



PUTUSAN

Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **AGUS SUSANTO**, selanjutnya disebut Pembanding I semula Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi;
2. **MARIA FRANSISKA KARTIKA**, selanjutnya disebut Pembanding II semula Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi;

keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syamsul Huda Yudha, S.H., Muhammad Ridwan Saleh, S.H., Rosdiono Saka, S.E.,S.H. dan Hawit Guritno, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada YAR *Law Firm Attorneys at Law*, beralamat di Yarnati *Building 3rd fl suite* 305, Jalan Proklamasi Nomor 44, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing Nomor 020/SK.YAR/IV/2015 dan Nomor 021/SK.YAR/IV/2015 tanggal 20 April 2015, selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi;

Lawan :

1. **LISA JULIANA TANJUNG**, dahulu beralamat di Jalan Gajah Mada 3-5 RT 001/RW 008, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dan sekarang beralamat di Jalan Albasia Raya Blok XI/12A (Taman Kedoya Baru), Jakarta Barat, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi;
2. **MARINA SOEWANA, S.H.**, Notaris/PPAT, yang beralamat di Jalan Gunung Sahari Raya 2 K, Jakarta Pusat, dalam hal ini

Halaman 1 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Benny Ponto, S.H.,M.H., Advokat pada Kantor Advokat Benny Ponto & *Partners*, beralamat di Gedung Sarinah, lantai 09 *Suite* 09.05, Jalan M.H. Thamrin Nomor 11, Jakarta 10350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2014, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II Konpensasi;

3. **SASTRIANY JOSOPRAWIRO, S.H.**, Notaris/PPAT, yang beralamat di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. C4 Nomor 9, Kuningan Timur, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi;

4. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADAYA JAKARTA SELATAN**, yang berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yulistriani, S.H., Suprpto, S.H., H. Lalu Makbul, S.H., Hanjar Prihadi, S.H., Djoko Widodo, S.H., Ebdilhad Al Fawwaz dan Mursidi, para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1728/14-31.74-600/VII/2015 tanggal 14 Juli 2015, selanjutnya disebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konpensasi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 143/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 26 Februari 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015 dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 4 April 2014, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 11 April 2014, telah mengajukan gugatan yang pada intinya sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI



Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan/atau pihak lain yang mendapat kuasa dari padanya untuk menghentikan proses pengosongan secara fisik terhadap tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621 Petukangan Utara, tertetak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT Atfa Goldland Reatty Blok K.6, Kavling Nomor 29, seluas 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi), menurut gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, terakhir terdaftar atas nama LISA JULIANA TANJUNG berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770 Petukangan Utara, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

II. DALAM POKOK PERRARA

A. DESKRIPSI PERMASALAHAN

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada mulanya mempunyai hubungan hukum yaitu hutang piutang pada Tahun 2006 berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 3 Oktober 2006 di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H. (Tergugat II), PARA PENGGUGAT adalah pihak yang berhutang kepada pihak TERGUGAT I selaku pihak yang menghutangkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang mana keduanya telah mengikatkan diri pada tanggal 3 Oktober 2006 dan telah pula membuat Surat Penyerahan Barang jaminan sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Marina Soewana, S.H. Nomor 68/L/2006 tanggal 3 Oktober 2006, dengan batas waktu pinjaman 2 (dua) bulan yang mana jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan miiiik PARA PENGGUGAT tersebut diserahkan sebagai objek jaminan dan manakala PENGGUGAT tidak mampu melunasi hutangnya sampai dengan batas waktu perjanjian hutang, maka jaminan tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian pelunasan hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I;
2. Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Barang Jaminan tersebut diatas apabila PARA PENGGUGAT membayar kembali hutangnya



sampai dengan tanggal 3 Desember 2006, maka barang jaminan 4 buah perhiasan milik PARA PENGGUGAT akan dikembalikan kepada PARA PENGGUGAT dan berlaku sebaliknya barang jaminan akan menjadi milik TERGUGAT I manakala PARA PENGGUGAT tidak dapat melunasi hutang sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dan oleh karena Para Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka PENGGUGATpun telah rnengikhhlaskan obyek barang jaminan berupa 4 (empat) perhiasan dengan total nilai kurang lebih Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tersebut digunakan untuk menutup hutang PARA PENGGUGAT;

3. Bahwa pada faktanya telah terdapat kesepakatan diantara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan itikad baik PARA PENGGUGAT untuk memenuhi kewajibannya, dengan memberikan objek jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan adalah sah berdasarkan perjanjian tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menerangkan :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"

4. Bahwa di lain sisi, diluar kesadaran Penggugat rupanya TERGUGAT I dari awal telah merencanakan aksi akal jahatnya dengan memanfaatkan kondisi dan situasi ekonomi PARA PENGGUGAT yang sedang terpuruk di mana bukan hanya objek barang jaminan hutang berupa 4 (empali) buah perhiasan saja yang diinginkan oteh TERGUGAT I, rupanya TERGUGAT I juga mengincar satu-satunya harta bersama PARA PENGGUGAT berupa tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggal PARA PENGGUGAT yang terletak di Taman Alfa Indah K.6/29, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta selatan



sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara setempat dikenal sebagai PT Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kaveling Nomor 29, seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi) menurut gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992 dan sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang di Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 1 Oktober 1992, terdaftar atas nama MARIA FRANSISKA KARTIKA/PENGGUGAT II (untuk selanjutnya disebut "objek gugatan") dan yang lebih menjadi kejanggalan lagi adalah terhadap objek gugatan yang menjadi harta bersama PARA PENGGUGAT tersebut dialihkan kepemilikannya secara tidak sah dengan cara membuat penyelundupan hukum seolah-olah telah terjadi peralihan berupa jual beli dengan melakukan akrobat hukum dengan membuat dokumen proforma berupa Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara notariil di mana dalam kondisi yang tertekan PARA PENGGUGAT diminta untuk menandatangani dokumen proforma tersebut. Yang anehnya seluruh akta, baik akta pengakuan hutang dan akta pengikatan jual beli yang di dalamnya terdapat klausula kuasa jual disusun oleh TERGUGAT II atas keinginan TERGUGAT I dibuat pada saat yang bersamaan yaitu dihari, tanggal dan tahun yang sama yaitu pada hari Selasa tanggal 3 Oktober 2006 (03-10-2006 akan tetapi jam-nya saja yang berbeda, dalam nalar sehat mana mungkin sebuah akta pengakuan hutang yang telah ada jaminan hutangnya yang telah ditandatangani oleh para pihak masih ditandatangani pula Akta Pengikatan Jual Beli dengan objek di luar jaminan hutang yang notabene merupakan satu-satunya tempat tinggat PARA PENGGUGAT;

5. Bahwa betapa kagetnya PARA PENGGUGAT ketika telah menandatangani Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang ditandatangani secara bersama-sama dalam satu waktu lalu menerima uang pinjaman dari TERGUGAT I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) TERGUGAT I pada tanggal 3 Oktober 2006 yang mana dari uang pinjaman tersebut oleh TERGUGAT I langsung meminta dipotong bunga senilai Rp



250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga PARA PENGGUGAT senyatanya hanya menerima uang sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah, padahal sesuai dengan Pasal 2 Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 3 Oktober 2006 di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H., menyatakan "atas hutang tersebut tidak dikenakan bunga";

6. Bahwa dalam kurun waktu pada pertengahan masa jangka waktu hutang piutang tersebut kondisi keuangan PARA PENGGUGAT memang sedang mengalami kesulitan namun demikian PARA PENGGUGAT tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya tersebut dengan beritikad baik memohon kebijaksanaan TERGUGAT I, namun semua upaya baik tersebut tidak ditanggapi dengan bijak dan kemudian oleh TERGUGAT I, dengan ditekan PENGGUGAT diminta kembali untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 11 Juli 2008 yang didalamnya terdapat klausula kuasa jual, dan kemudian berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut kemudian oleh TERGUGAT I dipakai untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny. Sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (TERGUGAT III) dimana dalam pembuatan Akta jual Beli (AJB) tersebut, TERGUGAT I bertindak baik sebagai penjual (Pihak Pertama) atas dasar Kuasa mutlak dari Penggugat I dan sekaligus bertindak selaku pembeli (Pihak Kedua) dengan cara-cara yang tidak baik pula kemudian TERGUGAT I melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT) agar tanah tersebut beralih menjadi milik TERGUGAT I dan yang pada akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 621/ Petukangan Utara dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770 Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (TERGUGAT I);
7. Bahwa beberapa kejanggalan atas penyelundupan hukum dan/ atau acrobat hukum dari Perjanjian Hutang yang dirubah menjadi perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Jual Beli dengan dasar



Kuasa Jual dari PENGGUGAT I sebagaimana diuraikan diatas dirasa PARA PENGGUGAT sangat tidak adil dan menjadi sangat tidak rasional karena sebagian dari hutang tersebut telah dibayar sebagian dan apabila ditambah dengan nilai 4 (empat) perhiasan yang berada ditangan TERGUGAT I maka hutang PENGGUGAT I tersebut berarti telah dibayar lebih dari setengahnya, dan anehnya objek Gugatan milik PARA PENGGUGAT tersebut pun dihargai jauh dari harga pasaran yaitu senilai Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), di mana setelah dilakukan pengecekan di kantor kelurahan setempat harga per meter persegi tanah dan bangunan tersebut adalah senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)/m² sehingga nilai yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi tidak wajar dan disinyalir di buat rendah, agar pokok hutang PARA PENGGUGAT menjadi tetap tidak ada lebihnya lagi;

8. Bahwa oleh karena merasa mendapatkan perlakuan yang tidak adil dari TERGUGAT I, maka PARA PENGGUGAT selalu memohon kepada TERGUGAT I agar objek gugatan tidak dialihkan kepemilikannya menjadi TERGUGAT I melalui Kantor Pertanahan Jakarta selatan (objek sengketa) namun rupanya segala upaya dan itikad baik PARA PENGGUGAT tidak direspon dengan baik oleh TERGUGAT I dan justru dengan secara licik telah mendaftarkan kepemilikan objek gugatan tersebut ke Kantor Pertanahan Jakarta Setatan sehingga kini atas objek gugatan tersebut telah terdaftar atas nama TERGUGAT I dan dengan kesadaran adanya sisa hutang senilai Rp1.356.250,000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah hutang piutang dan bukan jual beli objek gugatan, maka PARA PENGGUGAT meneguhkan hati untuk mencari keadilan dengan mengajukan gugatan *a quo* karena meyakini tindakan TERGUGAT I yang dibantu dengan bantuan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang seolah-olah menjadikan tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT beralih kepada TERGUGAT I, tindakan peralihan



yang demikian, baik yang pengikatan jual beli maupun akta jual beli adalah tindakan hukum yang tidak memenuhi syarat subyektif maupun syarat objektif perjanjian dan dibuat pada saat salah satu pihak dalam keadaan tertekan dan dalam keadaan lemah ekonominya, oleh karenanya sangat beralasan dan berdasarkan hukum perbuatan TERGUGAT I yang dibantu oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang menjadikan terbitnya SHM Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama TERGUGAT I adalah merupakan perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi (*Missbruik van omstandigheden*) dan tidak sesuai dengan kepatutan dan kepantasan;

9. Bahwa PARA PENGGUGAT juga sangat menyadari atas posisi sebagai orang yang memiliki hutang kepada TERGUGAT I, oleh karenanya PARA PENGGUGAT juga memohon agar ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Setatan posisinya PARA PENGGUGAT sebagai pihak yang memiliki kewajiban selaku orang yang punya hutang kepada TERGUGAT I dengan melakukan pembayaran hutang sesuai kekurangan nilai hutang yang ada dan dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dilator belakangi atas adanya hutang dan terjadi karena memanfaatkan kondisi ekonomi PARA PENGGUGAT yang sedang terpuruk maka PARA PENGGUGAT memohon agar Akta Jual Beli Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny. sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (TERGUGAT III) yang dijadikan dasar untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (TERGUGAT I) tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Setatan.

Bahwa berdasarkan kronologis tersebut diatas sudah jelas apabila PARA TERGUGAT melakukan tindakan penyalahgunaan ekonominya kepada PARA PENGGUGAT yang berada dalam posisi lemah dan terpojok sehingga sudah selayaknya dan sepantasnya untuk mendapatkan kepastian hukum yang berkeadilan apabila gugatan



PARA PENGGUGAT dikabulkan karena gugatan *a quo* beralasan hukum dan berdasar secara hukum;

B. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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)



Beli (PPJB) pada tanggal 11 Juli 2008, namun betapa kagetnya PARA PENGGUGAT bahwa kemudian diketahui Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di dalamnya berisi klausula kuasa jual tersebut kemudian oleh TERGUGAT I dipakai untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (TERGUGAT III) dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, TERGUGAT I bertindak baik sebagai penjual (Pihak Pertama) atas dasar kuasa mutlak yang tertera dalam PPJB tertanggal 11 Juli 2008 dari PENGGUGAT I dan sekaligus bertindak selaku pembeli (Pihak Kedua) dengan cara-cara yang tidak baik pula kemudian TERGUGAT I melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT) agar tanah tersebut beralih menjadi milik TERGUGAT I dan yang pada akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 621/Petukangan Utara dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (TERGUGAT I), sehingga demikian dalam mengajukan tuntutan hukum in casu gugatan Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan Ekonomi (*Misbruik Van Onstandigheden*) PARA PENGGUGAT telah memenuhi kualifikasi "*legitima persona standi in judici viz*", pada dasarnya setiap orang yang merasa terlanggar hak subjektifnya dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membela haknya berwenang untuk bertindak selaku pihak, in casu selaku PENGGUGAT (Prof. Sudikno, S.H. : 1998);

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

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas. maka jelaslah bahwa PARA PENGGUGAT mempunyai kedudukan dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I,



TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT karena akibat perbuatan PARA TERGUGAT tersebut telah menciderai hak dari PARA PENGGUGAT yang telah dilindungi oleh hukum, dan dengan kedudukan dan kepentingan hukumnya sendiri, maka PARA TERGUGAT berkewajiban untuk memulihkan kembali hak dari PARA PENGGUGAT yang telah tercederai dengan cara mengembalikan penguasaan hak dan kepemilikan atas objek gugatan menjadi milik PARA PENGGUGAT dan sebagai pemegang alas hak yang sah;

C. ANALISA YURIDIS ATAS PERBUATAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN EKONOMI (*MISBRUIK VAN ONSTANDIGHEDEN*) YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT

1. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PARA PENGGUGAT merupakan tindakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena atas dasar Akta Pengakuan Hutang yang menjadi dasar adanya hubungan hutang piutang antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah diberikan jaminan pelunasan hutang berupa 4 (empat) perhiasan senilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang mana terhadap jaminan tersebut telah diserahkan kepada TERGUGAT I sebagai jaminan hutang, namun setelah jangka waktu perjanjian hutang berakhir, kondisi keuangan PARA PENGGUGAT justru sedang terpuruk sehingga tidak mampu untuk melunasi hutangnya, namun dengan usaha dan itikad baik dari PARA PENGGUGAT telah berusaha untuk mengangsur hutangnya sehingga dalam kurun waktu hingga tahun 2007 PARA PENGGUGAT telah membayar hutangnya kepada TERGUGAT I sebesar Rp393.750.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh juta rupiah) namun karena masih belum lunas pula hingga pertengahan tahun 2008, maka TERGUGAT I membujuk PARA PENGGUGAT untuk menandatangani saja Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara notariil atas objek gugatan di hadapan TERGUGAT II dengan janji bahwa kalau hutangnya telah lunas maka objek gugatan akan dikembalikan kepada PARA PENGGUGAT di mana perjanjian tersebut hanyalah akan dijadikan pegangan TERGUGAT I saja, namun betapa kaget dan terpukulnya hati PARA PENGGUGAT



ketika mengetahui bahwa objek gugatan tersebut telah dialihkan kepemilikannya atas bantuan TERGUGAT III dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (TERGUGAT III) dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, TERGUGAT I bertindak baik sebagai penjual (Pihak Pertama), atas dasar kuasa muttak yang tertera dalam PPJB tertanggal 11 Juli 2008 dari PENGGUGAT I dan sekaligus bertindak selaku Pembeli (Pihak Kedua) dan dengan adanya AJB tersebutlah kemudian TERGUGAT I melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT) agar tanah tersebut beralih menjadi milik TERGUGAT I dan yang pada akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 621/Petukangan Utara dan kemudian ditingkatkan menjadi sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (TERGUGAT I);

2. Bahwa perjanjian jual beli meskipun dilakukan secara notariil tetaplah tidak sah sebab dilakukan dimana salah satu pihak sedang terpuruk keadaan ekonominya, sehingga tidak bebas dalam membuat perjanjian, hal mana sesuai dengan ajaran/doktrin ahli hukum Dr. H.P. Panggabean, S.H., MS., sebagaimana terurai dalam buku yang berjudul "PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)", penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 101 yaitu "salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*eenmisch verwicht*) pada salah satu pihak yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian";
3. Bahwa faktanya itikad baik dari PARA PENGGUGAT yang tetap ingin melunasi hutangnya telah disalahgunakan oleh TERGUGAT I, dimana dengan Liciknya telah menekan PARA PENGGUGAT untuk mengikuti akrobat hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang pada akhirnya telah mengalihkan objek gugatan milik PARA PENGGUGAT berupa tanah *a quo* dengan cara seolah-olah menjual



tanah dan bangunan dari TERGUGAT I selaku Penjual kepada TERGUGAT I selaku pembeli dan dengan dasar Akta Jual Beli tersebut telah memohon kepada TURUT TERGUGAT agar objek gugatan didaftarkan hak kepemilikannya atas nama TERGUGAT I;

4. Bahwa tindakan TERGUGAT I tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi MA-RI Nomor 3666K/Pdt/1997 tanggal 26 Oktober 1994 yang berbunyi sebagai berikut : "keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat dan menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dinyatakan batal";
5. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang menjebak PARA PENGGUGAT dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli secara baku yang didalamnya terdapat pula kuasa mutlak adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum terlebih ditandatangani pula oleh PARA PENGGUGAT dengan tekanan TERGUGAT I oleh karenanya haruslah dibatalkan, terlebih dalam halaman 3 paragraf 3 Perjanjian Jual Beli yang dibuat secara notariil di hadapan Notaris Marina Soewana pada tanggal 11 Juli 2008 disebutkan :

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

Bahwa alasan tidak bisa dilakukannya jual beli secara notariil dikarenakan belum dibayarkannya PPh dan BPHTB adalah kebohongan yang sengaja ditulis dalam perjanjian sebagai maksud



untuk mencari celah dalam langkah menyelundupkan hukum, sehingga maksud menjebak TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT dapat dilihat dari paragraph tersebut;

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

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

Bahwa dari isi Pasal 3 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut nyata-nyata terdapat klausula Kuasa Mutlak yang bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya semakin terang maksud dari isi halaman 3 paragraph 3 dengan isi Pasal 3 ayat (1) dan (2) yang saling melengkapi dimana dalam halaman 3 paragraph 3 berisi kebohongan tentang tidak dapat dilaksanakannya penandatanganan AJB dengan alasan karena belum dibayarkannya



PPh dan BPHTB namun didalam Pasat 3 ayat (1) dan (2) diberi klausula Kuasa Mutlak sehingga pada saatnya TERGUGAT I dengan mudah membuat AJB sendiri tanpa melibatkan PARA PENGGUGAT yang notabene sebagai pemilik sah objek gugatan, tindakan tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3333 K/Pdt/2000 tanggal 31 Maret 2004 yang berbunyi sebagai berikut :

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

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

Bahwa Kuasa yang terdapat dalam perjanjian tersebut nyata-nyata merupakan Kuasa Mutlak yang mana kuasa demikian adalah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14



Tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sebagai berikut :

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

Bahwa lebih lanjut terkait dengan kuasa mutlak yang dilarang dikarenakan mengandung unsur melawan hukum terlihat dari Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 3 Juli 1985 yang telah membatalkan perjanjian semu karena adanya kuasa menjual, yang bermula dari adanya hutang piutang menjadi jual beli sebagai berikut :

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

6. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas terang dan jelas bagaimana tindakan TERGUGAT I dengan dibantu oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I oleh TURUT TERGUGAT adalah



merupakan tindakan yang melawan hukum, oleh karenanya sudah selayaknya dan sepantasnya beralasan hukum dan berdasar hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibatalkan demi hukum dan menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan tindakan penyalahgunaan keadaan ekonomi PARA PENGGUGAT;

7. Bahwa secara spesifik, tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi sebagaimana pendapat/doktrin Dr.H.P. Panggabean, S.H.M.S., yang menyatakan: "Salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*economisch overwicht*) pada salah satu pihak, yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnyanya suatu Perjanjian";

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

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

Bahwa oleh karena berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, objek gugatan milik PARA PENGGUGAT yang nyata-nyata merupakan jaminan hutang, yang kemudian dengan itikad buruk tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT dialihkan oleh TERGUGAT I dengan cara membuat Akta Jual Beli di hadapan TERGUGAT III tanpa melibatkan PARA PENGGUGAT dan kemudian menjadikan objek gugatan tersebut menjadi milik TERGUGAT I berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT padahal diketahui keadaan ekonomi PARA PENGGUGAT dalam kondisi lemah dan terdesak secara ekonomi, maka keseluruhan tindakan tersebut adalah merupakan tindakan penyalahgunaan keadaan ekonomi (*Misbruik Van Omstandigheden*);



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

TUNTUTAN GANTI KERUGIAN SAH SECARA HUKUM

1. Bahwa PARA PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial akibat perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagai berikut :
 - a. kerugian yang timbul karena PARA PENGGUGAT terpaksa harus kehilangan *asset a quo* dengan nilai jual dipasaran seharga Rp4.680.0000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh juta juta rupiah) yang hanya dijual oleh Tergugat sebesar Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian yang timbul karena PARA PENGGUGAT kehilangan biaya, waktu dan tenaga serta secara psikologis karena melakukan upaya hukum untuk mendapatkan haknya kembali, yang tidak dapat dinitai dengan uang;

Bahwa akibat perbuatan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap PARA PENGGUGAT telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial yang seluruhnya berjumlah sebagai berikut :

Kerugian Materiil (berdasarkan perincian dan bukti-bukti yang akan kami buktikan selanjutnya pada persidangan) :

- Harga tanah *a quo* sesuai nilai pasar : Rp4.680.000.000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh juta juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga tanah yang dihargai sepihak oleh Tergugat I : Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- Kerugian Para Penggugat : Rp3.730.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa biaya-biaya tersebut tidak termasuk biaya-biaya yang masih akan bertambah selama perkara *a quo* berjalan;

Kerugian immaterial :

Bahwa atas perbuatan penyahgunaan keadaan ekonomi yang dilakukan PARA TERGUGAT menyebabkan PARA PENGGUGAT kehilangan *asset a quo* dan membuat mental PARA PENGGUGAT sangat tertekan yang nilai kerugian immaterial tersebut PARA PENGGUGAT serahkan sebagaimana keputusan Majelis Hakim seadil-adilnya atau dalam hitungan PARA PENGGUGAT senilai Rp1,000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

PERMOHONAN PELETAKAN SITA JAMINAN (*CONSENVARTOIR BESLAG*)

1. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi PARA PENGGUGAT dan agar gugatan *a quo* yang dikemudian hari akan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang terhormat tidak menjadi hampa (*illusoir*) dan mengingat pada faktanya TERGUGAT telah membeli *asset a quo* tanpa sepengetahuan dari PARA PENGGUGAT dan *asset a quo* telah dibalik nama atas nama TERGUGAT I sehingga hal tersebut sudah menjadi bukti sah bahwa TERGUGAT I hendak memindahtangankan *asset a quo* maka kiranya cukup beralasan menurut hukum bagi PARA PENGGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan sebagai mana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/ Petukangan Utara, tertetak di daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT Alfa Goldland Realty Blok K 6 Kavling Nomor 29, seluas 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi), menurut gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, yang saat ini atas nama LISA JULIANA TANJUNG (TERGUGAT I) berdasarkan SHM Nomor 3770/Petukangan Utara;

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

2. Bahwa terhadap peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut di atas maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar berkenan menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan tersebut adalah sah dan berharga;

PERMOHONAN PETITUM

Maka berdasarkan uraian fakta-fakta dan alasan tersebut di atas dengan ini PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk berkenan memutuskan perkara ini dengan bunyi amar putusan sebagai berikut di bawah ini :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan/tau pihak lain yang mendapatkan kuasa dari padanya untuk menghentikan proses pengosongan secara fisik terhadap tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara, tertetak di daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Setatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT Alfa GoldLand Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29, seluas 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi) menurut gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, terakhir terdaftar atas nama LISA JULIANA TANJUNG sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT pada perkara *a quo*;
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*);
4. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Setatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT Alfa Goldland Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29;

Halaman 21 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H.;
6. Menyatakan sah dan berharga Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Marina Soewana, S.H. Nomor 68/L/2006 tanggal 3 Oktober 2006;
7. Menyatakan perhitungan pengembalian utang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah pembayaran Rp393.750.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), ditambah dengan nilai 4 (empat) perhiasan PARA PENGGUGAT yang telah diserahkan sebagai jaminan senilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), sehingga menjadi Rp1.393.750.000,00 (satu milyar tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menyatakan perhitungan sisa hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang benar adalah senilai Rp356.250.000,00 (tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT II (MARINA SOEWONO, S.H.) tanggal 3 Oktober 2006 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*);
10. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani PENGGUGAT dengan TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT II (MARINA SOEWONO, S.H.) karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*Msbruik Van Omstandigheden*);
11. Menyatakan batal demi hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 45 Tahun 2008 yang ditandatangani PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara notariil dihadapan Notaris Marina Soewana (TERGUGAT II) pada tanggal 11 Juli 2008 adalah merupakan tindakan melawan hukum karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2009 yang ditandatangani PENGUGAT I dengan TERGUGAT I dihadapan Ny. Sastriany Josoprawiro (TERGUGAT III);
13. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum tetap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (TERGUGAT I) dan memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (TERGUGAT I);
14. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp3.730.000. 000,00 (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) dan kerugian Imateriil sebesar Rp1.000.000:000,00 (satu miliar rupiah) kepada PENGUGAT;
15. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai dalam melaksanakan putusan ini;
16. Memerintahkan meletakkan Sita Jaminan (*conservatir beslaag*) terhadap tanah dan bangunan setuas 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT Alfa Goldland Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29 , berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (TERGUGAT I);
17. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan seluas 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan. Kecamatan Pesanggrahan Kelurahan petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT Alfa Goldland Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (TERGUGAT I);

Halaman 23 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);
19. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban dan juga gugatan Rekonpensi secara tertulis tertanggal 9 September 2014, yang pada intinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

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

I. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*);

Posita dan petitum gugatan saling bertentangan;

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

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

Bahwa Perlu dikaji lebih dalam hukum perdata Indonesia khususnya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*) tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur secara rinci dan jelas mengenai suatu kejadian yang dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan penyalahgunaan keadaan;

- 1 Bahwa di dalam posita gugatan (*vide* gugatan huruf A angka 2) Penggugat mendalilkan "mengikhlaskan objek barang jaminan berupa 4 (empat) perhiasaan dengan total nilai kurang lebih Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)";

Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/*obsuur* karena tidak jelas atas dasar dari mana nominal angka tersebut didapat dan apakah masih relevan nominal tersebut;

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

Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/*obsuur* karena tidak dijelaskan aksi jahat seperti apa, modus seperti apa, perencanaan aksi jahat tidak di uraikan secara nyata dan jelas dan situasi ekonomi yang terpuruk itu yang dalam keadaan seperti apa dan atau kondisi yang tertekan itu dalam hal bagaimana tidak dijelaskan secara nyata dan jelas di dalam dalil dalil gugatan Para Penggugat;

- 3 Bahwa di dalam posita gugatan (*vide* gugatan huruf A angka 5) Penggugat mendalilkan "Tergugat I langsung meminta dipotong bunga sesuai dengan pasal-pasal Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 3 Oktober 2006 di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H.";

Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/*obsuur* karena Para Penggugat sudah menyadari dan menandatangani ada nya pembatalan pengakuan hutang Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 yang di terbitkan oleh Notaris Marina Soewana, S.H.;

Halaman 25 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



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

Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/*obsuur* karena tidak didasari dengan data data yang valid kebenarannya seperti halnya Nilai Jual Objek Tanah;

- 5 Bahwa di dalam posita gugatan (*vide* gugatan huruf A angka 9) Penggugat mendalilkan "Para Penggugat juga sangat menyadari atas posisi sebagai orang yang memiliki hutang kepada Tergugat I"

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

- 6 Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tentang penyalahgunaan keadaan oleh Tergugat I, padahal Tergugat I nyata-nyata sudah menjadi pemilik secara sah dan menyakinkan menurut hukum tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Alfa Indah Blok K/29, Petukangan, Pesanggrahan, Jakarta selatan melalui Sertifikat Nomor 3770;

Fakta ini membuktikan bahwa tidak ada dasar hukum serta tidak ada hubungan hukum Para Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I/LISA JULIANA TANJUNG;

2. Petitum Gugatan Tidak Jelas

- 1 Petitum gugat tidak jelas/kabur/*obsuur*. Tidak jelas dalam hal meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan seluas 312 M² yang beralamat di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29, Petukangan, Pesanggrahan, Jakarta Selatan;



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

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

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

Dengan demikian dari uraian tersebut diketahui bahwa dalil petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur karena wewenang daripada menyatakan batal suatu sertifikat adalah bukan wewenang dari pada Pengadilan Negeri, oleh karenanya Para Penggugat telah keliru yang di mana seharusnya wewenang tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

3. Petitum Tidak Didukung Oleh Posita

- 1 Dalam posita (*vide* gugatan huruf A angka (4) sampai dengan angka (9) Penggugat menguraikan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan menyalahgunakan keadaan karena melakukan pemaksaan dan melakukan aksi jahat memanfaatkan situasi ekonomi terpuruk, akan tetapi dalam petitum gugatan pada angka 7 (tentang pengembalian utang Para Penggugat), 6 (tentang Surat Penyerahan Barang Jaminan), 5 (tentang perhitungan sisa hutang), Para Penggugat menuntut Tergugat I in casu Tergugat untuk memenuhi “kewajiban/prestasinya” dalam kapasitasnya sebagai Pembeli;
- 2 Bahwa petitum/tuntutan (eis) suatu gugatan harus didasarkan pada posita (*rechtsfeiten*), dalam hal posita gugatan tidak



membenarkan petitum, maka demi hukum, gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3 Bahwa jikalau posita atau "*rechtsfeiten*", hal-hal yang relevant bagi hukum itu tidak membenarkan petitum, tuntutan, maka gugat akan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). (Prof. Dr. R. Soepomo, S.H., Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita Jakarta, halaman 35);

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

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

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

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



Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Marina Soewana;

- 3 Tergugat I secara licik telah mendaftarkan kepemilikan objek gugatan ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, padahal sebagai fakta Tergugat I telah pada kurun waktu 2006-2008 sudah banyak memberikan kelonggaran sebagai itikad baik untuk Para Penggugat melakukan itikad baik dalam hal melakukan pelunasan hutang, namun perlu digaris bawahi Para Penggugat dan Tergugat I hadir bersama-sama pada tanggal 20 Agustus 2008 telah dibuat di hadapan Ny.Sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris PPAT yakni Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 tahun 2008;
- 4 Tergugat telah mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor 3770 terhadap tanah dan bangunan seluas 312 M² yang beralamat di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29, Petukangan, Pesanggrahan, Jakarta Selatan pada bulan Januari Tahun 2009, kemudian pada Tahun 2014 Para Penggugat menggugat dan menuntut Tergugat agar membatalkan sertifikat yang sudah diterbitkan oleh Turut Tergugat I. Dengan demikian diketahui bahwa gugatan Para Penggugat *a quo* diajukan Penggugat dengan tanpa bersandarkan pada hukum (*onrechtmatigedaad*);
- 5 Bahwa dalam hal suatu gugatan tidak bersandar pada hukum atau yang dengan tanpa alas hukum, oleh doktrin dikatakan sebagai berikut :

“Meskipun Tergugat pada sidang pertama tidak datang, gugat tidak akan diterima, jikalau dari bunyinya gugat sendiri telah nyata pada Pengadilan Negeri bahwa gugat itu tidak bersandar hukum atau gugat akan ditolak jikalau dari bunyinya gugat sendiri telah nyata pada Pengadilan Negeri, bahwa gugat tidak beralasan (Pasal 125 ayat (1) HIR)”. (Prof. Dr. R. Soepomo, S.H., Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita Jakarta, halaman 34);
- 6 Berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan Tergugat I, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menolak gugatan atau setidaknya



tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. Tidak Jelasnya Objek Sengketa

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

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

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

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

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

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

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



“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan”;

- Oleh karena tidak jelas apa yang menjadi objek gugat dan latar belakang/motif gugatan Penggugat terhadap Tergugat, karena motif atau kepentingan Penggugat yang tidak jelas di sebutkan dalam surat gugatan, maka gugatan haruslah ditolak. Hal ini sudah merupakan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1357 K/p/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang menyatakan:

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

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

II. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* DALAM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO*;

Bahwa dalam hal Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* dalam mengajukan gugatan *a quo* ini berkaitan dengan Penggugat tidak memenuhi syarat atau tidak memiliki kedudukan hukum atau bukan orang yang berhak untuk mengajukan gugatan terhadap “obyek gugatan” (*object van geschil*). Atau dengan kata lain Penggugat harus dinyatakan *DISQUALIFIQATION IN PERSON*;

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

Bahwa pada tanggal 1 Desember 2010 telah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim oleh H. Aksir selaku Hakim Ketua dalam petikan putusan



pidana Nomor 1128/PID.B/2010/PN.Jkt-Sel yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

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

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

III. GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH ALAMAT;

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

”Kuasa Hukum dari pada Agus Susanto mengirimkan surat tertanggal 28 Mei 2012 dengan perihal menyampaikan undangan kepada Ibu Lisa Juliana Tanjung, untuk membicarakan permasalahan kepemilikan rumah yang berada di Taman Alfa Indah Blok K.6/ Nomor 29 RT 29 RT 014 RW 007 Petukangan Utara, Jakarta Selatan ke alamat Taman Kedoya Baru



Residence, Jalan Kedoya Albasia Blok B XI Nomor 12 A, Kedoya, Jakarta Barat”;

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

Berdasarkan seluruh dalil eksepsi uraian-uraian peristiwa hukum tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan :

1. Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat atau gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini,.

DALAM POKOK PERKARA (*VERWEER TEN PRINCIPALE*) :

1. Bahwa Tergugat mohon agar seluruh jawaban Tergugat yang telah diemukakan dalam eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk ke dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat hanya menjawab/menanggapi dalil-dalil Penggugat sepanjang ditujukan kepada Tergugat;
4. Bahwa penyalahgunaan keadaan yang dimaksud dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat adalah suatu hal yang mengada-ada dan tidak jelas maknanya jika dikaitkan dengan perkara *a quo* ini. Adalah hal rancu dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat I telah melakukan penyimpangan keadaan ekonomi Para Penggugat sehingga membuat suatu kejadian yang seolah-olah ditafsirkan secara tidak rasional,



mengada-ada dan jauh dari kebenaran dan fakta bahwa Tergugat I telah melakukan suatu penyalahgunaan keadaan perekonomian Para Penggugat ketika melakukan perjanjian;

5. Bahwa menurut H.P. Panggabean dalam bukunya *Penyalahgunaan Keadaan (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)* Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda, Yogyakarta, Liberty, 1992), penyalahgunaan keadaan menjadi suatu alasan yang baru untuk membatalkan suatu perjanjian yang sah dan tidak bertentangan dengan kaidah dan norma hukum lainnya. Alasan inilah yang dipakai, diramu dan dikemas secara menarik oleh Para Penggugat, akan tetapi menyimpang dari fakta-fakta dan kebenaran sejati baik menurut hukum ataupun norma-norma yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara;

Bahwa dalam prinsip-prinsip melakukan suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, masing-masing pihak harus sepakat dalam melakukan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut dibuat secara bebas, namun tidak terbatas. Perjanjian tersebut haruslah dibuat berdasarkan suatu sebab yang halal dan cakap hukum tanpa berbenturan dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum lainnya. Berdasarkan asas-asas dalam melakukan Perjanjian seperti yang telah Tergugat I uraikan sebelumnya, masing-masing pihak yang sepakat dalam melakukan perikatan tersebut haruslah melakukan itikad baik atas apa yang sudah disepakati menjadi bagian hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi masing-masing pihak;

Jika yang menjadi alasan dari Para Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan suatu tindakan penyalahgunaan keadaan, hanya untuk menghilangkan peristiwa-peristiwa hukum dan membatalkan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya oleh Para Penggugat dan Tergugat I tentu merupakan suatu alasan yang tidak mendasar, cela dan cacat menurut hukum, serta membawa ketimpangan rasa keadilan bagi Tergugat I;

Maka dalam hal ini jelaslah teori yang dikemukakan oleh H.P. Panggabean bahwa *Misbruik Van Omstandigheden* hanyalah suatu alasan baru untuk membatalkan suatu perjanjian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAHWA DALAM PERKARA INI, PARA PENGGUGAT MENGGUNAKAN ALASAN INI UNTUK MENGHILANGKAN DAN MENGABURKAN FAKTA-FAKTA SERTA KEBENARAN SEJATI DAN MENGHILANGKAN HAK-HAK TERGUGAT I YANG SAH MENURUT HUKUM;

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada huruf A angka 5, angka 6, angka 7, angka 8 dan angka 9 dengan ini menjelaskan bahwa berdasarkan ketentuan :

Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang peristiwa hukum jual-beli ditentukan sebagai berikut :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan maupun harga belum dibayar”;

Menurut ketentuan tersebut, pada saat telah tercapai kata sepakat antara penjual dengan pembeli mengenai sesuatu barang yang dijual penjual dan harga yang harus dibayar pembeli, saat itulah perjanjian jual-beli mengikat para pihak. Perikatan jual beli telah berlaku dan mengikat para pihak yang membuat perikatan setelah tercapai kesepakatan, walaupun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar;

7. Bahwa ada beberapa asas-asas perjanjian yang tersirat menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, yakni :

- Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* yang tersirat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, para pihak yang melakukan perjanjian harus menjalankan isi dari perjanjian tersebut dengan itikad baik dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Asas *pacta sunt servanda* menegaskan bahwa Hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Lebih jelas menurut Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”;
- Asas Kebebebasan Berkontrak, yang adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada pihak untuk membuat atau tidak

Halaman 35 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian/pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan. Asas kebebasan berkontrak merupakan sifat atau ciri khas dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Masing-masing pihak yang membuat perjanjian diberikan kebebasan, namun kebebasan tersebut bukan kebebasan tak terbatas. Perjanjian yang dibuat pihak tidak boleh bertentangan dengan hukum lainnya;

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

8. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mempersoalkan tentang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29, Petukangan, Pesanggrahan, Jakarta Selatan yang selanjutnya disebut dengan "objek perkara". Hal mana dalam dalil-dalil gugatannya Para Penggugat meminta agar Tergugat I atau pihak lain yang mendapat kuasa dari padanya untuk menghentikan proses pengosongan secara fisik terhadap objek perkara tersebut;

Tidak mendasar dan tidak beralasan bagi Para Penggugat untuk menghentikan proses pengosongan bahkan melakukan sita jaminan terhadap objek perkara yang dimaksudkan dalam dalil-dalil gugatan



tersebut. Para Penggugat tidak mempunyai hak yang mendasar secara hukum;

- Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria : “Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;
- Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (20) : “Sertifikat adalah surat bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”;

Berikutnya dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;

- Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman : “Penghunian rumah bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik”;

Bahwa tidak mendasar dan tidak beralasan bagi Para Penggugat untuk menghentikan proses pengosongan secara fisik terhadap objek perkara tersebut. Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kewenangan secara hukum atas objek perkara tersebut. Hal mana berikutnya Para Penggugat mengada-ada bahkan merasa bahwa Para Penggugat yang mempunyai hak atas objek perkara tersebut. Benarlah Para Penggugat telah melakukan suatu tindakan bodoh, cacat secara hukum dan tidak bisa dibuktikan kebenarannya dan kebasahannya;

Bahwa tanah dan bangunan seluas 314 M² yang terletak di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29, Petukangan, Pesanggrahan, Jakarta selatan yang dahulu adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara yang kemudian berubah status haknya menjadi Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 3770/Petukangan Utara merupakan hak milik dari Tergugat I yang diakui keabsahannya menurut hukum;

Bahwa Tergugat I telah menyanggupi dan menyelesaikan segala prosedur baik secara materi, tenaga serta tindakan yang lainnya guna penyelesaian prosedur dan tata cara pemindahan hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29, Petukangan Utara, Pesanggrahan, Jakarta Selatan yang semula merupakan Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara menjadi Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I);

9. Bahwa Para Penggugat telah melakukan pengaburan alamat domisili Tergugat I. Hal ini membawa kesulitan bagi Tergugat I dalam memperoleh keadilan atas hak-hak milik Tergugat I khususnya dalam penanganan perkara ini. Hal mana terbukti dengan relaas panggilan sidang yang Tergugat I dapatkan dari pihak lain. Dan ketika Tergugat I menelusuri lebih lanjut, telah terjadi beberapa proses-proses yang harusnya menjadi hak bagi Tergugat I dalam menangani perkara *a quo*, sementara tidak adanya pemberitahuan yang pasti kepada Tergugat I. Jelas tindakan ini merupakan suatu pengalihan yang dilakukan oleh Para Penggugat tanpa mencermati ketentuan dalam Pasal 118 HIR di mana Para Penggugat mengetahui secara nyata dan jelas tentang keberadaan domisili Tergugat I;

10. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1128/Pid.B/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 1 Desember 2010 yang dimusyawarahkan Majelis Hakim H. Aksir, S.H.,MH., Singit Elier, S.H., Haswadi, S.H.,M.Hum., dalam amar putusannya menyatakan bahwa Agus Susanto (Penggugat I) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "melakukan perbuatan dengan sengaja melanggar penghunian rumah bukan pemilik, tanpa ada persetujuan atau ijin pemilik berdasarkan Pasal 12 ayat (1) *juncto* Pasal 36 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman" terhadap tanah dan bangunan di Jalan Taman Alfa Indah K6/29 RT 014/RW 007, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta selatan milik kepunyaan Tergugat I berdasarkan bukti kepemilikan

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

berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Tergugat I (Lisa Juliana Tanjung);

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, tidak beralasan dan sangat mengada-ada dalil-dalil dari Para Penggugat yang menjelaskan bahwa Tergugat I telah melakukan aksi-aksi akal jahatnya dengan memanfaatkan kondisi dan situasi ekonomi Para Penggugat dengan mengambil alih kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggal Para Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara K6/29 seluas 312 M² tersebut. Justru Para Penggugatlah yang melakukan tindakan yang sangatlah tidak beralasan dan mengada-ada dan pemutar balikan fakta dalam dalil-dalil gugatan yang jauh dari kebenaran dan fakta sebenarnya;

11. Bahwa berdasarkan sertifikat tanda bukti hak yang diterbitkan secara sah menurut hukum oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai bentuk alas bukti hak kepemilikan tertinggi dimata hukum, "objek perkara" yang dipermasalahkan dan dimaksudkan oleh Para Penggugat yakni tanah dan bangunan seluas 312 M² yang terletak di Jalan Taman Alfa Indah K6/29 RT 014/RW 007, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, yang diakui oleh Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya menyatakan bahwa "objek perkara" tersebut dihargai senilai Rp4.680.000.000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) harus dibuktikan secara jelas dan rinci. Jangan hanya menjadi teori fiktif dan isapan jempol belaka yang tidak mendasar;

12. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas isi dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menjelaskan telah dibuatkannya Kuasa Mutlak sebagaimana tertera dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana tanggal 11 Juli 2008 merupakan tindakan melawan hukum karena bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak untuk Menjual;

Sebagai dasar untuk melakukan suatu gugatan dengan menggunakan dasar hukum, kami selaku Kuasa Hukum Tergugat I memohonkan kepada Para Penggugat serta Kuasa Hukum Para Penggugat untuk membaca dengan

Halaman 39 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



baik, mempelajari dan menggunakan logika dengan baik dan benar agar tidak terjadi kesalahan dan penyimpangan penafsiran tentang Kuasa Mutlak Untuk Menjual;

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

- Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Lain hal dengan maksud dan arti dari kuasa menjual yakni hanyalah memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan penjualan atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya kepada siapapun yang berminat untuk membeli tanpa memberikan kewenangan penuh kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya sehingga tidaklah termasuk Kuasa Mutlak karena dapat ditarik kembali sewaktu-waktu sebagaimana sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Sedangkan akta kuasa untuk menjual merupakan akibat adanya suatu perjanjian antara para pihak. Dengan adanya perjanjian tersebut, para pihak telah terikat dengan perjanjian tersebut (lihat penjelasan Tergugat I mengenai asas-asas perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

Bahwa Para Penggugat mengetahui, mengerti dan tidak mempermasalahkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 3 Oktober 2006 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 4 tertanggal 3 Oktober 2006;

Bahwa dengan demikian sudah sangat terang dan nyata Para Penggugat Dalam Kompensi telah melakukan suatu tindakan yang menyesatkan dan bertujuan untuk lari atau menghindari dari tanggung jawab atas akta-akta



yang telah dibuatnya. Bahwa Para Penggugat merupakan pasangan suami dan istri dan belum bercerai, sehingga dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual telah secara sah menurut hukum;

Tidak mendasar dan tidak beralasan jika Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya berdalih telah terjadinya suatu penyimpangan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Adalah penyimpangan dan tidak sesuai dengan koridor hukum, hal-hal yang didalilkan Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dalam gugatannya. Maka oleh karena itu sudah sepantasnya gugatan Para Penggugat layak untuk ditolak oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

13. Bahwa Tergugat I secara berakal sehat menolak dengan tegas atas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya mengenai ganti kerugian sah secara hukum. Sangatlah tidak masuk akal sehat manusia perhitungan kerugian materiil dan immateriil yang diajukan oleh Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya;

Sangat tidak jelas dan mengada-ada gugatan Para Penggugat yang bertentangan dengan hukum juga bermaksud untuk mendapatkan keuntungan finansial belaka dan lari dari tanggung jawabnya;

Seharusnya Para Penggugat bercermin ketika dilakukannya Perjanjian Hutang tersebut, Tergugat I sudah berbaik hati untuk tidak mengenakan bunga atas hutang pinjaman uang pada Para Penggugat. Dan berkenan memberikan tanah dan bangunan tersebut untuk ditinggal sementara oleh Para Penggugat dengan perjanjian sewa-menyewa sampai Para Penggugat menemukan tempat tinggal yang baru. Bahwa atas perjanjian sewa-menyewa tersebut Para Penggugat bersedia membayar uang sewa sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta) setiap tahunnya kepada Tergugat I;

Bahwa sampai sekarang Para Penggugat tidak bisa menyanggupi untuk membayar sisa uang sewa yang seharusnya menjadi hak Tergugat I. Dan dikemudian hari, Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya membawa penerobosan hukum di luar dari koridornya dengan cara yang tidak logis, bertentangan dengan hukum, mengada-ada dan tidak beralasan yang membawa ketimpangan rasa keadilan bagi Tergugat I;

Bahwa oleh karena itu Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meriksa perkara *a quo* dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya dan tidak terkecoh melalui dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya yang sudah sangat menyesatkan ini;

14. Bahwa karena tidak adanya perbuatan penyalahgunakan keadaan yang dilakukan Tergugat I sebagaimana diuraikan Tergugat I di atas, oleh karenanya tuntutan ganti rugi yang dituntut Penggugat seperti tersebut pada huruf B angka (4), (5) (6) gugatannya adalah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, oleh karena itu harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

15. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya. Telah Tergugat I sampaikan dan uraikan sebelumnya bahwa segala tindakan Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan hukum yang ada di Negara Republik Indonesia;

16. Bahwa tentang dalil gugatan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai hal tersebut ditentukan sebagai berikut :

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

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

"Siapa yang mendalilkan sesuatu, harus membuktikan dalilnya";

Pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, antara lain menyatakan sebagai berikut :

"Penuntutan ganti kerugian, baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut";

Penggugat telah mengajukan dalil dalam posita gugatannya mengenai kerugian materiil dan immateril yang didalilkan sebagai akibat Qoud Non-"ulah" wan-prestasi Tergugat sebagaimana dalam angka (10) posita

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)



gugatannya dan Tergugat mensomir Penggugat untuk membutuhkan dalil gugatannya tersebut;

17. Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat pada posita gugatannya halaman 18 tentang Sita Jaminan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*) terhadap *asset*/harta benda milik Tergugat I baik benda bergerak maupun tidak bergerak, haruslah ditolak karena kekhawatiran Penggugat tersebut adalah bukan seperti yang dimaksud dalam Pasal 227 HIR. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, berkaitan dengan permasalahan Sita Jaminan, antara lain menyatakan sebagai berikut :

- harus memperhatikan Pasal 227 HIR;
- agar disebutkan alasan-alasan yang kuat dalam mengabulkan permohonan Sita Jaminan;

Bahwa *asset*/harta kekayaan yang diminta diletakan sita jaminan oleh Penggugat adalah bukan *asset*/kekayaan milik Penggugat, untuk itu permohonan peletakan sita jaminan oleh Penggugat harus dinyatakan ditolak. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusan Mahkamah Agung RI Tertanggal 14 Nopember 1974 Nomor 476 K/Sip/1974, yang menyatakan :

“Sita Jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”;
Tidak ternyata terdapat alasan hukum bagi Pengggugat untuk mengajukan peletakan sita jaminan tersebut oleh karenanya permohonan peletakkan sita jaminan Penggugat harus dinyatakan ditolak.;

18. Bahwa terhadap permohonan Penggugat untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari sebagaimana dalam petitum angka (13) haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena *dwangsom* tidak dapat dibebankan kepada Tergugat dalam hal gugatan untuk membayar sejumlah uang, melainkan *dwangsom* hanya dapat dibebankan apabila keterlambatan dalam hal menyerahkan sesuatu barang;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Pebruari 1973 Nomor 791 K/Sip/1972, yang menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”;

19. Bahwa terhadap permohonan Penggugat mengenai *uitvoerbaar bij vooraad* menurut hukum haruslah di tolak, dengan alasan atau pertimbangan karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam Hukum Acara Perdata (*vide* Pasal 180 HIR/191 ayat (1) Rbg) sebagaimana telah dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971, SEMA RI Nomor 2 Tahun 1975 tanggal 29 Agustus 1975, SEMA RI Nomor 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, SEMA RI Nomor 3 Tahun 1978 tanggal 1 April;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban, Tergugat I menuntut Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya. Sebaliknya Tergugat akan membuktikan dalil jawabannya, sehingga Yang Mulia Majelis Hakim dapat “melihat atau menilai” bahwa gugatan Para Penggugat adalah tidak benar karena tidak berdasarkan fakta serta tidak berdasar hukum. Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan memutus perkara *a quo* dengan putusan menolak gugatan untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

Bahwa berdasarkan penegakan azas peradilan secara sederhana, cepat dan biaya ringan serta sesuai dengan ketentuan Pasal 132 ayat (1) HIR, maka dengan ini Tergugat I Kompensi mengajukan Rekonpensi dengan alasan positum petendi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I Dalam Kompensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi Dalam Rekonpensi. Penggugat Dalam Kompensi selanjutnya mohon untuk disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah tercantum dalam Kompensi berupa jawaban dalampokok perkara merupakan satu kesatuan di dalam Rekonpensi sehingga tidak perlu diulang lagi;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam Kompensi dianggap telah termasuk,

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)



termuat serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonpensi ini;

4. Bahwa Tergugat Konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonpensi atas tindakan wanprestasi;
5. Bahwa Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi mengikatkan diri dalam suatu bentuk perjanjian hutang-piutang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) tanpa dikenakan bunga. Perjanjian tersebut dituangkan lebih lanjut dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 2 tertanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, S.H. antara Lisa Juliana Tanjung (Penggugat Rekonpensi) dan Agus Susanto (Tergugat Rekonpensi);
6. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi berjanji akan mengembalikan dan melunasi hutang tersebut sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi selama 2 (dua) bulan, terhitung sejak tanggal 4 Oktober 2006 dan berakhir pada tanggal 3 Desember 2006;
7. Bahwa akibat dari perjanjian hutang-piutang tersebut, Para Tergugat Rekonpensi memberikan jaminan kepada Penggugat Rekonpensi, yakni :
 - 4 (empat) buah perhiasan yang bentuk, jenis dan nilainya telah diketahui dengan baik oleh masing-masing pihak. Atas penyerahan perhiasan tersebut maka dibuatlah Surat Penyerahan Barang Jaminan di hadapan Notaris Marina Soewana tertanggal 3 Oktober 2006 yang ditandatangani dengan baik secara sadar, cakap hukum dan tanpa adanya paksaan oleh Para Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi;
 - Bahwa nilai harga atas perhiasan sebagai jaminan hutang tersebut adalah sejumlah 111.500USD (seratus sebelas ribu lima ratus dollar amerika) berdasarkan surat yang diterbitkan oleh Mary Jewellery and Gallery tertanggal 19 Mei dan 2 Oktober 1999;

Bahwa seiring waktu dan lewatnya masa perjanjian hutang piutang tersebut, Para Tergugat Rekonpensi tidak bisa memenuhi prestasinya dengan baik kepada Penggugat Rekonpensi. Hal ini dibuktikan dengan tidak mampunya Para Tergugat Rekonpensi untuk menyelesaikan pembayaran hutang



kepada Penggugat Rekonpensi pada waktu yang sudah diperjanjikan sebelumnya dalam perjanjian. Penggugat Rekonpensi berbaik hati telah memberikan tenggang waktu kepada Para Tergugat Rekonpensi untuk membayarkan dan melunasi hutang tersebut.

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

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

8. Bahwa menurut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 yang diterbitkan oleh Marina Soewana tertanggal 3 Oktober 2006 antara Para Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi yang pada isi pengikatan tersebut adalah Para Tergugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan kemudian dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara berkehendak ingin menjual kepada Penggugat Rekonpensi dengan harga yang sudah disepakati sebesar Rp810.000.000,00 (delapan ratus sepuluh juta rupiah). Untuk selanjutnya timbul Surat Kuasa Menjual Nomor 04 tertanggal 3 Oktober 2006 yang pada intinya dan isi akta tersebut, Maria Fransiska Kartika (Tergugat Rekonpensi) mendapat persetujuan dari Agus Susanto (Tergugat Rekonpensi) untuk menjual tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat HGB Nomor 621/Petukangan Utara kepada Penggugat Rekonpensi;

Bahwa untuk kemudian tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 612/Petukangan Utara telah beralih status hak dan kepemilikannya



kepada Penggugat Rekonpensi sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan hukum;

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

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

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

Dengan dasar hukum inilah Penggugat Rekonpensi melakukan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan yang telah terjadi jual beli, sehingga layak dan sah menurut hukum bahwa Penggugat Rekonpensi pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut;

Bahwa akibat pendaftaran tanah dan bangunan tersebut maka beralihlah hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29 RT 014/RW 07, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan



Pesangrahan, Jakarta selatan seluas 312 M², yang semula milik Para Tergugat Rekonpensi berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara berubah dan beralih hak kepemilikannya menjadi milik Lisa Juliana Tanjung (Penggugat Rekonpensi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara;

9. Bahwa wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya (*obligatoire overeenkomst*) Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Wanprestasi dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Mengutip dari pendapat J Satrio wanprestasi adalah :

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

Mengutip dari pendapat Yahya Harahap wanprestasi adalah :

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

Bahwa pihak Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi sepakat untuk membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi yang pada pokoknya mengakui telah telah berhutang sejumlah uang sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi;

Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 “Hutang sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah)



tersebut wajib dibayar kembali oleh Pihak Pertama (Para Tergugat Rekonpensi) kepada Pihak Kedua (Penggugat Rekonpensi) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 11 Juli 2008 sampai dengan 11 Oktober 2008". Bahwa pelunasan dan pembayaran hutang kembali tersebut harus dilakukan oleh Pihak Pertama (Para Tergugat Rekonpensi) kepada Pihak Kedua (Penggugat Rekonpensi) secara langsung. Bahwa atas hutang tersebut tidak dikenakan bunga;

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

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

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

BAHWA PARA TERGUGAT REKONPENSI MEMANFAATKAN TIDAK MEMBAYAR HUTANG MELALUI PENGAJUAN GUGATAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGEDHEN*), UNTUK MELEPASKAN DIRI DARI



TANGGUNGJAWABNYA MELUNASI HUTANG YANG SEHARUSNYA DIBAYARKAN DAN DILUNASI KEPADA PENGGUGAT REKONPENSIS SESUAI DENGAN YANG DIPERJANJIKAN DI DALAM AKTA PENGAKUAN HUTANG NOMOR 46 TERTANGGAL 11 JULI 2008 YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS MARINA SOEWANA, S.H.

Bahwa Penggugat Rekonpensi merasa terusik dan timpangnya rasa keadilan yang seharusnya menjadi hak dari pada Penggugat Rekonpensi. Untuk terjadinya suatu yang berdasarkan pada rasa keadilan dan kepastian hukum maka Penggugat Rekonpensi mengajak Para Tergugat Rekonpensi untuk sejenak berpikir dan berceriman apakah dengan diajukan gugatan penyalahgunaan keadaan yang didalilkan sudah merupakan suatu bentuk rasa keadilan dan kepastian hukum yang seharusnya menjadi hak masing-masing pihak khususnya bagi Penggugat Rekonpensi;

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

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

Materiil :

- a. Hutang yang belum dibayarkan dan dilunasi sejumlah Rp1.100.000. 000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 JULI 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewarna, S.H.;
- b. Uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun semenjak yang belum dbayarkan sejumlah Rp30.000.000,00 per tahun, dengan total 5 tahun x Rp30.000.000,00 = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan pernyataan Tergugat



Rekonpensi/Agus Susanto pada tanggal 1 September 2009 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

- “Saya akan membeli kembali rumah di Taman Alfa Blok K 6/29, Kelurahan Petukangan Utara, Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan cara angsuran dan mencicil.....”;
 - “Saya mohon untuk kebijaksanaannya agar di izinkan untuk menyewa rumah tersebut dengan nilai sewa Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta) sampai saya mampu membeli rumah sendiri”;
- c. Hutang yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonpensi merupakan modal pokok usaha dari Penggugat Rekonpensi. Oleh karena itu modal usaha Penggugat Rekonpensi berkurang. Jika dihitung dan dikalkulasikan kerugian akibat hutang yang tidak dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonpensi sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- d. Akibat timbulnya permasalahan ini Penggugat Rekonpensi harus membayar biaya jasa hukum sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Immateril :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Penggugat Rekonpensi menjadi sangat dirugikan dan jika dinilai dengan uang maka Penggugat Rekonpensi menderita kerugian sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

GUGATAN PROVISI :

13. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat Rekonpensi dengan itikad buruk akan mempersulit dan menghalang-halangi upaya pengosongan tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Alfa Indah Blok K/29, Petungkang, Pesanggrahan, Jakarta selatan melalui Sertifikat Hak Milik Nomor 3770, maka Penggugat Rekonpensi mohon Majelis Hakim berkenan memberi putusan sela (*Tussen Vonnis*) melarang Para Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan serta Sertifikat Hak Milik Nomor 3770 milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I/ LISA JULIANA TANJUNG dengan ancaman hukuman membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila melanggar larangan tersebut setiap hari sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) (putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1738 K/Sip/1976 tertanggal 5 Juni 1976);
14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu juta) per/hari, apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan provisi, terhitung mulai sejak putusan provisi ini dikabulkan sampai perkara ini mempunyai putusan dengan kekuatan hukum tetap. Bahwa uang paksa (*dwangsom*) harus dibayar terhitung semenjak Tergugat melanggar larangan tersebut sampai dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1978);
15. Bahwa mengingat gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada bukti-bukti *authentieke* yang tidak terbantahkan kebenarannya (*vide* Pasal 180 HIR/191 ayat (1) Rbg), maka berdasar hukum dan patut menurut hukum bila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*);
16. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi, yaitu dengan cara bahwa para Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi dan melaksanakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prestasi/kewajiban sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Soewana, S.H.;

Berdasarkan uraian serta alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan, bersama ini Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan hormat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM PROVISI :

1. Menolak Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung yang diterbitkan Kepala Kantor Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sertifikat yang berlaku sah dan benar;
3. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Sastryany Josoprawiro, S.H., Notaris PPAT adalah akta yang berlaku sah dan benar;
4. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 42 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
5. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
6. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
7. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
8. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;

Halaman 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Akta Jaminan Fidusia (Barang Bergerak) Nomor 47 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
10. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI :

DALAM PROVISI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung yang diterbitkan Kepala Kantor Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sertifikat yang berlaku sah dan benar;
4. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris PPAT adalah akta yang berlaku sah dan benar;
5. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 42 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
6. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
7. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
8. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;

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)



9. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
10. Menyatakan Akta Jaminan Fidusia (Barang Bergerak) Nomor 47 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
11. Menghukum Tergugat mengganti dan membayar kerugian kepada Penggugat, sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- a. Hutang yang belum dibayarkan dan dilunasi sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewarna, S.H.;
- b. Uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun semenjak yang belum dibayarkan sejumlah Rp30.000.000,00 per tahun, dengan total 5 tahun x Rp30.000.000,00 = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan pernyataan Tergugat Rekonpensi/Agus Susanto pada tanggal 1 September 2009;
- c. Hutang yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonpensi merupakan modal pokok usaha dari Penggugat Rekonpensi. Oleh karena itu modal usaha Penggugat Rekonpensi berkurang jika dihitung dan dikalkulasikan kerugian akibat hutang yang tidak dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonpensi sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- d. Akibat timbulnya permasalahan ini Penggugat Rekonpensi harus membayar biaya jasa hukum sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

- a. Kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi akibat tindakan wanprestasi Para Tergugat Rekonpensi yang tidak kunjung selesai menyebabkan Penggugat Rekonpensi terganggu pikiran, mental dan psikologisnya dan juga membuat Penggugat Rekonpensi tidak fokus dalam bekerja dan menyebabkan lepasnya beberapa proyek pekerjaan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi, sehingga Penggugat menjadi sangat dirugikan dan jika dinilai dengan uang maka Penggugat menderita kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

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

12. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi tunduk pada putusan;

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

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Para Penggugat Dalam Konpensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II juga telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 9 September 2014, yang pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali dengan tegas Tergugat II mengakuinya dan terbukti kebenarannya secara hukum;

Pengakuan Para Penggugat merupakan bukti *Prima Facie*;

2. Bahwa Para Penggugat secara tegas mengakui di dalam gugatannya (lihat angka 1 sampai dengan angka 3 halaman 3 ii, angka 4 halaman 4 iii, angka 5 halaman 5, angka 5 halaman 15), bahwa ia Para Penggugat dan

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)



Tergugat I telah menandatangani akta-akta yang di buat oleh Tergugat II selaku Notaris;

3. Bahwa akta-akta Notaril yang ditandatangani Para Penggugat dengan Tergugat I, sudah sesuai dengan kewenangan Tergugat II sebagai Notaris untuk membuat akta yang sesuai dengan kesepakatan para pihak sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU Jabatan Notaris") yang lengkapnya Tergugat II kutip :

"Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang";

4. Bahwa Akta Notaris merupakan bukti *Prima Facie* mengenai fakta, yaitu pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam Akta Notaris, mengingat Notaris di Indonesia merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisir suatu fakta. Jika isi dari fakta semacam itu disangkal di suatu pengadilan, maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi Akta Notaris, kecuali pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal itu bukanlah yang disetujui oleh para pihak dan akta yang dibuat telah sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 *juncto* Pasal 1338; terlebih dahulu
5. Karenanya pula dalil gugatan Para Penggugat pada angka 4 halaman 4 yang menyatakan "Yang aneh seluruhnya, baik akta pengakuan utang dan akta pengikatan jual beli yang di dalamnya terdapat klausul kuasa jual disusun oleh Tergugat II atas keinginan Tergugat I' haruslah ditolak; Di dalam kedua akta tersebut yaitu pengakuan utang dan akta pengikatan jual terdapat kalimat "para penghadap yang bertindak sebagaimana di atas



terlebih dahulu menerangkan kepada saya Notaris (dalam hal ini Tergugat II) bahwa Pihak Pertama (dalam hal ini Para Penggugat) mengaku telah berhutang karena pinjaman uang kepada pihak Kedua (Tergugat I)" dan di akta pengikatan jual beli "para penghadap di atas menerangkan kepada saya Notaris bahwa pihak Pertama selaku pemilik mempunyai hak sepenuhnya atas sebidang tanah". Dari kalimat di atas dapat diambil kesimpulan bahwa Tergugat II sebelum membuat perjanjian maka perjanjian tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak dan bukan atas keinginan salah satu pihak saja;

6. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil gugatan angka 8 halaman 6 sampai dengan halaman 7 gugatan yang isinya "hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah hutang piutang dan bukan jual beli obyek gugatan, maka Para Penggugat meneguhkan hati untuk mencari keadilan dengan mengajukan gugatan *a quo* karena meyakini tindakan Tergugat I dengan dibantu Tergugat II dan Tergugat III yang seolah-olah menjadikan tanah dan bangunan milik Para Penggugat beralih ke Tergugat I";

Apa yang telah dikerjakan oleh Tergugat II tidak melanggar ketentuan yang ada karena merupakan kewajiban dari Tergugat II dalam melaksanakan pekerjaannya selaku Notaris telah sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf m undang-undang Jabatan Notaris yang isinya "membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris"; Seharusnya jika ada keberatan mengenai isi akta disampaikan sebelum menandatangani perjanjian tersebut;Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara yang terletak di Jakarta

7. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil gugatan Para Penggugat angka 5 halaman 9 dan dalil angka 5 halaman 12;

Di dalam dalil ini Tergugat II hanya ingin memberikan penjelasan karena pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara yang terletak di Jakarta Selatan seluas 312 M² yang dibuat oleh Tergugat II sudah sesuai dan tidak melanggar ketentuan yang ada karena merupakan wewenang dari Notaris



sesuai Pasal 15 ayat (1) *juncto* Pasal 15 ayat (2) huruf f undnag-undang
Jabatan Notaris yang berbunyi :

- Pasal 15 ayat (1) :

Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;

- Pasal 15 ayat (2) huruf f :

Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan;
Bahwa jika memang ada keberatan mengenai isi akta tersebut seharusnya Para Penggugat menyampaikan kepada Tergugat II untuk diganti sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak (lihat Pasal 48 ayat (2) undang-undang Jabatan Notaris) karena Tergugat II dalam membuat akta tersebut didasarkan atas tugas dan kewajiban sebagai seorang Notaris yang bekerja sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Mengenai perubahan memang diperbolehkan sesuai dengan Pasal 48 ayat (2) undang-undang Jabatan Notaris :

"(2) Perubahan isi akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris";

TERGUGAT II SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBU IK VAN OMSTANDIGEDHEN*) DALAM PEMBUATAN AKTA A QUO. TERGUGAT II HANYA MELAKUKAN TUGAS DAN KEWAJIBAN SEBAGAI SEORANG NOTARIS MEMBUAT AKTA YANG DISEPAKATI DAN DI TANDATANGANI OLEH KEDUA BELAH PIHAK TANPA CAMPUR TANGAN MENGENAI KEADAAN EKONOMI ANTARA KEDUA BELAH PIHAK;

8. Tergugat II juga menolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka 6 halaman 16 yang isinya menyatakan "Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas terang dan jelas bagaimana tindakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dengan dibantu Tergugat II dan III dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat adalah merupakan tindakan yang melawan hukum, oleh karenanya sudah selayaknya dan sepantasnya beralasan hukum dan berdasarkan pada hukum perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibatalkan demi hukum dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan tindakan penyalahgunaan ekonomi;

Bahwa yang dilakukan oleh Tergugat II hanya melakukan tugas dan kewajiban sebagai seorang notaris sesuai undnag-undang Jabatan Notaris yang mana juga telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak tanpa campur tangan mengenai keadaan ekonomi antara kedua belah pihak. Hal ini sejalan dengan putusan tingkat kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 702 K/Sip/1973 tertanggal 5 September 1973 yang menegaskan :

"Tuntutan pembatalan Akta Notaris oleh Pengadilan Negeri adalah tidak tepat, karena Notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materil dari pada yang telah dikemukakan kepadanya itu";

PENGAKUAN PENGGUGAT;

9. Keabsahan Tergugat II selaku Notaris dalam membuat akta-akta dimaksud juga secara tegas diakui oleh Para Penggugat yang dapat dilihat dalam gugatan Para Penggugat pada angka 3 halaman 3 gugatannya, Para Penggugat dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tegas menyatakan akta-akta yang ditanda tangannya di hadapan Tergugat II selaku Notaris adalah sah yang lengkapnya Tergugat II kutip :

"Bahwa pada faktanya telah terdapat kesepakatan diantara Para Penggugat dengan Tergugat I dan itikad baik Para Penggugat untuk memenuhi kewajibannya dengan memberikan obyek jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan adalah sah berdasarkan perjanjian tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menerangkan :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undangundang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali



selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

10. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, dengan demikian dalil gugatan Penggugat harus ditolak, setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN APAPUN TERHADAP PARA PENGGUGAT;

11. Sebagaimana telah Tergugat II kemukakan di atas bahwa Tergugat II hanya melakukan tugas dan kewajiban sebagai seorang Notaris membuat akta yang disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak (dalam hal ini Para Tergugat dan Tergugat I) tanpa campur tangan mengenai keadaan ekonomi antara kedua belah pihak;

Mohon juga menjadi catatan Yang Mulia Majelis Hakim, pembuatan akta-akta dimaksud yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I sah adanya, hal ini tegas diakui oleh Para Penggugat antara lain dalam gugatannya angka 3 halaman 3, dengan demikian tidak beralasan hukum Tergugat II harus dituntut tanggung renteng;

12. Seharusnya jikalau Tergugat II dalam perkara *a quo* harus menjadi pihak, Tergugat II seharusnya hanya selaku Turut Tergugat untuk melengkapi subjek/para pihak dalam gugatan. Karenanya cukup beralasan pula gugatan tanggung renteng Para Penggugat harus di tolak. Kerugian yang didalilkan Para Penggugat (kalaupun benar adanya) tidak dapat di tanggung Tergugat II sebagai Notaris yang membuat perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak. Apalagi Tergugat II bukan sebagai pihak yang ikut menikmati apa yang menjadi obyek gugatan antara Penggugat dan Tergugat I;
13. Karena tidak terbukti kerugian yang dialami Para Penggugat lagi pula terbukti gugatan Para Penggugat telah terjadi *error in persona*/kesalahan subyek hukum maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

PATUT DIPERTANYAKAN ITIKAD BAIK PARA PENGGUGAT;

14. Mohon menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo*, Tergugat II menjadi sangat heran dan menjadi pertanyaan dengan itikad baik Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*;



Para Penggugat dalam gugatan *a quo* menyembunyikan fakta hukum bahwa selain akta-akta Notaril Tergugat II yang diakui ditandatangani oleh Para Penggugat namun dimohonkan pembatalannya dalam perkara *a quo*. Sebenar-benarnya, masih terdapat 6 (enam) akta lainnya yang tidak disebutkan dalam gugatan Penggugat atau kalau boleh dikatakan dengan sengaja disembunyikan Para Penggugat dari Yang Mulia Majelis Hakim. Padahal semua akta-akta dimaksud satu dan lainnya sangat berkaitan erat;

15. Hal lain yang disembunyikan Para Penggugat : "ternyata alamat yang baru dari Tergugat I sesungguhnya telah diketahui oleh Para Penggugat", namun anehnya dalam gugatannya sengaja memakai alamat lama dari Tergugat I. Sehingga kembali patut dipertanyakan itikad baik Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya. Ada apa sesungguhnya dengan niat Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo*. Apalagi akte-akte dimaksud telah ditandatangani Tahun 2006 dan 2008 kenapa baru dipermasalahkan sekarang (Tahun 2014);

16. Oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak;

ADANYA PUTUSAN PIDANA YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP;

17. Saat Mediasi yang dipimpin oleh Bapak Amat Khusaeri, S.H., selaku Hakim Mediator, Tergugat II mengetahui ternyata terhadap Penggugat Agus Susanto telah terdapat putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan perkara pidana Nomor 1128 /PID.B/2010/PN.Jkt.Sel. tertanggal 1 Desember 2010 dengan Majelis Hakim H. Aksir, S.H., M.H, selaku Hakim Ketua Majelis, Singit Elier, S.H. dan Haswandi, S.H.M.Hum., masing-masing selaku Hakim Anggota serta Hesti Febrianti, S.H., sebagai Panitera Pengganti. Dalam putusan perkara pidana ini, terbukti Penggugat Agus Susanto dinyatakan "Telah melakukan perbuatan dengan sengaja melanggar penghunian rumah oleh bukan pemilik, tanpa ada persetujuan atau ijin pemilik dan karenanya dipidana penjara selama 8 bulan;

Catatan : Penghunian rumah dalam putusan pidana dimaksud, dalam perkara *a quo* adalah obyek yang disengketakan yang setempat dikenal sebagai "PT Alfa Goldland Realty Blok K 6 Kavling Nomor 29, seluas 312 M²" yang oleh Para Penggugat seolah-olah masih miliknya;

TENTANG KUASA MUTLAK YANG DIDALILKAN PARA PENGGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Tergugat II menolak dalil gugatan Para Penggugat mengenai Kuasa Mutlak berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 (lihat gugatan Para Penggugat halaman 15);

Bahwa terjadinya Akta Kuasa Menjual Nomor 43 Tanggal 11 Juli 2008 adalah kelanjutan dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 Tanggal 11 Juli 2008 di mana dalam Pasal 1 dan Pasal 2 telah dinyatakan terjadi jual beli dan terjadi pembayaran. Oleh sebab itu Akta Kuasa Menjual Nomor 43 tertanggal 11 Juli 2008 tidaklah termasuk sebagai akta kuasa mutlak dimaksud oleh Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang didalikan Para Penggugat;

19. Berdasarkan fakta hukum di atas, terbukti secara sah dan tak terbantahkan, gugatan Para Penggugat harus di tolak;

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang telah diuraikan di atas, cukup berasalan hukum Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memberikan putusan :

- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat;
- Menghukum Para Penggugat guna membayar semua biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan masing-masing tanggal 7 Mei 2014, 30 Mei 2014, 13 Juni 2014, 17 Juli 2014 dan tanggal 13 Agustus 2014, yang kesemuanya sudah diterima oleh staf dari Tergugat III dan dicap sudah diterima namun selama berlangsungnya persidangan Tingkat Pertama ia tidak hadir, tidak menyuruh wakilnya yang sah dan juga tidak mengirimkan jawabannya, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama beranggapan bahwa Tergugat III tidak datang untuk membela kepentingannya, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama memeriksa perkara ini tanpa hadirnya Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat juga telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 16 September 2014, yang pada intinya sebagai berikut :

Halaman 63 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tururt Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa menurut dalil dalam posita maupun gugatannya, Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara, seluas 312 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, terletak di PT Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kay Nomor 29, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, di mana menurut Penggugat telah terjadi peralihan hak ke atas nama Tergugat I yang didasarkan pada Pengikatan Jual Beli maupun Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008, sehingga peralihan tersebut dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa Tururt tergugat menolak dalil yang dikemukakan Para Penggugat tersebut karena tidak benar dan berdasarkan hukum, dengan alasan :
 - a) Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara semula tercatat atas nama Perseroan Terbatas "Alfa Goldland Realty", berkedudukan di Jakarta, seluas 312 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, terletak di PT Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kay Nomor 29, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 1 Oktober 1992;
 - b) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 079/Kebayoran Lama/1991 tanggal 1 Oktober 1992 yang dibuat di hadapan PPAT Petra Tanugraha, S.H., Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara telah beralih dari Perseroan Terbatas " Alfa Goldland Realty ", berkedudukan di Jakarta menjadi atas nama Maria Fransiska Kartika, terdaftar tanggal 1 Oktober 1992;
 - c) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan PPAT Ny. Sastriany Josoprawiro, S.H., Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara telah beralih dari Maria Fransiska Kartika menjadi atas nama Nyonya Lisa Juliana Tanjung, terdaftar tanggal 7 Oktober 2008;

Disclaimer

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



d) Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998 *juncto* Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-3460 tanggal 18 September 1998, Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara diberikan hak milik tercatat atas nama bekas pemegang haknya menjadi Hak Milik Nomor 3370/Petukangan Utara, terdaftar tanggal 25 Oktober 2009;

Bahwa proses peralihan hak atas bidang Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perlu Turut Tergugat tegaskan bahwa didalam suatu proses apapun, Turut Tergugat terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian Turut Tergugat tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud. Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan transaksi jual beli. Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, di hadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh undang-undang;

Oleh karena itu, tindakan Turut Tergugat dalam melakukan proses pencatatan/pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara dari atas nama Maria Fransiska Kartika menjadi atas nama Nyonya Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat dilakukan berdasarkan akta otentik yang diajukan oleh Tergugat I;

Dengan demikian keberadaan sertifikat *a quo* adalah sah menurut hukum, karena sertifikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara tersebut batal dan tidak berkekuatan hukum tetap;

Bahwa sesuai dengan sanggahan Tururt Tergugat di atas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan Turut Tergugat dalam menerbitkan sertifikat *a quo* menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga tuntutan agar peralihan hak atas Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum tetap, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Para Penggugat;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Demikian jawaban Tururt Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Selatan telah menjatuhkan putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menolak provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

DALAM PROVISI :

Menolak provisi Tergugat I;



DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sertifikat yang berlaku sah dan benar;
4. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris/PPAT adalah akta yang berlaku sah dan benar;
5. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 42 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
6. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 43 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
7. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 44 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
8. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
9. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
10. Menyatakan Akta Jaminan Fiducia (Barang bergerak) Nomor 47 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku sah dan benar;
11. Menghukum Tergugat mengganti dan membayar kerugian kepada Penggugat sebagai berikut :
Uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun semenjak yang belum dibayarkan sejumlah Rp20.000.000,00 per tahun dengan total 5 (lima) tahun x Rp20.000.000,00 = Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
12. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk tunduk terhadap putusan ini;
13. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Alfa Indah Blok K/29, Petukangan, Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Sertikat Hak Milik Nomor 3770



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp100.000,00 (seratus ribu Rupiah) setiap hari dihitung sejak melanggar larangan tersebut sampai dengan putusan berkekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

14. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Para Penggugat Dalam Konpensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.016.000,00 (dua juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan tanpa dihadiri oleh Para Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat, maka kepada Para Penggugat pada tanggal 14 April 2015 dan Tergugat II pada tanggal 2 April 2015 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta Tergugat III dan Turut Tergugat pada tanggal 19 Maret 2015, masing-masing telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 27 April 2015 yang ditandatangani oleh Bukaeri, S.H.,M.M., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 27 April 2015 telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 16 Desember 2015, Terbanding II semula Tergugat II Konpensi pada tanggal 5 Oktober 2015, Terbanding III semula Tergugat III Konpensi tanggal 21 Desember 2015 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konpensi pada tanggal 15 Juli 2015;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi telah menyerahkan memori banding tanpa tanggal yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Juni 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 16 Desember 2015, Terbanding II semula

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Kompensi pada tanggal 5 Oktober 2015, Terbanding III semula Tergugat III Kompensi pada tanggal 21 Desember 2015 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Kompensi pada tanggal 15 Juli 2015;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 23 Desember 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Desember 2015 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 6 Januari 2016 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, Terbanding II semula Tergugat II Kompensi telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 18 Januari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Januari 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 25 Januari 2016 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, Turut Terbanding semula Turut Tergugat Kompensi juga telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 28 Juli 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 Juli 2015 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 5 Agustus 2015 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara yang dimohonkan banding ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Terbanding III semula Tergugat III Kompensi tidak menyerahkan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sesuai dengan RelasPemberitahuan Memeriksa Berkas (*Inzage*) kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 27 Juli 2015 dan Terbanding II semula Tergugat II Kompensi pada tanggal 10 Desember 2015 melalui Pengadilan

Halaman 69 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Pusat, Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 16 Desember 2015, Terbanding III semula Tergugat III Kompensi pada tanggal 21 Desember 2015 dan Turut Terbanding semula Turut tergugat Kompensi pada tanggal 30 Juli 2015, masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015 didasarkan pada alasan-alasan sebagaimana tersebut pada memori banding tertanggal 24 Juni 2015;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama Berita Acara Sidang beserta surat-surat dan berkas perkara Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015 dihubungkan dengan memori banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dan kontra memori banding masing dari Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, Terbanding II semula Tergugat II Kompensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Kompensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai eksepsi yang pada intinya menolak eksepsi dari Terbanding II semula tergugat II Kompensi untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya, telah benar dan tepat, sehingga putusan Dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya setelah mempelajari isi dari tuntutan provisi adalah menyangkut mengenai pembuktian perkara, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa tuntutan provisi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Provisi, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan tersebut, sehingga putusan Dalam Provisi Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dipertahankan dan dikuatkan pada tingkat banding;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan alasan sebagai berikut :

Meimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan Para Terbanding semula Para Tergugat Kompensi adalah hubungan hutang-piutang pada Tahun 2006 berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 3 Oktober 2006 di hadapan Notaris Marina Soemana, S.H., Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi berhutang kepada Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi uang sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan jaminan 4 (empat) buah perhiasan dengan total nilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan tanah berikut bangunan yang terletak di Taman Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kavling Nomor 29 seluas 312 meter persegi;

⇒ Bahwa batas waktu pinjaman selama 2 (dua) bulan;

Menimbang, bahwa sampai dengan bulan Juli 2008, ternyata Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi belum melunasi hutangnya kepada Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

⇒ Bahwa Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat membayar hutang tersebut karena

Halaman 71 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat terpuruk kehidupannya ekonominya, hal ini sesuai dengan keterangan saksi Soekarli Lesmana yang menerangkan bahwa usaha Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi di bidang ekspedisi barang ditipu rekan bisnisnya, uang pinjaman yang diterima dibawa lari dan saat ini Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi terkadang bekerja terkadang tidak bekerja dan bertempat tinggal numpang di rumah adik kandungnya di daerah Kapuk, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Kuasa Mutlak, antara lain menginstruksikan :

Pertama : melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan permasalahan hak atas tanah;

Kedua : a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa;

b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.5 yang juga sama dengan bukti T1.6 adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H. yang pada intinya antara lain :

⇒ Para pihak sepakat dan mufakat, yakni Maria Fransiska Kartika dan Tuan Agus Susanto (Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi) sebagai Pihak Pertama hendak menjual tanah berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya kepada Pihak Kedua yakni Lisa Juliana Tanjung (Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi);

⇒ Dalam klausul Pasal 3 tentang “kuasa” yang pada pokoknya adalah : Pihak Pertama memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua untuk

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)



melaksanakan jual-beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama berhalangan untuk melakukan jual-beli, maka Pihak Kedua berhak melaksanakan sendiri jual-beli atas tanah tersebut tanpa perlu hadirnya Pihak Pertama;

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

⇒ Bahwa Surat Kuasa Mutlak tersebut ternyata dipergunakan oleh pihak Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk melaksanakan jual-beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H., yang antara lain berisi :

- jual-beli Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 14/1992 tanggal 1 April 1992 luas 312 meter persegi – PT Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kavling Nomor 29, Pesanggrahan, Petukangan Utara, Jakarta Selatan dengan harga Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- bahwa jual-beli tersebut sebagai pihak pembeli dan pihak penjual sama yakni Ny. Lisa Juliana Tanjung (Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi) tanpa sepengetahuan dan kehadiran Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi selaku pemilik/penjual, sehingga sangat merugikan pihak penjual;
- bahwa Akta Jual-Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 tersebut dipergunakan oleh Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk mengurus balik nama (Peralihan Hak) dari Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara atas nama Maria Fransiska Kartika terdaftar tanggal 1 Oktober 1992 menjadi Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Nyonya Lisa Juliana Tanjung terdaftar tanggal 7 Oktober 2008;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah berhasil mempertahankan dalil gugatannya dan Para Terbanding semula Para Tergugat Kompensi telah terbukti melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*), sehingga bukti P.5 yang juga sama dengan bukti T1.6 dan bukti T1.2 harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

⇒ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666 K/PDT/ 1992 tanggal 26 Oktober 1994, menyatakan :

“Keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal”;

⇒ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275 K/PDT/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005, menyatakan :

“Jual-beli yang semula didasari utang-piutang adalah perjanjian semu, di mana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan/uraian tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi berhasil mempertahankan/membuktikan dalil-dalil gugatannya, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, sebagai berikut :

⇒ Tentang petitum angka 1 :

Bahwa petitum ini akan dipertimbangkan setelah petitum-petitum yang lain dipertimbangkan;

⇒ Tentang petitum angka 2 :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa petitum angka 2 tentang alat bukti, tujuannya untuk mendukung dalil gugatan, sehingga tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan;

⇒ Tentang petitum angka 3 :

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Para Terbanding semula Para Tergugat Kompensi telah terbukti melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan, sehingga petitum ini dikabulkan;

⇒ Tentang petitum angka 4 :

Bahwa di persidangan telah terbukti tanah dan bangunan seluas 312 meter persegi tersebut adalah milik Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang dijadikan jaminan hutang kepada Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, maka petitum tersebut dikabulkan;

⇒ Tentang petitum angka 5 :

Bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 3 Oktober 2006 tersebut telah dibatalkan dengan Akta Nomor 44 tertanggal 1 Juli 2008, maka petitum tersebut ditolak;

⇒ Tentang petitum angka 6 :

Bahwa Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisir oleh Notaris Marina Soewana, S.H. Nomor 68/L/2006, maka petitum ini dikabulkan;

⇒ Tentang petitum angka 7 dan angka 8 :

Bahwa bukti-bukti pembayaran dari Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi hanya berupa foto copy dan semua pembayaran melalui giro tidak dapat dicairkan karena rekening tidak mencukupi dananya dan sudah ditutup, maka petitum angka 7 dan angka 8 tersebut ditolak;

⇒ Tentang petitum angka 9 dan angka 10 :

Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tertanggal 3 Oktober 2006 dan Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor 04 tertanggal 3 Oktober 2006 telah dibatalkan dengan Akta Pembatalan Nomor 43 tertanggal 11 Juli 2008 dan Akta Pembatalan Nomor 44 tertanggal 11 Juli 2008 karena merupakan kuasa mutlak, sehingga terjadi penyalahgunaan keadaan, maka petitum tersebut dikabulkan;

Halaman 75 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Tentang petitum angka 11 dan angka 12 :

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka petitum tersebut dikabulkan;

⇒ Tentang petitum angka 13 :

Bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk membatalkan produk/keputusan dari suatu instansi pemerintah, oleh karena itu pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat, maka petitum tersebut dikabulkan;

⇒ Tentang petitum angka 14 :

Bahwa tentang ganti rugi oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekompensi tidak jelas dalam merinci dan mengajukan bukti-bukti yang diajukan di persidangan, maka petitum tersebut ditolak;

⇒ Tentang petitum angka 15 :

Bahwa mengenai *dwangsom* oleh karena dalam putusan ini tidak ada memerintahkan menyerahkan suatu barang, maka petitum tersebut ditolak;

⇒ Tentang petitum angka 16 dan angka 17 :

Bahwa oleh karena pengadilan tidak pernah meletakkan sita jaminan dalam perkara ini, maka petitum tersebut ditolak;

⇒ Tentang petitum angka 18 :

Bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi, permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang (Pasal 180 HIR), maka petitum ini ditolak;

⇒ Tentang petitum angka 19 :

Bahwa oleh karena Para Terbanding semula Para Tergugat Kompensi berada di pihak yang kalah berperkara, maka harus dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng, maka petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 1 oleh karena gugatan tidak dikabulkan seluruhnya, maka petitum tersebut dikabulkan untuk sebagian;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut di atas bahwa gugatan Kompensi telah terbukti dan dikabulkan sebagian dan pertimbangan tersebut juga digunakan sebagai pertimbangan dalam gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi, demikian juga dalam kontra memori banding, bahwa Terbanding I semula tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada intinya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015 yang dimohonkan banding, sedangkan dalam putusan ini putusan tersebut dibatalkan, maka gugatan Rekonpensi dikesampingkan dan ditolak;

DALAM KONPENSIS DAN REKONPENSIS :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensi dikabulkan sebagian dan gugatan Rekonpensi ditolak, maka kepada Para Terbanding semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi, Tergugat II Konpensi dan Tergugat III Konpensi sebagai pihak yang kalah dalam berperkara, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng;

Mengingat dan memperhatikan HIR, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

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

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

⇒ Menolak provisi Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSIS :

DALAM EKSEPSIS :

⇒ Menolak eksepsi Terbanding II semula Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian;

Halaman 77 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*);
3. Menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petungkang Utara, setempat dikenal dengan PT Alfa Golgland Realty Blok K.6 Kavling Nomor 29;
4. Menyatakan sah dan berharga Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisir oleh Notaris Marina Soewana, S.H. Nomor 68/L/2006 tertanggal 3 Oktober 2006;
5. Menyatakan batal demi hukum terhadap Pengikatan Jual-Beli Nomor 45 Tahun 2008 yang ditandatangani oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dibuat secara Notariil di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H. (Terbanding II semula Tergugat II) pada tanggal 11 Juli 2008 adalah merupakan tindakan melawan hukum, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*);
6. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Terbanding II semula Tergugat II (Marina Soewono, S.H.) tanggal 3 Oktober 2006 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*);
7. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Terbanding II semula Tergugat II (Marina Soewono, S.H.) karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*Msbruik Van Omstandigheden*);
8. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual-Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2008 yang ditandatangani oleh

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

Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Sastriany Josoprawiro, S.H. (Terbanding III semula Tergugat III);

9. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung;

10. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

11. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSIS ;

⇒ Menolak gugatan Terbanding I semula Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSIS DAN REKONPENSIS :

⇒ Menghukum Para Terbanding semula Tergugat I Konpensi/ Penggugat Rekonpensi, Terbanding II semula Tergugat II Konpensi dan Terbanding III semula Tergugat III Konpensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat pertama sejumlah Rp2.016. 000,00 (dua juta enam belas ribu rupiah) dan pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Senin tanggal 9 Mei 2016, oleh kami Sutarto K.S., S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Ketua, Ny. Sri Anggarwati, S.H.,M.Hum. dan Humuntal Pane, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 143/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 26 Februari 2016, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 30 Mei 2016, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan Tri Sulistiono sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Halaman 79 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ny. Sri Anggarwati, S.H.,M.Hum.

Sutarto K.S., S.H.,M.H.

Humuntal Pane, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Tri Sulistiono

Perincian biaya banding :

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | : <u>Rp139.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 |
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

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)