum Tergugat membayar kerugian materiil tersebut kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;

Halaman 10 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id telah menimbulkan kerugian *immateril* bagi Penggugat

yaitu stress berkepanjangan sehingga Penggugat sekarang menjadi sakit dan lumpuh kakinya. Jika dihitung dengan uang maka kerugian *immateril* yang diderita oleh Penggugat tersebut adalah sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) dan oleh karenanya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menghukum Tergugat untuk membayar kerugian *immateril* tersebut kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;

21. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yaitu mengambil alih Yayasan KAN dari Penggugat dengan cara-cara yang licik dengan iming-iming dan janji-janji kosong sehingga Penggugat terkecoh dan menandatangani Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat di hadapan Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta (Turut Tergugat III), selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, dan menandatangani Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menyatakan kedua perjanjian tersebut serta akta-akta lain yang belum diketahui yang terkait dan berisi serupa yang pernah dibuat oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat dan/atau dengan Turut Tergugat I dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya dan berlaku efektif sejak tanggal putusan ini;
22. Bahwa sebagaimana yang diuraikan diatas, bahwa penguasaan Yayasan KAN oleh Tergugat dan mendudukkan dirinya dan orang-orangnya dalam kepengurusan Yayasan KAN (Turut Tergugat I) didasarkan atas janji-janji dan iming-iming yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat di hadapan Shella Falianti, S.H, Notaris di Jakarta (Turut Tergugat III) dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, dimana ternyata janji dan iming-iming tersebut tidak pernah dipenuhi oleh Tergugat (setelah kurang lebih 9 tahun berlalu) dan bahwa iming-iming dan janji-janji tersebut hanyalah akal bulus Tergugat untuk menguasai Yayasan KAN dengan memanfaatkan kesulitan ekonomi dari Penggugat, maka Penggugat memohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menjabat tugas melaksanakan Berita Acara Rapat Dewan Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta maupun seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan berhenti terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;
- b. Menghukum Tergugat atau siapapun untuk mengembalikan semua surat, akta, sertifikat, dan semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN, baik asli, salinan, maupun fotokopi kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;
23. Bahwa oleh karena keberadaan Turut Tergugat II saat ini sudah tidak diketahui lagi, maka Turut Tergugat II selaku pendiri Yayasan KAN tidak mungkin lagi dapat melaksanakan pengelolaan dan pengurusan Yayasan KAN, dan oleh karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar hak-hak Turut Tergugat II sebagai pendiri Yayasan KAN sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat dan menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
24. Bahwa demikian pula terhadap pihak Turut Tergugat III yang membuat Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 agar dihukum mematuhi putusan ini;
25. Bahwa agar tidak terjadi kekosongan kepengurusan dalam Yayasan KAN, Penggugat juga memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* menetapkan Penggugat sebagai Pembina Yayasan KAN dan selanjutnya memerintahkan Penggugat untuk paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mengangkat susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai Anggaran Dasar Yayasan KAN;
26. Bahwa karena adanya kekhawatiran Penggugat, dimana Tergugat akan lalai untuk memenuhi isi putusan perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat atas kelalaiannya memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

Halaman 12 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta didukung oleh bukti-bukti yang cukup, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, atau *Kasasi* dari Tergugat Turut Tergugat I, II, dan Turut Tergugat III (*uitvoerbaar bij voorraad*);

28. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah melakukan penyalahgunaan keadaan dan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat memohon kepada Tergugat agar dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan penyalahgunaan keadaan dalam terjadinya Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (Turut Tergugat III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H. Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 dan menyatakan kedua akta tersebut serta akta-akta lain yang belum diketahui yang terkait dan berisi serupa yang pernah dibuat oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat dan/atau dengan Turut Tergugat I dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya dan berlaku efektif sejak tanggal putusan perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian materil sebesar Rp1.395.000.000.000,00 (satu trilyun tiga ratus sembilan puluh lima miliar rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
5. Menyatakan :
  - a. Seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta maupun seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan berhenti terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;
  - b. Menetapkan Penggugat sebagai Pembina Yayasan KAN terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;

Halaman 13 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN, baik asli, salinan, maupun fotocopy kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;

6. Memerintahkan Penggugat selaku Pembina Yayasan KAN untuk paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mengangkat susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai ketentuan Anggaran Dasar Yayasan KAN;
7. Menghukum Tergugat menurut hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding, atau Kasasi dari Tergugat, Turut Tergugat I, II, dan Turut Tergugat III (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Turut Tergugat I, II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat:

### A. Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah Dan Tidak Berdasar Hukum

1. Bahwa sebagaimana di dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat Nomor 009/SKK-ASLO/V/2015 tanggal 21 Mei 2015 dan pembukaan Gugatan Penggugat pada halaman 1, Penggugat dalam membuat Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan Gugatan bertindak sebagai 2 (dua) subjek hukum yang berbeda, hal mana menyebabkan Suarat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Penggugat menjadi "cacat formil" karena kedudukan Penggugat sebagai penerima kuasa menjadi tidak jelas;
2. Bahwa Subekti dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata (halaman 19-21) mengatakan bahwa dalam hukum, subjek hukum terbagi menjadi:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Sebagaimana dikami sarikan, seseorang dikatakan sebagai subjek

hukum (pembawa hak), dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir saat ia meninggal. Bahkan, jika diperlukan (seperti misalnya dalam hal waris), dapat dihitung sejak ia dalam kandungan, asal ia kemudian dilahirkan dalam keadaan hidup;

- b. Badan Hukum berarti badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia. Badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan itu mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantara pengurusnya, dapat digugat, dan dapat juga menggugat di muka hakim;

Sehingga 2 (dua) subjek hukum yang berbeda sebagaimana di dalam Surat Kuasa khusus Penggugat menjadi tidak jelas dan Gugatan Penggugat yang didasarkan dengan Surat Kuasa Khusus menjadi tidak jelas juga dan hal ini juga telah menyalahi syarat-syarat surat kuasa khusus yang bersifat kumulatif sebagaimana dimaksud dalam SEMA Nomor 6 Tahun 1994, 14 Oktober 1994. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Bahwa selanjutnya apabila melihat objek sengketa di dalam Perkara *a quo*, baik Perjanjian-perjanjian maupun objek tanah yang dimaksud di Jalan Sudirman Kav 46, Setiabudi, Jakarta Selatan, pemberi kuasa Kusumah Periatna bertindak selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa dan objek tanah tersebut adalah milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa, sedangkan faktanya, Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan sebagaimana di dalam Akta Nomor 23 Tanggal 20 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Aswendi Kamuli, S.H;
4. Bahwa fakta Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan, menjadikan Kusumah Periatna bertindak di luar wewenangnya dengan mengaku sebagai "Pendiri Yayasan" untuk dijadikan dasar dalam memberikan kuasa kepada Penggugat. Hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 10 K/N/1999, yang menyatakan pada intinya surat kuasa khusus menjadi tidak sah, apabila dibuat oleh orang atau pejabat maupun badan yang tidak berwenang untuk itu. Sehingga dalam perkara *a quo* dengan sendirinya menurut hukum, Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Kusumah Periatna yang bertindak sebagai Pendiri Yayasan menjadi tidak sah;

Halaman 15 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Pengadilan Negeri Penggugat dibuat atas dasar surat Kuasa Khusus yang terbukti cacat formil dan tidak sah, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- B. Dasar Gugatan Penggugat Adalah Kabur, Tidak Jelas Dan Tidak Berdasar Hukum (*Obscuur Libel*);
6. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau disebut formulasi gugatan tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv yang menyatakan:  
Pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);  
Bahwa dalam Posita Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, gugatan tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bapalde conclusie*);
7. Bahwa dilihat dari posita Penggugat, dasar hukum Penggugat mengajukan Gugatan adalah Perjanjian Nomor 22, tertanggal 13 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti S.H., Notaris di Jakarta selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali S.H., (selanjutnya disebut "Perjanjian Nomor 22") dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Kav. 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, yang mana apabila dihubungkan dengan adanya perjanjian sudah sepatutnya gugatan yang diajukan merupakan gugatan wanprestasi sedangkan di dalam petitum Penggugat memohon agar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa Penggugat dalam angka 5 poin a petitum Gugatannya meminta untuk menghukum dan menyatakan:
- "a. Seluruh pengurus, pembina serta pengawas Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H., Notaris di Jakarta maupun seluruh pengurus, pembina serta pengawas Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan berhenti terhitung sejak tanggal putusan perkara ini";

Halaman 16 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id. Gugatan, yang seharusnya berdasarkan hukum acara perdata suatu posita dengan petitum harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan;

10. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka dalil gugatan sebagaimana yang dinyatakan oleh Penggugat adalah dalil-dalil yang tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*);

11. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka gugatan Penggugat termasuk kategori gugatan yang tidak jelas (*obscur libel*). Oleh karena itu, gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

C. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Ketentuan Syarat Formil Formulasi Gugatan Perdata;

12. Bahwa Gugatan Penggugat yang didaftarkan dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Mei 2015 tidak dibubuhi oleh materai oleh Kuasa Penggugat;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 2 huruf d. Undang Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, menyatakan:

“surat yang memuat uang lebih dari Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)”;

Bahwa dengan demikian sudah sewajibnya Gugatan Penggugat yang secara jelas telah memenuhi kriteria/persyaratan wajib dibubuhi materai sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

14. Bahwa kelalaian Kuasa Penggugat dengan tidak membubuhkan materai pada surat gugatan yang di daftarkan, maka secara jelas dan nyata Gugatan Penggugat telah menyalahi ketentuan syarat formil pengajuan gugatan dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

D. Penggugat Tidak Menarik Seluruh Pihak Yang Terikat Dalam Perjanjian Nomor 22 Tanggal 13 Pebruari 2006 Sebagai Pihak Dalam Gugatan Penggugat Sehingga Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

15. Bahwa Perjanjian Nomor 22 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama selaku kuasa dari Sdr. David Sulaiman selaku penerima hak kuasa Substitusi dari Penggugat selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1536/K/Pdt/2017  
Tergugat mengajukan Gugatan Penggugat dengan iming-iming mampu mengurus pensertifikatan tanah dan bangunan dalam waktu yang singkat serta iming-iming bagi hasil yang disertai pembayaran kompensasi dengan tujuan mengambil alih Yayasan dari tangan Penggugat”;  
Bahwa secara jelas dan nyata terbukti bahwa Penggugat tidak secara langsung berhadapan maupun menandatangani Perjanjian Nomor 22 namun sebenarnya telah memberikan kuasa substitusi kepada Sdr. David Sulaiman selaku Bendahara Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang kemudian memberikan kuasa kepada Sdr. Djunaedi Tjandra sehingga dalam Gugatan ini agar sengketa yang dipersoalkan dapat lebih terang dan jelas dan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh maka sepatutnya Penggugat wajib mengikutsertakan dan menarik Sdr. Djunaedi Tjandra dan Sdr. David Sulaiman selaku kuasa dari Penggugat dalam menandatangani Perjanjian Nomor 22 dalam Gugatannya oleh karenanya dapat dinyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang lengkap;

Dalam eksepsi Turut Tergugat;

A. Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah Dan Tidak Berdasar Hukum;

1. Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat Nomor 009/SKK-ASLOV/2015 tanggal 21 Mei 2015 dan pembukaan Gugatan Penggugat pada halaman 1, Kusumah Periatna dalam membuat Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan Gugatan, selain bertindak selaku pribadi, juga bertindak selaku pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa. Sedangkan faktanya Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan sebagaimana di dalam Akta Nomor 23 Tanggal 20 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Aswendi Kamuli, S.H yang kemudian telah dilakukan perubahan anggota pengurusan yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 67 tanggal 8 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H, dimana saat ini Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa adalah Sdr. Narliswandi Piliang;
2. Bahwa sebagaimana diketahui sebelum adanya Undang Undang Nomor 28 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (“UUY”), istilah organ Pembina dikenal dengan istilah Pendiri. Bahwa dalam Pasal 28 UUY dinyatakan:  
“(1) Pembina adalah organ Yayasan yang mempunyai kewenangan yang tidak diserahkan kepada Pengurus atau Pengawas oleh Undang-undang ini atau Anggaran Dasar;

Halaman 18 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengenai perubahan Anggaran Dasar;

- b. Pengangkatan dan pemberhentian anggota Pengurus dan anggota Pengawas;
- c. Penetapan kebijakan umum Yayasan berdasarkan Anggaran Dasar Yayasan;
- d. Pengesahan program kerja dan rancangan anggaran tahunan Yayasan; dan
- e. Penetapan keputusan mengenai penggabungan atau pembubaran Yayasan“;

Berdasarkan ketentuan pasal 28 UUY di atas, terlihat Pembina (dahulu Pendiri) diberikan kewenangan yang strategis oleh undang-undang, sehingga dengan demikian, organ Pembina tidaklah main-main. Ia berperan besar dalam menentukan aktif atau tidaknya kegiatan suatu Yayasan;

3. Bahwa hal ini artinya apabila Kusumah Periatna mendudukkan dirinya sebagai Pendiri Yayasan, maka dia juga menyatakan dirinya sebagai organ Yayasan yang masih aktif dalam melakukan pengurusan Yayasan. Dan apabila melihat fakta bahwa Kusumah Periatna bukan lagi termasuk di dalam organ Yayasan Kesuma Abdi Nusa, maka Surat Kuasa Yang dibuat oleh Kusumah Periatna untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjadi tidak sah;
4. Bahwa tindakan Kusumah Periatna yang “mengaku-ngaku” sebagai Pendiri Yayasan, tidak lain oleh karena objek sengketa di dalam perkara *a quo* adalah milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa, dan perjanjian-perjanjian yang dibuat sehubungan dengan objek tanah di Jalan Sudirman Kav. 46, Setiabudi, Jakarta Selatan adalah milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa, sehingga apabila Kusumah Periatna tidak mendudukkan dirinya sebagai organ yayasan, maka dia tidak memiliki wewenang apapun atas segala tindakan hukum dan aset-aset milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa. Dan dalam perkara *a quo* tindakan Kusumah Periatna yang melawan hukum dengan mengaku-ngaku sebagai Pendiri Yayasan menyebabkan Surat Kuasa Khusus yang dibuatnya menjadi tidak sah;

Halaman 19 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menyatakan pada intinya surat kuasa khusus menjadi tidak sah, apabila dibuat oleh orang atau pejabat maupun badan yang tidak berwenang untuk itu. Sehingga dalam perkara *a quo* dengan sendirinya menurut hukum, Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Kusumah Periatna yang bertindak sebagai Pendiri Yayasan menjadi tidak sah;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas secara jelas dan nyata oleh karena Gugatan Penggugat dibuat atas dasar surat Kuasa Khusus yang terbukti cacat formil dan tidak sah, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Kusumah Periatna Bukan Orang Yang Berhak Mengajukan Gugatan Dalam Perkara *A Quo (Error In Persona)*;

7. Bahwa Perjanjian Nomor 22 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama selaku kuasa dari Sdr. David Sulaiman selaku penerima hak kuasa Substitusi dari Penggugat selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa;

8. Bahwa fakta Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan, menjadikan Kusumah Periatna bertindak dengan tanpa hak dan kapasitas dengan mengaku sebagai "Pendiri Yayasan" untuk dijadikan dasar dalam mengajukan Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

9. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*persona standi in judicio*) untuk melakukan tindakan hukum di depan persidangan dalam perkara *a quo*, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 328/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., tanggal 22 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat

dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (Turut Tergugat III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H. Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 dan menyatakan kedua akta tersebut serta akta-akta lain yang belum diketahui yang terkait dan berisi serupa yang pernah dibuat oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat dan/atau dengan Turut Tergugat I dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya dan berlaku efektif sejak tanggal putusan perkara ini;

3. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
5. Menyatakan :
  - a Seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta maupun seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan berhenti terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;
  - b Menetapkan Penggugat sebagai Pembina Yayasan KAN terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;
  - c Menghukum Tergugat atau siapapun untuk mengembalikan semua surat, akta, sertifikat, dan semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN, baik asli, salinan, maupun fotocopy kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;
6. Memerintahkan Penggugat selaku Pembina Yayasan KAN untuk paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mengangkat susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai ketentuan Anggaran Dasar Yayasan KAN;
7. Menghukum Turut Tergugat I, II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi putusan ini;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.741.000,00 (tiga juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Halaman 21 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Jakarta dengan Putusan Nomor 398/PDT/2016/PT DKI, tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 14 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 328/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 14 Desember 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Desember 2016;

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

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

Dalam Eksepsi;

I. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Nomor 398/PDT/2016/PT DKI, tertanggal 30 Agustus 2016 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi DKI sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 62 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo* yang menyatakan:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. menghakimi gugatan sekama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Desember 2015 Nomor 328/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pihak Pemanding semula Tergugat, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldende gemotiveerd*) harus dibatalkan. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pemanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. *Acara Peradilan* XIV.6 halaman 237 dan halaman 238) Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Nomor 398/PDT/2016/PT DKI, tertanggal 5 Agustus 2016, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan perkara Nomor 328/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., tertanggal 22 Desember 2015 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

### II. Mengenai Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah Dan Tidak Berdasar Hukum;

Bahwa tidak benar pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena sama sekali tidak tepat dan beralasan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara *a quo* pada halaman 79 alinea ke-4 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara teliti dan seksama Surat Kuasa Khusus Nomor 009/SKK-ASLO/V/2015, tanggal 21 Mei 2015, pada alinea pertama selengkapnya berbunyi sebagai berikut: "Yang bertandatangan dibawah ini : Kusumah Periatna, beralamat di Gang Tiong Nomor 3, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Pemilik Paspor Nomor 0019409 dan Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5302.010940.0133, dalam hal ini bertindak baik selaku pribadi dan selaku Pendiri Yayasan Kusuma Abdi Nusa....";

Dan halaman 80 alinea ke-2, ke-3 dan ke-4, yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa memperhatikan pokok gugatan Penggugat dan dihubungkan dengan pemberian surat kuasa dari Kusuma Periatna baik dalam kedudukannya sebagai pribadi maupun pendiri Yayasan KAN kepada kuasanya DR. Andrey Sitanggang, S.H., M.H., S.E., dan kawan-kawan, menurut Majelis Hakim sudah tepat dan tidak menyalahi ketentuan yang berlaku karena penempatan diri Kusuma Periatna sebagai pribadi sekaligus sebagai pendiri Yayasan KAN merupakan hal yang melekat pada diri Kusuma Periatna dan sesuai dengan fakta yang tidak disangkal kebenarannya oleh para pihak berperkara khususnya Tergugat";

"Menimbang, bahwa selain itu penempatan dan penyebutan diri Penggugat sebagai pribadi dan juga sebagai pendiri Yayasan KAN dalam Surat Kuasa Khusus bukan hal yang prinsip dalam syarat sahnya suatu Surat Kuasa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia";

Halaman 24 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. *revisi* Surat Kuasa Khusus harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak”;

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dalam perkara *a quo* adalah keliru, sebagaimana di dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat Nomor 009/SKK-ASLO/V/2015 tanggal 21 Mei 2015 dan pembukaan gugatan Penggugat pada halaman 1, Penggugat dalam membuat Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan gugatan bertindak sebagai 2 (dua) Subjek hukum yang berbeda, hal mana menyebabkan Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Penggugat menjadi “Cacat Formil” karena kedudukan Penggugat sebagai Penerima Kuasa menjadi tidak jelas;
2. Bahwa Subekti, dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata (halaman 19-21) mengatakan bahwa dalam hukum, Subjek hukum terbagi menjadi:
  - a. Orang (*persoon*), berarti membawa hak atau subjek di dalam hukum, seseorang dikatakan sebagai subjek hukum (pembawa hak), dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir saat ia meninggal. Bahkan jika diperlukan (seperti misalnya dalam hal waris) dapat dihitung sejak ia dalam kandungan, asal ia kemudian dilahirkan dalam keadaan hidup;
  - b. Badan Hukum berarti badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia. Badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan itu mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantara pengurusnya, dapat digugat, dan dapat juga menggugat di muka hakim;Sehingga 2 (dua) subjek hukum yang berbeda-beda sebagaimana di dalam surat kuasa khusus Penggugat menjadi tidak jelas dan Gugatan Penggugat yang didasarkan dengan Surat Kuasa Khusus menjadi tidak jelas, dan hal ini juga telah menyalahi syarat-syarat kuasa khusus yang bersifat kumulatif sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung/SEMA Nomor 6 Tahun 1994, Oktober 1994;
3. Bahwa selanjutnya apabila melihat objek sengketa didalam perkara *a quo*, baik perjanjian-perjanjian maupun objek tanah yang dimaksud di Jalan Sudirman Kav. 46 Setiabudi, Jakarta Selatan, Pemberi Kuasa Kusuma Periatna/Termohon Kasasi bertindak selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa, dan objek tanah tersebut adalah milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa, faktanya Termohon Kasasi tidak lagi masuk kedalam Organ Yayasan sebagaimana di dalam Akta Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Notaris Aswendi Kamuli, SH;

Halaman 25 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Termohon Kasasi secara hukum bertindak diluar wewenangnya dengan mengaku sebagai "Pendiri Yayasan" untuk dijadikan dasar dalam memberikan Kuasa kepada Penggugat, apakah ini dapat dibenarkan ???;

Putusan Mahkamah Agung Nomor 10 K/N/1999, yang mengatakan pada intinya Surat Kuasa Khusus menjadi tidak Sah, apabila dibuat oleh orang atau pejabat maupun badan yang tidak berwenang untuk itu, sehingga dalam perkara *a quo* dengan sendirinya menurut hukum, Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Kusumah Periatna/Termohon Kasasi yang bertindak sebagai Pendiri Yayasan menjadi tidak sah;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut sangat jelas dan nyata bahwa gugatan penggugat dibuat atas dasar surat kuasa khusus yang cacat formil dan tidak sah;
6. Bahwa karena hal tersebut diatas dalam membuat pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta tersebut, yang seharusnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### III. Mengenai Dasar Gugatan Penggugat Adalah Kabur Dan Tidak Jelas;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sepakat dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim pada tingkat pertama pada halaman 81 alinea - 3 dan 4 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa memperhatikan pokok Posita Penggugat tersebut yang dihubungkan dengan Petitum dalam surat gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah diuraikan dengan jelas dan terinci yaitu tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat dengan janji-janji dengan memperdaya Penggugat agar mau keluar dari Pengurus Yayasan. Bahwa lebih lanjut dalil-dalil posita tersebut bersesuaian dengan petitum yang dimohonkan oleh Penggugat sehingga antara posita dan petitum saling berhubungan dan saling mendukung. Adapun tentang kedudukan Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 hanya merupakan bagian dari alur cerita yang harus dikemukakan oleh Penggugat untuk memperjelas uraian positanya";

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi tentang gugatan kabur dan tidak jelas harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon tidak mempertimbangkan fakta bahwa dilihat dari posita Penggugat, Dasar Hukum Penggugat mengajukan gugatan adalah Perjanjian Nomor 22, tertanggal 13 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Shella Falianti SH., Notaris di Jakarta selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, SH (Selanjutnya disebut Perjanjian Nomor 22) Dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Jenderal Sudirman Kav. 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, yang mana apabila dihubungkan dengan adanya perjanjian sudah sepatutnya gugatan yang diajukan merupakan gugatan *wanprestasi* sedangkan didalam Petitum Penggugat memohon agar Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum??? Dan apabila Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Tergugat tidak melakukan prestasinya sesuai Perjanjian Nomor 22, tertanggal 13 Februari 2006 Dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Jenderal Sudirman Kav. 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta kepada Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat, maka hal tersebut adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji/*wanprestasi* dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum; Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas terbukti Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat telah mencampur adukkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan *wanprestasi*/Ingkar Janji, yang mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dijelaskan : "Bahwa penggabungan Gugatan PMH dengan *wanprestasi* dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri." Begitu juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2452 K/Pdt/2009 yang menyatakan : "Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan *wanprestasi*, maka Gugatan menjadi tidak jelas dan kabur.", oleh karenanya Gugatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 27 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat terbukti kontradiksi, yang mana dalam

Posita Gugatan Penggugat menyebutkan yang menjadi pokok permasalahan dalam Gugatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat adalah tidak terpenuhinya prestasi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat kepada Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 22 Tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat dan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat sedangkan dalam angka 3 dan 5 Poin a Petitum Gugatannya meminta untuk menghukum dan menyatakan :

- Angka 3 Petitum Gugatannya: “Menyatakan Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum”;
- Angka 5 Poin a Petitum Gugatannya : “Seluruh pengurus, pembina serta pengawas Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli SH, Notaris di Jakarta maupun seluruh pengurus, pembina serta pengawas Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan berhenti terhitung sejak tanggal putusan perkara ini”;

Bahwa berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat bukan merupakan Organ/Pengurus Yayasan Kesuma Abdi Nusa (KAN) sehingga Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk memohon kepada Majelis Hakim agar memberhentikan semua pengurus Yayasan Kesuma Abdi Nusa (KAN);

3. Bahwa hal-hal tersebut menunjukkan adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum Gugatan, yang seharusnya berdasarkan hukum acara perdata, yaitu suatu Posita dengan Petitum harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan;
4. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau *Fundamentum Petendi* dan tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) serta kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan maka dalil gugatan otomatis tidak memenuhi syarat formil gugatan, dengan kata lain gugatan tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*);

Halaman 28 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, yang seharusnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### IV. Mengenai Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Ketentuan Syarat Formil Formulasi Gugatan Perdata.

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sepakat dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim pada tingkat pertama pada halaman 82 alinea 2 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah meneliti asli surat gugatan Penggugat ternyata pada asli surat gugatan dibubuhi materai yang cukup dan dibubuhi tanggal serta tandatangan. Dengan demikian dalil eksepsi Tergugat mengenai hal tersebut harus dinyatakan ditolak”.

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dalam perkara *a quo* adalah keliru, bahwa Gugatan Penggugat yang didaftarkan dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Mei 2015 tidak dibubuhi oleh Materai, oleh Kuasa Penggugat;

Bahwa sesuai Hukum Surat kuasa terbagi menjadi 2 golongan :

i. Surat kuasa Formal;

Harus menggunakan meterai Rp6000, dilengkapi dengan pemberi kuasa, penerima kuasa. Surat Kuasa Formal digunakan untuk hal-hal yang bernilai tinggi, misalnya : Bersidang di Pengadilan, Surat Kuasa suatu usaha, surat kuasa atas tanah dan lain-lain;

ii. Surat Kuasa Non-Formal;

Tidak perlu menggunakan Materai, cukup pemberi dan penerima kuasa saja. Surat Kuasa Nonformal misalnya, mengurus perpanjangan STNK, pengambilan dokumen, mengambil uang pensiun, mengambil barang dan lain-lain;

2. Bahwa selanjutnya sesuai Pasal 2 huruf d Undang Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, menyatakan:

“Surat yang memuat Uang lebih dari Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)”



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Nilai Gugatan

yang ditulis oleh Penggugat melebihi nilai Rp1.000.000,00 (satu juta), artinya sesuai aturan Pasal 2 huruf d Undang Undang Nomor 13 Tahun 1995 tentang Bea Materai, diharuskan membubuhi Materai dalam gugatan, dan tidak boleh ada dalil bahwa ketidakadaan materai dalam gugatan tidak menjadikan gugatan cacat formil, karena sudah menjadi hal yang biasa dan selama ini tidak ada masalah, pendapat tersebut salah dan seharusnya hukum dan aturan tetap menjadi panglima dan tidak ada kata pemaaf atas kesalahan yang terbiasa dilakukan dengan tidak membubuhi materai;

4. Bahwa atas kelalaian Kuasa Penggugat tersebut diatas, maka secara jelas dan nyata gugatan penggugat menyalahi ketentuan formil pengajuan gugatan;
5. Bahwa karena hal tersebut diatas dalam membuat pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta tersebut, yang seharusnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### V. Mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sepakat dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim pada tingkat pertama pada halaman 82 alinea 3 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa adapun Sdr. David Sulaiman dan Sdr. Djunaedi Tjandra dipandang tidak melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat sehingga tidak ikut dijadikan pihak dalam perkara *a quo*”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka dalil eksepsi tentang gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak”;

Bahwa dalam membuat pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta bahwa:

1. Perjanjian Nomor 22 tertanggal 13 Februari 2006 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tanggal 3 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama selaku kuasa dari Sdr David Sulaiman selaku penerima kuasa Substitusi dari Penggugat selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa;
2. Bahwa dalam halaman 5 Gugatan Penggugat mendalilkan:  
“Tergugat menjebak Penggugat dengan iming-iming mampu mengurus persertifikatan tanah dan bangunan dalam waktu yang singkat serta iming-iming bagi hasil yang disertai pembayaran kompensasi dengan tujuan mengambil alih Yayasan dari tangan Penggugat”;

Halaman 30 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tidak secara langsung berhadapan maupun menandatangani Perjanjian Nomor 22 tertanggal 13 Februari 2006, namun sebenarnya telah memberikan kuasa Substitusi kepada Sdr. David Sulaiman selaku Bendahara Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang kemudian memberikan Kuasa kepada Sdr. Djunaedi Tjandra (*Vide* Bukti P-6B) sehingga dalam gugatan ini agar sengketa yang dipersoalkan dapat lebih terang dan jelas dan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh maka sepatutnya Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat wajib mengikut sertakan dan menarik Sdr. Djunaedi Tjandra dan Sdr. David Sulaiman selaku kuasa dari Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dalam menandatangani Perjanjian Nomor 22 tertanggal 13 Februari 2006 dalam gugatannya, oleh karenanya dapat dinyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang lengkap;

4. Bahwa selain itu Sdr. Djunaedi Tjandra dan Sdr. David Sulaiman, Hardi Periatna, Kurniawan, Gleny Hampry Kairupan adalah merupakan Pengurus Yayasan KAN yang masing-masing sebagai Sekretaris, Bendahara dan Anggota Dewan Pembina berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa (KAN) Nomor 10 tanggal 9 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan H. Muhamad Afdal Gazali, S.H, Notaris di Jakarta. Dan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tidak mengikutsertakan/menarik Ahli Waris alm. Hasan Husin, Selaku Bendahara Yayasan KAN berdasarkan Akta Pendirian Yayasan Kesuma Abdi Nusa (KAN) Nomor 46 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Lukman Kirana, Notaris di Jakarta sebagai Turut Tergugat dalam Gugatan Penggugat/Termohon Kasasi;
5. Bahwa selanjutnya Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dalam Gugatannya juga tidak menarik Ny. Komaria Widjaja (Istri dari Pemohon Kasasi), R. Onny Soedirdjo, Ny. Wong Lanny Wagianto dan Ny. Wijiasih Cahyasasi yang masing selaku Pembina, Sekretaris, Bendahara dan Pengawas Yayasan KAN berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa (KAN) Nomor 23 tanggal 20 September 2010, sebagai Pihak dalam Gugatannya;
6. Bahwa dengan tidak ditariknya para pihak tersebut di atas dalam Gugatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat sebagai Turut Tergugat, maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 31 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Mahkamah Agung RI dalam berbagai yurisprudensinya telah menyatakan tidak dapat menerima suatu gugatan perdata yang tidak mengikut sertakan pihak-pihak yang seharusnya juga dilibatkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

Berbagai Yurisprudensi tersebut dapat dilihat dalam:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663k/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1038k/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata";
  2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, dimana dalam sebuah sengketa tanah, Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak turut menggugat saudara kandung Tergugat yang juga ikut menguasai tanah tersebut;
  3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975, di mana dalam sebuah sengketa waris, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak menyertakan sebagai Tergugat, orang-orang yang turut tidak mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat sebagai satu-satunya ahli waris;
  4. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, di mana dalam sebuah sengketa waris, Mahkamah Agung menemukan adanya kekurangan formil yang diakibatkan oleh fakta bahwa Penggugat tidak turut menggugat pihak yang juga ikut menjual tanah waris yang disengketakan. Terhadap kekurangan formil ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.
- VI. Mengenai Termohon Kasasi Dahulu Terbanding/Penggugat Bukan Orang Yang Berhak Mengajukan Gugatan *A Quo*;  
Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sepakat dengan pertimbangan *Judex Facti*, karena berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nomor 23 tanggal 20 September 2010, Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tidak lagi masuk kedalam Organ Yayasan Kesuma Abdi Nusa (KAN) sehingga Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengaku sebagai Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa (KAN);

Halaman 32 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id diubah dengan UU Nomor 28 Tahun 2004 Tentang

Yayasan mengenai Susunan Pengurus hanya terdiri dari :

- a. Seorang Ketua;
- b. Seorang Sekretaris;
- c. Seorang Bendahara;

Maka uraian tersebut di atas, di dalam Yayasan tidak dikenal istilah Pendiri Yayasan dan yang dapat bertindak untuk dan atas nama Yayasan hanya dapat diwakili oleh Ketua Yayasan.

Dalam Pokok Perkara;

A. Perjanjian Nomor 22 Tanggal 13 Februari 2006 Dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tertanggal 20 September 2010, Telah Dibuat Secara Sah Menurut Hukum Dan Oleh Karena Itu Berdasarkan Asas *Pacta Sunt Servanda* Mengikat Para Pihak Yang Membuat Dan Menandatangani;

1. Bahwa dalam pertimbangannya pada Halaman 93 sampai dengan halaman 94 alinea 5, dikatakan “Menimbang, bahwa melihat apa-apa yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa pada saat dibuatnya perjanjian tersebut Penggugat dalam kondisi ekonomi yang sangat lemah karena tidak mampu lagi untuk melanjutkan mengurus permasalahan tanah dan bangunan milik Yayasan KAN sehingga merasa perlu untuk bekerja sama dengan Tergugat karena bilamana Penggugat mempunyai kemampuan ekonomi yang kuat untuk membiayai permasalahan tersebut tidak mungkin mengajak kerjasama Tergugat”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak menggali peristiwanya secara mendalam. Mengacu kepada Pasal 5 ayat 1 UU Nomor 14/1970, mewajibkan hakim mengadili menurut hukum, oleh karena itu Hakim harus lebih mengenal kebenaran dari peristiwanya, dan tidak hanya sekedar mengikuti kemauan Penggugat yang mengatakan “Penggugat dalam kondisi ekonomi yang sangat lemah karena tidak mampu lagi untuk melanjutkan mengurus permasalahan tanah dan bangunan milik Yayasan KAN sehingga merasa perlu untuk bekerja sama dengan Tergugat”. Apabila *Judex Facti* menggali peristiwanya secara mendalam, niscaya *Judex Facti* dalam pertimbangannya akan mengatakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Tergugat dasar pertimbangannya adalah bahwa Pemohon Kasasi telah berupaya semaksimal mungkin untuk mengurus permasalahan tanah dan bangunan milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa (KAN) sejak tahun 2006 sampai sekarang. (*Vide* Bukti T-3 sampai dengan Bukti T-24 dan Bukti T-29);

Bahwa dalam membuat Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006 telah dibuat antara Pemohon Kasasi/Tergugat dengan Termohon Kasasi/Penggugat dengan iktikat baik, tanpa iming-iming dan janji-janji dan semua berdasarkan Kesepakatan Para Pihak dan telah memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-Undangan seperti yang diisyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan kedudukan Para Pihak adalah seimbang dan bebas;

Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat berdasarkan Bukti T-27 telah membuat Surat Pernyataan (Testimoni) pada tahun 2011 yang menyatakan sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bersangkutan. Akibatnya, karena sakit-sakitannya maka saya dengan surat ini memberikan kuasa penuh kepada Sdr. Poni Madjukie selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa untuk mengelola, menjual, menghibahkan, memutuskan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah kavling 46 maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas aset tanah kavling 46 seluas 9.372 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman, Jakarta Selatan. Selanjutnya dalam surat pernyataan tersebut juga tertulis “apabila sengketa tanah telah selesai atau kembalinya hak atas tanah kepada Yayasan dan dikemudian hari saya sudah meninggal dunia, maka bagian yang menjadi hak saya di dalam Yayasan Kesuma Abdi Nusa berupa aset tanah seluas 9.372 M<sup>2</sup> sebagaimana disebut pada butir 1 (Surat Pernyataan/Testimoni Tahun 2011) tersebut di atas saya berikan hak penuh kepada Sdr. Poni Madjukie untuk mengelola, menjual, menghibahkan maupun melakukan tindakan hukum lainnya”;

Dari Surat Pernyataan (Testimoni) tersebut sangat jelas dan tidak dapat disangkal dilakukan dengan penuh kesadaran, sehat walafiat, tanpa paksaan dan tekanan, Jadi bila pertimbangan *Judex Facti* bahwa telah terjadi iming-iming atau janji-janji yang dibuat oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat secara itikad tidak baik, jelas suatu pertimbangan yang sangat keliru dari *Judex Facti*;

2. Bahwa dalam pertimbangannya pada Halaman 94 alinea 2, dikatakan “Menimbang, bahwa pada fakta hukum tersebut diatas menurut hemat Majelis Hakim bahwa terbukti Tergugat telah memanfaatkan keadaan Tergugat yang sangat butuh karena kondisi ekonominya lemah untuk mengurus permasalahan tanah dan bangunan milik Yayasan KAN apalagi ditambah dengan iming-iming yang membuat Penggugat makin tertarik”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat telah memanfaatkan kondisi ekonomi/Keuangan lemah Termohon Kasasi/Penggugat saat dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006, karena apabila Tergugat memanfaatkan keadaan Termohon Kasasi/Penggugat, tidaklah mungkin Pemohon Kasasi/Tergugat melaksanakan kewajibannya dengan memberikan sejumlah uang kepada Termohon Kasasi/Penggugat sebesar Rp318.000.000,00 (tiga ratus delapan belas juta rupiah) dan juga mengurus permasalahan Tanah dan Bangunan milik Yayasan KAN, apakah *Judex Facti* tidak melihat Bukti T-3 sampai dengan Bukti T-24, Bukit T-27 dan T-29 yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat? Dan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat dengan itikad baik telah melakukan segala bentuk upaya hukum untuk menyelamatkan asset Yayasan KAN dan telah menjalankan kewajiban Yayasan Kesuma Abdi Nusa dengan baik yang sesuai dengan Akta pendirian yayasan dan Undang-Undang tentang Yayasan;

3. Bahwa dalam pertimbangannya pada Halaman 96 alinea 4, dikatakan “Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dimana ternyata Tergugat terbukti bahwa telah menyalahgunakan keadaan Penggugat yang kondisi ekonominya lemah saat membuat perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006, dengan memberi iming-iming dan janji-janji yang juga tidak dilaksanakan, sehingga beralasan hukum bila Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat”;

Bahwa dalam pertimbangannya pada halaman 96 alinea 5, dikatakan “Menimbang bahwa karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat surat perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Februari 2006, maka perjanjian tersebut harus dinyatakan batal demi hukum”;

Halaman 36 dari 42 hal. Put. Nomor 1536 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai telguguk memberi penjelasan letak absurditas konstruksi berfikir/logika hukum yang dibangun Penggugat/Termohon Kasasi, yang berakibat kekeliruan dalam mengklasifikasi bentuk/jenis perkara ini. Perkara yang seyogyanya diklasifikasi sebagai perkara *wanprestasi*, sekalipun tidak terbukti akhirnya disimpulkan sebagai perkara perbuatan melawan hukum. Sampai pada ulasan di atas sudah bisa disimpulkan bahwa telah nyata pula segala kelemahan dan kekeliruannya;

8. Bahwa karena Perjanjian Nomor 22 Tanggal 13 Februari 2006 Dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tertanggal 20 September 2010 telah dibuat dan ditandatangani secara sah menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata maka sesuai dengan asas *Pacta Sunt Servanda* sebagaimana terkandung dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, Perjanjian Nomor 22 Tanggal 13 Februari 2006 dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi pihak Pemohon Kasasi dan Pihak Termohon Kasasi dan tidak dapat ditarik kembali oleh para pihak kecuali para pihak telah sepakat untuk itu;

B. Tidak Ada Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dan Tidak Ada Itikad Buruk Apapun Yang Dilakukan Pemohon Kasasi Dahulu Pembanding/Tergugat Dalam Akta Perjanjian Nomor 22 Tahun 2006 Dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tertanggal 20 September 2010;

1. Bahwa KUHPerdata tidak mengatur mengenai alasan untuk menyatakan batal atau membatalkan suatu perjanjian yang terjadi karena penyalahgunaan keadaan melainkan merupakan konstruksi yang masih harus dikembangkan melalui Yurisprudensi;

2. Bahwa menurut Prof.Dr. Agus Yudha Hernoko, SH, MH dalam buku Hukum Perjanjian, Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial Perdata doktrin atau ajaran Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah suatu dasar/alasan untuk melakukan pembatalan kontrak karena adanya cacat kehendak dalam pembentukan. Pendapat serupa di atas dikemukakan pula oleh Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja berpendapat bahwa Penyalahgunaan Keadaan adalah suatu faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan di antara kedua belah pihak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan yang mengakibatkan adanya kekuasaan ekonomi (*economisch overwicht*) pada salah satu pihak, yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu persetujuan. Adapun faktor-faktor yang dapat memberikan indikasi tentang adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi adalah sebagai berikut :

- a. Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan, yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan;
  - b. Nampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwang positive*);
  - c. Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *a quo* dengan syarat-syarat yang memberatkan;
  - d. Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.
4. Bahwa berdasarkan teori hukum di atas dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, yaitu Bukti T-3 sampai dengan Bukti T-29, Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan Hukum karena didalam Akta Perjanjian Nomor 22 Tahun 2006 Dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tertanggal 20 September 2010 sama sekali tidak ada Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Tergugat dengan dasar dan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah menekan atau memaksa Termohon Kasasi dalam membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Nomor 22 Tahun 2006 Dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tertanggal 20 September 2010. Hal ini dibuktikan dengan adanya Pernyataan (Testimoni) Termohon Kasasi pada Tahun 2011 (*Vide* Bukti T-27);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1536/K/Pdt/2017

Perjanjian Nomor 22 Tahun 2006 dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tertanggal 20 September 2010 dibuat dan ditandatangani Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dihadapan Pejabat Umum yang berwenang yaitu dihadapan Turut Termohon Kasasi III Dahulu Turut Terbanding III/Turut Tergugat III dan perjanjian tersebut telah memenuhi Standar Operasional Notaris dalam membuat perjanjian yang mana sebelum perjanjian tersebut ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, telah dibacakan dan diterangkan isi akta perjanjian tersebut dan ditanyakan kepada Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat apakah berada di bawah tekanan atau tidak dan ternyata dijawab oleh Termohon Kasasi bahwa Termohon Kasasi berada dalam keadaan sadar dan tidak di bawah tekanan. Lebih jauh, Perjanjian Nomor 22 Tahun 2006 Dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tertanggal 20 September 2010 yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Umum tersebut di atas secara nyata menunjukkan itikad baik dari Pemohon Kasasi. Oleh karena itu terbukti tidak ada pemanfaatan keadaan yang dilakukan Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Kusuma Priatna telah meninggal dunia pada tanggal 11 Maret 2016 dalam kedudukan sebagai Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa (Yayasan KAN) berstatus terdaftar sebagai badan hukum;

Bahwa menurut hukum dengan meninggal dunia Kesuma Priatna, maka jabatan yang dipangkunya dalam hal ini sebagai "Ketua" berikut segala hak dan kewajibannya selaku Pengurus Yayasan Kesuma Abdi Nusa (Yayasan KAN), tidak dapat diwariskan dan ataupun penerima hibah, karena yayasan berikut harta bendanya bukan milik pribadi Alm.Kesuma Priatna, sehingga Surat Wasiat Nomor 4 tanggal 7 Maret 2016 batal demi hukum;

Bahwa oleh karena itu Penggugat tidak lagi mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pernah mengadili alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PONI MADJUKIE dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 398/PDT/2016/PT DKI, tanggal 30 Agustus 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 328/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., tanggal 22 Desember 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PONI MADJUKIE** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 398/PDT/2016/PT DKI, tanggal 30 Agustus 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 328/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., tanggal 22 Desember 2015;

### **MENGADILI SENDIRI:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 27 Juli 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Baryanto, S.H., L.L.M. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Biaya-biaya Kasasi

Panitera Pengganti,

1.Meterai .....Rp. 6.000,00

Ttd./

2.Redaksi.....Rp. 5.000,00

Baryanto, S.H., L.L.M.

3.Administrasi kasasi ..Rp489.000,00

Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001