



PUTUSAN

Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

TRIADI BUDI SETIJONO, yang beralamat di Green Garden Blok H.1 Nomor 5 RT 006/RW 009, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, *selanjutnya disebut Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi*;

Lawan :

- 1. SOESENSO HALIM**, beralamat di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-9 Nomor 6 RT 011/RW 09, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Achmad Michdan, S.H., A. Furqon Nurzaman, S.H., Ahid Syaroni, S.H., Mifthakul Arif, S.H., Muamar Kadafi, S.H., Rita Suherman, S.H., M. Ratho Priyasa, S.H., Abi Sambasi, S.H., Siti Choirun, S.H. dan M. Azmi Hendarwan, S.H., para Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Michdan & Partners Law Office, yang berkedudukan di Jalan Pinang I Nomor 9, Pondok Labu, Jakarta Selatan 12450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 154/SK-M&P/II/2018 tertanggal 13 Februari 2018, *selanjutnya disebut Terbanding I/semula Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekompensi*;
- 2. NOTARIS DAVID, S.H.**, beralamat di Jalan Agung Indah 3 Blok J4/15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, *selanjutnya disebut Terbanding II/semula Tergugat II Kompensi*;
- 3. HERMAN YUSUF**, beralamat di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RT 011/RW 09, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, *selanjutnya disebut Terbanding III/ semula Tergugat III Kompensi*;

Halaman 1 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



4. KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27-29, Jakarta Utara, selanjutnya disebut *Terbanding III/semula Tergugat III Konpensi*;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Mei 2018 Nomor 560/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr dalam perkara para pihak tersebut di atas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa *Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi* telah menggugat Para Terbanding/semula Para Tergugat Konpensi sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 26 Oktober 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 27 Oktober 2017 dengan register Nomor 560/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik rumah tempat tinggal yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011 Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679 Desa Papanggo seluas 120 M2 atas nama Triadi Budi Setijono (P-1), dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 7451/IMB.1993 (P-2);
2. Bahwa pada tanggal 7 Februari 2002 Penggugat dan Tergugat I mengadakan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. dengan Akte Notaris No.22 (P-3) dan sisa pembayaran yang belum dibayar lunas oleh Tergugat I sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) berhubung sisa pembayaran belum lunas sehingga Penggugat dengan Tergugat I belum bisa membuat Akte Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah dan pada tanggal 7 Februari 2002 pada hari yang sama, Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I Khusus "untuk bertindak mewakili kepentingan pemberi kuasa melakukan segala tindakan untuk menjual atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2679/ Papanggo berukuran luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan lebih lanjut dalam gambar situasi tertanggal delapan belas November seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (18-11-1995), Nomor 5297/1994, Pengeluaran sertifikat tertanggal dua puluh Maret seribu sembilan ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh lima (20-3-1995), terdaftar atas nama Triadi Budi Setijono terletak di Daerah Khusus Ibukota, Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Papanggo, demikian berikut segala sesuatu yang ditanam ditempatkan dan didirikan di atas tanah tersebut menurut sifat, guna peruntukannya menurut penetapan undang-undang termasuk sebagai barang tetap demikian berikut bangunan yang berdiri di atasnya beserta turutan-turutannya setempat dikenal sebagai Jalan Bisma 14 Blok C-13 Kaveling Nomor 5. Untuk itu penerima kuasa berhak menerima uang hasil penjualan serta menyerahkannya kepada pemberi kuasa, menghadap pada pejabat-pejabat/instansi-instansi yang berwenang, menanda tangani surat-surat, akte-akte termasuk akte jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)". (P-4);

3. Bahwa sekitar bulan Maret 2008 Tergugat I datang ke rumah Penggugat di Green Garden Blok H 1 Nomor 5 RT 006/RW 009, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan membawa surat pernyataan (P-5) yang harus ditanda tangani Penggugat, tetapi Penggugat menolaknya karena Tergugat I tidak menerangkan maksud tersebut digunakan untuk apa dan Penggugat minta kepada Tergugat I bukti PPH Final atas Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 7 Februari 2002, karena uangnya sudah dititipkan Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 7 Februari 2002 dan pembayaran PBB juga sisa pembayaran rumah tempat tinggal yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679 Desa Papanggo seluas 120 M2 sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) agar jual beli bisa dilaksanakan di Pejabat Pembuat Akte Tanah, tetapi Tergugat I hanya janji-janji saja karena Akte Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. dengan Akte Nomor 22 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Akta Surat Kuasa yang Penggugat berikan kepada Tergugat I tertanggal 7 Februari 2002 sudar berumur \pm 7 tahun, tiba-tiba Penggugat kaget karena ditagih oleh Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Pajak mengenai PPH Final atas Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 7 Februari 2002, sehingga Penggugat pada tanggal 31 Desember 2008 terpaksa membayar PPH Final sebesar Rp23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) (P-6) untuk menghindari denda dan panggilan pihak pajak yang mana seharusnya tanggung jawab Tergugat I, karena uangnya sudah berada di Tergugat I

Halaman 3 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi Tergugat I berbohong kepada Penggugat sehingga merugikan Penggugat, ini adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena uang PPH Final telah dititipkan kepada Tergugat I Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" dan Tergugat I menyatakan kepada Penggugat sudah dibayar dan pada tanggal 13 April 2009 Penggugat dipanggil Polres Jakarta Utara untuk diperiksa sebagai saksi dalam perkara penipuan dan penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 dan Pasal 372 KUHP atas nama Pelapor Herman Yusuf dengan Terlapor Soeseno Halim (P-7), sehingga Penggugat mengetahui bahwa telah terjadi Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 di hadapan Tergugat II antara Penggugat dengan Tergugat I sedangkan Tergugat I telah sepakat mengadakan Jual Beli dengan Tergugat III seharga Rp795.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan telah diberikan pembayaran oleh Tergugat III kepada Tergugat I sebesar Rp440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) dan rumah yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011, Kelurahan Papanggo, Tanjung Priok, Jakarta Utara (objek jual beli yang diuraikan dalam Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008) telah ditempati oleh Tergugat III tanpa seijin Penggugat akibat perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat di panggil Polres Jakarta Utara (P-7) oleh karena itu Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 jelas cacat hukum, sehingga pada tanggal 14 Agustus 2009 Penggugat datang ke kantor Tergugat II dan bertemu dengan karyawan Kantor Tergugat II, kemudian Penggugat meminta Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 dan Tergugat II melalui karyawannya yang bernama Endang menyatakan sudah diambil penjual dan pembeli yaitu Tergugat I dan karyawan Tergugat II menyerahkan bukti tanda terima penyerahan (P-8) sehingga Penggugat datang ke Tergugat IV dan mengecek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679 Desa Papanggo seluas 120 M2, ternyata sudah terjadi peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat I dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I, ketika Penggugat meminta syarat-syarat yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV untuk peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679 Desa Papanggo seluas 120 M2, Tergugat IV menyatakan tidak bisa, ini adalah rahasia, perbuatan

Halaman 4 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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 IV ini jelas melanggar Pasal 4 Undang-undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik;

Pasal 4 Undang-undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik :

“(1) Setiap orang berhak memperoleh Informasi publik sesuai dengan ketentuan undang-undang ini;

(2) Setiap orang berhak :

- a. melihat dan mengetahui informasi publik;
- b. menghadiri pertemuan publik yang terbuka untuk umum untuk memperoleh informasi publik;
- c. mendapatkan salinan informasi publik melalui permohonan sesuai dengan undang-undang ini, dan/atau;
- d. menyebarluaskan informasi publik sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

(3) Setiap pemohon informasi publik berhak mengajukan permintaan Informasi publik disertai alasan permintaan tersebut;

(4) Setiap pemohon informasi publik berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan apabila dalam memperoleh Informasi publik mendapat hambatan atau kegagalan sesuai ketentuan undang-undang ini”;

Karena tidak diperbolehkan dari Tergugat IV, maka Penggugat mendatangi Tergugat II untuk meminta salinan Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 kepada Tergugat II, tetapi tidak diberikan oleh karena itu Penggugat pada tanggal 21 Agustus 2009 minta kembali kepada Tergugat II secara tertulis Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 dan asli SSP PPH Final nama Triadi Budi Setijono/Penggugat (P-9), karena itu adalah hak Penggugat juga tidak dihiraukan oleh Tergugat II (P-10), oleh karena itu jelas Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Penggugat mau membaca Akte tersebut, dimana Penggugat sebagai Pemberi Kuasa kepada Tergugat I/Penjual Prinsipal seharusnya mendapatkan salinan, oleh karena itu Tergugat II tidak bertindak jujur dan tidak menjaga kepentingan Penggugat selaku pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Oleh karena Tergugat I menjual rumah tempat tinggal yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679 Desa Papanggo seluas 120 M2 kepada Tergugat I berdasarkan kuasa tanpa sepengetahuan Penggugat

Halaman 5 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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)



selaku Pemberi kepada Tergugat I selaku Penerima Kuasa dan pembuatan Akte Jual Beli di hadapan Tergugat II sehingga terbit Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 adalah juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat II hanya mengenal Tergugat I sedangkan Penggugat sebagai Penjual Prinsipal/Materil, jelas tidak dikenal oleh Tergugat II oleh karena itu Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 tidak memenuhi syarat formal dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu melanggar Pasal 39 (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, oleh karena itu harus batal demi hukum;

Pasal 39 (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 :

“Penghadap dikenal oleh Notaris dan diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya”;

4. Bahwa Surat Kuasa tanggal 7 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. antara Penggugat dengan Tergugat I (P-4) jelas tidak menyebutkan uraian secara cermat dan pasti (terinci) bahwa Tergugat I selaku kuasa untuk mewakili Penggugat berhak bertindak sebagai pembeli sendiri atas rumah tempat tinggal yang terletak di Perumahan Sunter Bisma14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679 Desa Papanggo seluas 120 M2 (P-1), oleh karena itu Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 yang dibuat Tergugat I selaku Kuasa Penggugat di hadapan Tergugat II untuk diri sendiri adalah jelas perbuatan yang dilarang oleh hukum dan merugikan Penggugat dan Tergugat I telah melampaui batas kekuasaannya, oleh karena itu Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 antara Penggugat yang diwakili oleh Tergugat I sebagai Penjual berdasarkan Surat Kuasa dari Penggugat dengan Tergugat I sebagai pembeli adalah tidak sah menurut hukum, dengan demikian batal demi hukum;
5. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat mengalami kerugian materil dan Immateril adalah sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil berupa :
 - Penggugat bolak-balik memenuhi panggilan Polres Jakarta Utara diperiksa sebagai saksi dalam perkara Tergugat I mengeluarkan biaya sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) (P-11);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat bolak-balik memenuhi panggilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan dijadikan Turut Tergugat dalam perkara Tergugat I dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) (P-12);
- Penggugat bolak-balik ke Kantor Tergugat II untuk konfirmasi perkara Tergugat I dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) (P-13);
- Penggugat bolak-balik ke Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara untuk mengecek kebenaran balik nama Sertifikat HGB Nomor 2679/Desa Papanggo atas nama Triadi Budi Setijono dengan mengeluarkan biaya Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) (P-14);
- Penggugat membayar PPH Final untuk Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 7 Februari 2002 No.22 Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) (P-6);

Dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

b. Kerugian Immateril berupa :

- Perasaan tidak senang karena dijadikan sebagai Turut Tergugat dalam perkara perdata Nomor 122/Pdt/G/2009/PN.Jkt.Ut antara Herman Yusuf sebagai Penggugat melawan Soeseno Halim sebagai Tergugat dan Triadi Budi Setijono sebagai Turut Tergugat (P-15) dan pada tanggal 13 April 2009 Penggugat dipanggil Polres Jakarta Utara untuk diperiksa sebagai saksi dalam perkara penipuan dan pengelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 dan Pasal 372 KUHP atas nama Pelapor Herman Yusuf dengan Terlapor Soeseno Halim (P-7), sehingga kalau dihitung dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Kehilangan ketentraman untuk menjalankan usaha Penggugat sehingga management perusahaan menjadi kurang baik, sehingga kalau dihitung dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Dengan jumlah keseluruhan Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat II kepada Penggugat, Penggugat mengalami kerugian materil dan immateril adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil berupa :

Halaman 7 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

- Penggugat bolak-balik minta salinan Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 kepada Tergugat II dengan mengeluarkan biaya Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) (P-16);
Dengan jumlah keseluruhan Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - b. Kerugian Immateril berupa :
 - Perasaan tidak senang karena Tergugat II hanya menyuruh karyawannya menemui Penggugat, sehingga kalau dihitung dengan uang sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
Dengan jumlah keseluruhan Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - 7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat III menempati rumah Penggugat yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara sejak Tahun 2008 sampai dengan sekarang tanpa seizin Penggugat, yang apabila kalau disewakan sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun dikali 9 (sembilan) tahun, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III;
 - 8. Bahwa untuk menjamin keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dikemudian hari dalam hal ini ganti kerugian yang harus dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Pengugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk meletakkan sita jaminan berupa :
 1. Tanah berikut rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
 2. Tanah berikut rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-9 Nomor 6 RT 011 RW 09, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
 - 9. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang kuat menurut hukum, maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi (*uit voorbaar bij vooraad*);
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara suatu keadilan untuk memutuskan :
1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat;

Halaman 8 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat I untuk bertanggung jawab membayar ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan rincian :

a. Kerugian Materiil berupa :

1. Penggugat bolak-balik memenuhi panggilan Polres Jakarta Utara untuk diperiksa sebagai saksi dalam perkara Tergugat I dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
2. Penggugat bolak-balik memenuhi panggilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan dijadikan Turut Tergugat dalam perkara Tergugat I dengan mengeluarkan biaya Rp5.000.000,- (lima juta rupiah);
3. Penggugat bolak-balik ke Kantor Tergugat II untuk konfirmasi Perkara Tergugat I dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
4. Penggugat bolak-balik ke Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara untuk mengecek kebenaran balik nama Sertifikat HGB Nomor 2679/Desa Papanggo atas nama Triadi Budi Setijono dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
5. Penggugat membayar PPH Final untuk Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 7 Februari 2002 Nomor 22 Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah);

Dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

b. Kerugian Immateriil berupa :

1. Perasaan tidak senang karena dijadikan sebagai Turut Tergugat dalam perkara perdata Nomor 122/Pdt/G/2009/PN.Jkt.Ut antara Herman Yusuf sebagai Penggugat melawan Soeseno Halim sebagai Tergugat dan Triadi Budi Setijono sebagai Turut Tergugat (P-15) dan pada tanggal 13 April 2009 Penggugat dipanggil Polres Jakarta Utara untuk diperiksa sebagai saksi dalam perkara penipuan dan pengelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 dan Pasal 372 KUHP atas nama Pelapor Herman Yusuf dengan Terlapor Soeseno Halim (P-7), sehingga kalau dihitung dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
2. Kehilangan ketentraman untuk menjalankan usaha Penggugat sehingga management perusahaan menjadi kurang baik, sehingga

Halaman 9 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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)



kalau dihitung dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Dengan jumlah keseluruhan Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

4. Menghukum Tergugat II untuk bertanggung jawab membayar ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan rincian :

a. Kerugian Materiil berupa :

- Penggugat bolak-balik minta salinan Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 kepada Tergugat II dengan mengeluarkan biaya Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Dengan jumlah keseluruhan Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

b. Kerugian Immateriil berupa :

- Perasaan tidak senang karena Tergugat II hanya menyuruh karyawannya menemui Penggugat, sehingga kalau dihitung dengan uang sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Dengan jumlah keseluruhan Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

5. Menghukum Tergugat III untuk bertanggung jawab membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus akibat perbuatan Tergugat III menempati rumah Penggugat yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara sejak Tahun 2008 sampai dengan sekarang tanpa seizin Penggugat, yang apabila kalau disewakan sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun dikali 9 (sembilan) tahun, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);

6. Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 7 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. di Jakarta Nomor 22 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 7 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. di Jakarta Nomor 23 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Menghukum Tergugat IV untuk membatalkan peralihan Hak Sertifika Hak Guna Bangunan Nomor 2679/Desa Papanggo seluas 120 M2, atas nama Triadi Budi Setijono ke Soeseno Halim/Tergugat I;

9. Menyatakan pembuatan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679/Desa Papanggo seluas 120 M2, atas nama Triadi Budi Setijono berikut bangunan rumah tempat tinggal beserta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turutan-turutannya setempat dikenal perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kuasa Penggugat kepada Tergugat I dengan Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 yang diterbitkan Tergugat II adalah batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

10. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679/Desa Papanggo seluas 120 M2 tetap atas nama Triadi Budi Setijono;
 11. Memerintahkan Tergugat IV untuk memberikan kepada Penggugat syarat-syarat pendaftaran peralihan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679/Desa Papanggo seluas 120 M2 atas nama Triadi Budi Setijono yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV;
 12. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 48/2008 tanggal 10 September 2008 tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
 13. Menyatakan sita jaminan yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RW 09 RT 011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum berikut segala akibatnya;
 14. Menyatakan sita jaminan yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-9 Nomor 6 RT 011 RW 09, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum berikut segala akibatnya;
 15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mematuhi putusan ini;
 16. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) pada Penggugat setiap hari, apabila Tergugat I (satu) lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini terucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;
 17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul;
 18. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit voorbaar bij vooraad*);
- Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan *Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi* tersebut, Terbanding I/semula

Halaman 11 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi telah mengemukakan jawaban tertanggal 28 Februari 2018 pada intinya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

a. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat telah menyebutkan adanya perbuatan hukum berupa jual beli tanah a quo antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli berdasarkan akta pengikatan jual beli tanah dan akta kuasa jual di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. yang disebutkan dalam kutipan point 2 dalil posita gugatan a quo halaman 1 :

"2. Bahwa pada tanggal 7 Februari 2002 Penggugat dan Tergugat I mengadakan pengikatan jual beli di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. dengan akte Notaris Nomor 22

dalil point 6 dan 7 petitum gugatan a quo halaman 9 sebagai berikut :

"6. Menyatakan surat kuasa tertanggal 7 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. di Jakarta Nomor 22.....;

...7. Menyatakan surat kuasa tertanggal 7 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. di Jakarta Nomor 23...";

Bahwa sebagaimana dalil posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut di atas jelas menyebutkan adanya pihak Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. dan seharusnya Penggugat juga ikut menarik pihak Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. yang telah membuat akta pengikatan jual beli dan kuasa jual dalam perkara a quo, akan tetapi Penggugat tidak menarik pihak tersebut dalam perkara a quo sehingga gugatan Penggugat adalah kurang pihak. Hal tersebut sesuai dengan pendapat seorang ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika halaman 112 yang menyebutkan sebagai berikut :

"c. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bentuk *error in persona* yang disebut dalam *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :

- tidak lengkap, masih ada orang yang ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- oleh karena itu gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya";

Bahwa berdasarkan fakta hukum dan alasan hukum yang telah disebutkan di

Halaman 12 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, dengan tidak diikuti sertakankan atau tidak ditariknya Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. sebagai pihak dalam gugatan a quo mengakibatkan gugatan kurang pihak karena pihak Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. yang telah menerbitkan akta terkait jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, oleh karenanya gugatan tersebut tidak dapat diterima;

b. PETITUM TIDAK SEJALAN DENGAN DALIL GUGATAN

Bahwa dalam dalil posita dan petitum gugatan Penggugat terdapat saling kontradiksi, dalam tuntutan/petitem gugatan menyebutkan adanya sesuatu hal yang diminta akan tetapi tidak pernah dikemukakan sebelumnya di dalam dalil posita gugatannya, sebagaimana dalam kutipan petitum point 6, point 7, point 8, point 10, point 11 halaman 9 gugatan sebagai berikut :

“...6. Menyatakan surat kuasa tertanggal 7 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. di Jakarta Nomor 22 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

...7. Menyatakan surat kuasa tertanggal 7 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. di Jakarta Nomor 23 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

...8. Menghukum Tergugat IV untuk membatalkan peralihan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679/Desa Papanggo seluas 120 M2, atas nama Triadi Budi Setijono ke Soeseno Halim/Tergugat I;

...10. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679/Desa Papanggo seluas 120 M2 tetap atas nama Triadi Budi Setijono;

...11. Memerintahkan Tergugat IV untuk memberikan kepada Penggugat syarat-syarat pendaftaran peralihan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679/Desa Papanggo seluas 120 M2 atas nama Triadi Budi Setijono yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV;

Bahwa berdasarkan kutipan dalil petitum tersebut di atas, karena petitum tersebut sebelumnya tidak pernah dikemukakan dalam dalil positanya mulai dari point 1 sampai dengan point 9 gugatan a quo, sehingga sangat jelas jikaalau petitum dan posita gugatan Penggugat tidak sejalan atau terjadi kontradiksi, hal tersebutpun diterangka oleh ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika halaman 452 yang menyebutkan sebagai berikut :

“(2). Kontardiksi antara posita dengan petitum;

.....Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta

Halaman 13 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam petitum, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima.....”;

Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut di atas dan karena petitum pada point 6, point 7, point 8, point 10 dan point 11 tidak pernah dikemukakan sebelumnya dalam dalil positanya sehingga petitum gugatan tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

c. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*EXCEPTIO OBSCURAE LIBEL*)

Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat terlihat kebingungan menentukan apakah gugatan a quo merupakan gugatan perbuatan melawan hukum ataupun perbuatan wanprestasi serta tuntutan ganti rugi yang disebutkan oleh Pengugat tidak jelas, diantaranya ketidakjelasan (kabur) dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat didasarkan oleh suatu perjanjian;
Bahwa jika kita baca secara seksama dalil gugatan Penggugat sebagai mana point 1 sampai dengan point 9 bersumber dari suatu perjanjian baik itu berupa akta pengikatan jual beli maupun akte jual beli sebagaimana dalil positanya point 2 halaman 1. Permasalahan ini timbul karena adanya suatu perbuatan hukum yang berupa perjanjian jual beli sebidang rumah bangunan a quo milik Pengugat yang telah dibeli oleh Tergugat I pada sekitar Tahun 2002 yang kemudian dibuatkan akta pengikatan jual beli tanah dan kuasa jual. Bahwa di samping itu Penggugat mendalilkan adanya kurangan bayar oleh Tergugat I sehingga sangat jelas bahwa Penggugat dalam gugatannya memperlakukan suatu prestasi seseorang yang berdasarkan suatu perbuatan hukum jual beli tanah bukan perbuatan melawan hukum yang timbul dari perbuatan yang diatur undang-undang sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata sehingga sangat jelas bahwa gugatan a quo haruslah gugatan wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum;
- Dalil gugatan Penggugat sebagaimana point 2 posita tidak jelas dan kabur;
Bahwa dalam dalil positanya Penggugat tiba-tiba menyebutnya Tergugat I belum membayar lunas atas pembelian tanah a quo, yakni dalam kutipan posita point 2 halaman 1 sebagai berikut :
“2. Bahwa pada tanggal 7 Februari 2002 Penggugat dan Tergugat I mengadakan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. dengan Akte Notaris Nomor 22 (P-3) dan sisa pembayaran yang belum dibayar sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah) berhubung sisa pembayaran belum lunas.....”;

Halaman 14 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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 Penggugat dalam dalilnya secara tiba-tiba menyatakan Tergugat belum lunas atas pembelian tanah a quo akan tetapi tidak menyebutkan berapa kesepakatan harga jual beli atas tanah a quo karena untuk menyatakan seseorang belum lunas melakukan pembayaran terlebih dahulu harus menyebutkan berapa harga awal kesepakatan sehingga tidak asal-asalan mengklaim orang lain tidak lunas dan tidak bayar, yang mana pada faktanya Tergugat I telah melunasi seluruh pembayaran atas pembelian rumah a quo. Sehingga sangat jelas bahwa dalil gugatan a quo sangatlah kabur, rancu dan tidak terarah;

- Tuntutan ganti kerugian yang tidak jelas;

Bahwa dalam dalil gugatan baik dalil posita dan petitum nya Penggugat terlihat sangat kebingungan, dalam dalilnya Penggugat berkali-kali meminta ganti kerugian baik Materiil dan Immateril yang disertai alasan yang tidak masuk akal dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat I disebutkan sebagaimana point 5 dan 6 dalil posita a quo;

Bahwa karena gugatan a quo didasarkan pada suatu perjanjian yang cenderung pada wanprestasi akan tetapi gugatan a quo gugatan perbuatan melawan hukum sehingga terjadi ketidakjelasan gugatan, di samping itu terdapat dalil posita yang tidak jelas dan tuntutan ganti kerugian yang tidak jelas sehingga gugatan a quo merupakan kategori gugatan kabur (*obscur libel*) karenanya gugatan tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil, alasan-alasan dan uraian-uraian yang termuat dalam surat gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa benar Penggugat adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan seluas 120 M2 yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RT 09/011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679 atas nama Penggugat akan tetapi kemudian pada sekitar bulan Februari 2002 Penggugat menjual tanah berikut bangunan/rumah a quo kepada Tergugat I dengan kesepakatan harga Rp460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat;
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Pnggugat pada point 2 posita halaman 1 yang menyatakan Tergugat I tidak membayar lunas atas pembelian rumah a quo. Tergugat I telah membayar lunas atas pembelian rumah a quo hal tersebutpun terbukti berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22

Halaman 15 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

tertanggal 7 Februari 2002 yang menyatakan kesepakatan harga kedua belah pihak antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli adalah Rp460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dengan pembayaran bertahap dan lunas, yakni perincian sebagai berikut :

- a. tanggal 26 Januari 2002 telah dibayar Rp5.000.000,-;
- b. tanggal 28 Januari 2002 telah dibayar Rp5.000.000,-;
- c. tanggal 6 Februari 2002 telah dibayar Rp440.000.000,-;
- d. tanggal 20 April 2002 telah dibayar Rp10.000.000,-;

Bahwa di samping dibuatkan akta pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dibuatkan akta kuasa jual Nomor 23 tertanggal 7 Februari 2002 yang mana kuasa jual ini adalah sebagai dasar bagi pembeli selaku penerima kuasa dari penjual untuk melakukan perbuatan hukum baik itu menjual atau membalik namakan tanah berikut bangunan a quo karena dokumen sertifikat kepemilikan tanah masih atas nama Penggugat;

4. Bahwa dengan telah dibayar lunas atas harga pembelian tanah berikut bangunan a quo maka sejak saat itulah pembeli/Tergugat I sebagai pemilik sah atas tanah a quo yang dibuktikan dengan perjanjian jual beli dalam bentuk akta pengikatan jual beli dan meskipun sertifikat hak guna bangunan atas nama Penggugat akan tetapi seluruh hak atas tanah berikut bangunan a quo beralih menjadi hak milik Tergugat I;

Bahwa jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan;

Bahwa suatu dalil kebohongan Penggugat dengan menyatakan Tergugat I belum melunasi pembayaran Rp100.000.0000,- (seratus juta rupiah) yang mana pada faktanya dan berdasarkan bukti pengikatan jual beli Nomor 22 tertanggal 7 Februari 2002 Tergugat I telah membayar sejumlah uang harga yang telah sepakati bersama oleh Penggugat dengan Tergugat I dan telah lunas. Dengan menyatakan Tergugat I masih kurang bayar kepada Penggugat menunjukan adanya dalil kebohongan Pengugat dan usaha Penggugat mencari keuntungan dari Tergugat I secara melawan hukum;

Bahwa di samping itu dengan dibuatkannya akta kuasa jual Nomor 23 tertanggal 7 Februari 2002 adalah karena tanah a quo masih atas nama Penggugat dan salah satu dasar Tergugat I sebagai pembeli yang telah menjadi pemilik sah atas tanah berikut bangunan a quo serta dapat bertindak melakukan perbuatan hukum mewakili Penggugat selaku penjual baik itu menjual tanah a quo kepada pihak lain atau melakukan balik nama

Halaman 16 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

sertifikat hak atas nama Tergugat I terlebih dahulu dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa kuasa jual Nomor 23 yang didasarkan atas akta pengikatan jual beli Nomor 22 dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. adalah sah secara hukum karena para pihak baik itu Penggugat selaku penjual memberikan kuasa kepada Tergugat I selaku pembeli tanpa adanya unsur paksaan dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata. Bahwa di dalam kuasa jual tersebut Tergugat I bertindak mewakili penjual dan sekaligus sebagai pembeli adalah sah secara hukum meskipun dalam pembuatan akta jual beli tanpa adanya kehadiran penjual kembali karena sejak jual beli selesai dan telah lunas pembeli memiliki hak secara sah bertindak memanfaatkan dan menikmati seluruh hak atas tanah a quo;

5. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat sebagaimana point 3 yang menyatakan Penggugat telah menipis uang Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat untuk membayar PPH adalah suatu kebohongan besar. Penggugat terlihat mencla mencle dalam mengutarakan dalilnya, yang mana pada point 2 sebelumnya mengatakan jikalau Tergugat I masih terdapat sisa kurang bayar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan tetapi kemudian pada point 3 dalil positifnya menyatakan bahwa ia (Penggugat) menipiskan uang PPH Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang tidak dibayarkan oleh Tergugat I adalah dalil kebohongan besar; Bahwa terkait adanya laporan polisi Tergugat III terhadap Tergugat I kemudian tidak berlanjut pada proses berikutnya karena unsur tidak pidananya yang dilaporkan Tergugat III terhadap Tergugat I tidak ada. Di samping itu lagi-lagi Penggugat membuat dalil kebohongan dengan menyatakan bahwa ia telah membayar pajak rumah a quo yang telah menjadi milik Tergugat I sebesar Rp23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) yang mana pada faktanya Tergugat I telah membayar pajak BPHTB rumah a quo pada tanggal 11 September 2008 sebesar Rp34.050.000,- (tiga puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) dan kemudian dibalik namakan menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat I, maka sangat jelas bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, justru Penggugat sendirilah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengarang dan membuat kebohongan dengan menyatakan Tergugat I belum lunas dalam jual beli a quo dan Tergugat I menerima uang dari Penggugat pada faktanya tidak pernah ada;

Halaman 17 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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)



Di samping itu Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I karena telah memblokir sertifikat hak guna bangunan Nomor 2679 atas nama Tergugat I pada saat Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Tergugat I dengan putusan Nomor 298/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Utr. tertanggal 29 Juni 2010 dengan putusan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 577/PDT/2010/PT.DKI tanggal 20 Juni 2011 dan dikuatkan lagi putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 880K/Pdt/2012 tertanggal 15 Agustus 2013. Bahwa perbuatan Penggugat yang telah memblokir sertifikat hak guna bangunan Nomor 2679 atas nama Tergugat I sampai saat ini mengakibatkan Tergugat I selaku pemilik sah atas tanah a quo tidak dapat melakukan perpanjangan hak guna bangunan menimbulkan kerugian bagi Tergugat I;

6. Bahwa bukanlah suatu kewajiban bagi Tergugat II selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengeluarkan atau memberikan salinan dokumen kepada Penggugat yang sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Tergugat I, yang mana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I telah selesai sejak jual beli telah terlaksana yakni Tergugat I menyerahkan uang harga atas pembelian tanah berikut bangunan a quo secara lunas kepada Penggugat dan Penggugat menyerahkan dokumen-dokumen dan tanah berikut bangunan a quo kepada Tergugat yang kemudian dibuatkan dalam akta pengikatan jual beli Nomor 22 dan kuasa jual Nomor 23 tertanggal 7 Februari 2002 di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H.;

Bahwa tindakan Tergugat II selaku Notaris dan PPAT yang tidak memberikan salinan dokumen akta jual beli Nomor 48 tertanggal 10 September 2008 kepada Penggugat sebagai orang yang tidak berhak bukanlah perbuatan melawan hukum karena tindakan tersebut adalah sebagai kewajiban dalam kode etik Notaris dan PPAT untuk menghindari orang-orang yang tidak bertanggungjawab menyalahgunakan akta tersebut; Bahwa Penggugat dalam dalilnya telah salah kaprah mempergunakan dasar hukum undang-undang KIP/Keterbukaan Informasi Publik dalam permasalahan a quo khususnya permintaan salinan akta jual beli orang lain karena suatu hal yang tidak termasuk dalam kategori UU KIP tersebut dan karena kaitannya dalam perkara a quo Penggugat hanya untuk mencari keuntungan pribadi bukan permasalahan hajat hidup orang banyak/publik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan lagi-lagi Penggugat juga salah kaprah dan kebingungan dalam mempergunakan landasan hukum Pasal 39 ayat (3) UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris karena dalam pasal tersebut menerangkan minimum usia saksi dan disamping itu kuasa juallah yang menjadi landasan Tergugat II menerbitkan akta jual beli tanah a quo meskipun dalam pembuatan akta jual beli tersebut hanya Tergugat I yang menghadap Tergugat II karena Tergugat I mempunyai kapasitas yang sah secara hukum berdasarkan akta Pengikatan jual beli Nomor 22 dan kuasa jual Nomor 23 tertanggal 7 Februari 2002, sehingga telah jelas bahwa akta jual beli Nomor 48 tanggal 10 September 2008 telah memenuhi syarat formal, sah secara hukum dan tindakan Notaris David, S.H. membuat akta jual beli tersebut sah secara hukum dan bukan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat sebagaimana point 4 posita gugatan a quo yang mempermasalahkan akta jual beli Nomor 48 Tahun 2008 dengan alasan kuasa jual Nomor 23 Tahun 2002;

Bahwa perlu Penggugat pahami tujuan dibuatkannya kuasa jual adalah sebagai dasar pembeli untuk melaksanakan tindakan kepada pihak ketiga (lainnya) atas tanah yang telah dibelinya karena masih atas nama penjual. Dengan dibuatkannya akta jual beli sebagai landasan Tergugat I melakukan balik nama sertifikat hak atas tanah dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I dan tindakan Tergugat mewakili Penggugat sebagai penjual berdasarkan kuasa jual dengan sekaligus bertindak sebagai pembeli adalah perbuatan sah secara hukum dan apabila tindakan tersebut adalah tidak sah maka seluruh Notaris di Indonesia yang menerbitkan kuasa jual dengan dasar pengikatan jual beli telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi hal tersebut tidaklah demikian, landasan dibuatkannya kuasa jual untuk pembeli adalah sah secara hukum.

8. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat pada point 6 posita gugatan a quo yang menuntut ganti kerugian dengan alasan yang tidak masuk akal dan terkesan dibuat-buat untuk mencari keuntungan dari Tergugat I secara tidak halal dan melawan hukum;

Tergugat I menolak seluruh tuntutan ganti kerugian materil sebesar Rp28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) yang disebutkan Penggugat diantaranya kerugian sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) karena Penggugat memenuhi panggilan ke Polres Metro Jakarta Utara, memenuhi Panggilan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mana hal tersebut bukanlah hal yang patut untuk dimintakan ganti

Halaman 19 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian kepada pihak lain karena datang memenuhi panggilan kepolisian dan memenuhi panggilan pengadilan sebagai saksi adalah suatu kewajiban sebagai warga negara Indonesia yang taat hukum dan undang-undang di samping itu ganti kerugian tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana Pasal 1365, Pasal 1366, Pasal 1367, Pasal 1368, Pasal 1369, Pasal 1370, Pasal 1371 KUHPerdara;

Adanya tuntutan ganti kerugian sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) karena Penggugat datang ke Kantor Tergugat II dan datang ke Kantor Pertanahan Jakarta Utara bukanlah kerugian yang disebabkan oleh perbuatan Tergugat I justru Penggugat sendirilah yang mencari-cari masalah terhadap Tergugat padahal transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah selesai;

Tuntutan ganti kerugian sebesar Rp23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) karena Penggugat telah membayar tagihan Pajak PPH final pada tanggal 31 Desember 2008 untuk akte pengikatan jual beli Nomor 22 tanggal 7 Februari 2002 adalah suatu ganti kerugian yang tidak masuk akal dengan cara membebaskan kepada Tergugat I karena Tergugat I telah membayar lebih dahulu BPHTB sebesar Rp34.050.000,- (tiga puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 11 September 2008 sehingga tidak menjadi kewajiban Tergugat I membayar kerugian kepada Penggugat; Bahwa di samping adanya tuntutan ganti kerugian materiil Penggugat yang tidak masuk akal dan tidak beralasan hukum terdapat juga tuntutan ganti kerugian immaterial Penggugat senilai 2 miliar rupiah adalah suatu ganti kerugian tidak beralasan yang tepat dan terkesan dibuat-buat/fantastik karena ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat tersebut dengan mendasarkan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat II yang mana seharusnya Penggugat menuntut ganti kerugian tersebut kepada Tergugat II selaku pihak yang menjadikan dirinya sebagai pihak tergugat yang mengakibatkan dirinya (Penggugat) kehilangan ketentraman menjalankan manajemen perusahaannya bukan kepihak Tergugat I yang tidak ada kaitannya dengan kerugian tersebut;

Bahwa karena ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat I tidak didasarkan dengan alasan yang tepat dan tuntutan tersebut tidak ada kaitannya dengan Tergugat I maka sangat beralasan hukum jika tuntutan ganti kerugian tersebut haruslah ditolak dan tidak dipertimbangkan;

9. Bahwa Tergugat I menolak terkait adanya tuntutan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan terletak di

Halaman 20 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RT 011/009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dan Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-9 RT 011/009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara karena tuntutan sita jaminan tersebut tidak beralasan hukum yang tepat, tidak ada kaitannya dengan perkara a quo di samping itu tidak terdapat kerugian yang diderita oleh Penggugat;

10. Bahwa terkait dengan tuntutan Penggugat agar putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi haruslah ditolak karena tuntutan tersebut bertentangan dengan SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000, di samping itu tidak ada hal yang mendesak dan oleh karenanya tuntutan yang demikian patut ditolak;

DALAM REKONPENSI :

Bahwa Tergugat I dalam Kompensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonsensi, dengan ini mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat dalam Kompensi (Triadi Budi Setijono) selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonsensi;

Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar dalil-dalil, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum yang telah disampaikan dalam Kompensi secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari gugatan Rekonsensi ini, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sah tanah berikut bangunannya seluas 120 M2 terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C 13 Nomor 5 RT/RW 011/009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priuk, Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2679 atas nama Suseno Halim (Penggugat Rekonsensi);
2. Bahwa tanah berikut bangunan a quo telah diperoleh Penggugat Rekonsensi dengan membeli dari seorang bernama Triadi Budi Setijono (Tergugat Rekonsensi) berdasarkan akta pengikatan jual beli Nomor 22 dan surat kuasa jual Nomor 23 tertanggal 7 Februari 2002 di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. yang telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonsensi dengan kesepakatan harga antara Tergugat Rekonsensi dengan Penggugat Rekonsensi Rp460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut :
 - tanggal 26 Januari 2002 telah dibayar Rp5.000.000,-;
 - tanggal 28 Januari 2002 telah dibayar Rp5.000.000,-;
 - tanggal 6 Februari 2002 telah dibayar Rp440.000.000,-;
 - tanggal 20 April 2002 telah dibayar Rp10.000.000,-;

Halaman 21 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kemudian pada Tahun 2008 Penggugat Rekonpensi baru membuat akta jual beli Nomor 48 tertanggal 10 September 2008 di hadapan Notaris PPAT David, S.H. yang mana dasar pembuatan akta jual beli tersebut adalah kuasa jual Nomor 23 tertanggal 7 Februari 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. dan kemudian Penggugat Rekonpensi membalik namakan sertifikat gak guna bangunan Nomor 2679 dari atas nama Tergugat Rekonpensi karena dibeli dari Tergugat Rekonpensi menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi;
4. Bahwa sebelum membaliknamakan dan membuat akta jual beli Nomor 48 tertanggal 10 September 2008 Penggugat Rekonpensi telah membayar SPPT Pajak Bumi dan Bangunan a quo tanggal 21 Agustus 2008 sebesar Rp729.000,- (tujuh ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) dan membayar setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan/BPHTB tertanggal 8 September 2008 sebesar Rp34.050.000,- (tiga puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) dan membayar surat setoran pajak (SSP) tanpa NPWP sebesar Rp37.050.000,- (tiga puluh tujuh juta lima puluh ribu rupiah);
5. Bahwa kemudian pada sekitar bulan Februari 2008 Penggugat Rekonpensi berniat menjual rumah dan bangunan a quo miliknya tersebut kepada orang bernama Arifin Lie akan tetapi kemudian malah muncul orang lain (Tergugat III) yang menempati rumah bangunan a quo secara melawan hukum sejak bulan Mei 2008 sampai dengan sekarang;
6. Bahwa meskipun rumah Penggugat Rekonpensi ditempati secara melawan hukum oleh Tergugat III tetapi Penggugat Rekonpensi tetap melakukan kewajibannya sebagai warga negara Indonesia yang taat pajak dengan melakukan perpanjangan hak atas tanah a quo yang masa berlaku HGB sertifikat a quo sampai tanggal 15 Mei 2011 akan tetapi ketika Penggugat sampai di Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Utara mendapatkan informasi dari petugas tersebut yang mengatakan bahwa sertifikat hak guna bangunan Nomor 2679 atas nama Penggugat Rekonpensi telah diblokir;. Bahwa terhambatnya pengajuan perpanjangan hak atas tanah a quo akibat adanya gugatan Tergugat Rekonpensi yang tidak mempunyai dasar hukum yang jelas pada Tahun 2009 sampai dengan Tahun 2012 (putusan gugatan tidak dapat diterima) dan adanya pemblokiran yang diindikasikan permintaan Tergugat Rekonpensi sehingga menimbulkan kerugian yang sangat signifikan bagi Penggugat Rekonpensi dengan tidak dapat menikmati keuntungan yang seharusnya Penggugat Rekonpensi dapat menjual kembali kepada pihak lain;

Halaman 22 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi yang menggugat-gugat Penggugat Rekonsensi dan kemudian terdapat adanya pemblokiran sertifikat hak guna bangunan Nomor 2679 atas nama Penggugat Rekonsensi merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonsensi sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yang mana tujuan dengan digugatnya Penggugat Rekonsensi dengan berakibat adanya blokir sertifikat hak guna bangunan milik Penggugat Rekonsensi adalah niatan Tergugat Rekonsensi untuk memiliki kembali tanah a quo secara melawan hukum padahal tanah tersebut telah menjadi milik sah Penggugat Rekonsensi berdasarkan jual beli yang sah secara hukum;
8. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonsensi tersebut mempunyai dampak kerugian yang signifikan terhadap Penggugat Rekonsensi selaku pemilik sah atas tanah a quo, yang mana kerugian tersebut sampai saat ini Penggugat Rekonsensi tidak dapat melakukan perpanjangan haknya atas sertifikat hak guna bangunan a quo terlebih lagi tanah a quo ditempati oleh Tergugat III secara melawan hukum sampai dengan saat ini sehingga Penggugat Rekonsensi sebagai pemilik sah atas tanah a quo tidak dapat menikmati keuntungan dan memanfaatkan tanahnya tersebut;

Bahwa kerugian yang dialami Penggugat Rekonsensi akibat tindakan Tergugat Rekonsensi tersebut adalah sebagai berikut :

- Kerugian Materiil berupa pembayaran perpanjangan sertifikat hak guna bangunan a quo Penggugat Rekonsensi seharusnya dapat melakukan perpanjangan sebelum tanggal 15 Mei 2011 akan tetapi harus berlarut-larut sampai dengan saat ini sehingga mengakibatkan besarnya biaya pengurusan perpanjangan sertifikat a quo sebesar Rp100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) dan apabila dijual kembali kepada pihak lain senilai Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
- Kerugian Immateriil berupa Penggugat Rekonsensi telah kehilangan waktu, tenaga dan beban mental akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi sehingga Penggugat Rekonsensi banyak kehilangan waktunya secara sia-sia yang seharusnya dipergunakan untuk pekerjaannya yang apabila di uangkan senilai Rp1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);

Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonsensi tersebut, maka sepatutnya Tergugat Rekonsensi wajib dihukum dengan membayar sejumlah kerugian baik materiil dan immaterial tersebut di atas total sejumlah Rp3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah);

Halaman 23 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

9. Bahwa oleh karena tindakan perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi telah terbukti merugikan hak Penggugat Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas, maka demi kepastian hukum mohon agar dilakukan sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonpensi berupa sebidang tanah berikut bangunan milik Tergugat Rekonpensi yang terletak di Green Garden Blok H 1 Nomor 5 RT/RW 006/009, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
10. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonpensi mematuhi dan melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi yang besarnya Rp10.000.000,- (sepuluh puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan a quo;
11. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan dasar hukum yang jelas dan bukti-bukti yang otentik, maka sudah sepantasnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan bahwa segala penetapan dan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (*uitvoorbij voorraad*);
12. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat dari perbuatan Tergugat Rekonpensi, maka sudah selayaknya jikalau Tergugat Rekonpensi dibebani untuk membayar biaya perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA :

Berdasarkan hal-hal sebagaimana Tergugat I sampaikan, dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Penggugat bukanlah Penggugat yang benar;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat I tak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan akta Nomor 22 tertanggal 7 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. adalah sah dan mengikat secara hukum;

Halaman 24 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

5. Menyatakan akta kuasa jual antara Penggugat dengan Tergugat I akta Nomor 23 tertanggal 7 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. adalah sah dan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli No. 48 tanggal 10 September 2008 yang dibuat di hadapan Notaris PPAT David, S.H. sah dan mengikat secara hukum;
7. Menyatakan tanah seluas 120 M2 berikut bangunan di atasnya terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RT/RW 011/009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan sertifikat hak guna bangunan Nomor 2679 yang telah dibalik nama atas nama Suseno Halim/ Tergugat I adalah sah dan mengikat secara hukum;
8. Menolak seluruh tuntutan Penggugat untuk membayar ganti kerugian baik secara materiil maupun immaterial;
9. Menyatakan menolak seluruhn sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
10. Menolak membayar dwangsom (uan paksa) yang diajukan Penggugat;
11. Menolak putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat;
12. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan a quo;

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik sah atas tanah dengan sertifikat hak guna bangunan Nomor 2679 atas nama Penggugat Rekonpensi tanah seluas 120 M2 berikut bangunan di atasnya terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RT/RW 011/009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi terbukti melakukan tindakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi senilai total Rp3.100.000.000,- (tiga milyar serratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil berupa pembayaran perpanjangan sertifikat hak guna bangunan a quo Penggugat Rekonpensi seharusnya dapat melakukan perpanjangan sebelum tanggal 15 Mei 2011 akan tetapi harus berlarut-larut sampai dengan saat ini sehingga mengakibatkan besarnya biaya pengurusan perpanjangan sertifikat a quo sebesar Rp100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) dan apabila dijual kembali kepada pihak lain senilai Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

Halaman 25 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Immateriil berupa Penggugat Rekonpensi telah kehilangan waktu, tenaga dan beban mental akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi sehingga Penggugat Rekonpensi banyak kehilangan waktunya secara sia-sia yang seharusnya dipergunakan untuk pekerjaannya yang apabila di uangkan senilai Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
- 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonpensi atas harta milik Tergugat Rekonpensi berupa harta milik Tergugat Rekonpensi berupa sebidang tanah berikut bangunan milik Tergugat Rekonpensi terletak di Green Garden Blok H 1 Nomor 5 RT/RW 006/009, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- 6. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) yang besarnya Rp10.000.000,- (puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan a quo;
- 7. Menyatakan penetapan atau keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
- 8. Menghukum membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan a quo;

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan *Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi* tersebut, Terbanding III/semula Tergugat III Konpensi telah mengemukakan jawaban tertanggal 7 Maret 2018 pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa benar Tergugat III pernah melaporkan Tergugat I ke Polres Jakarta Utara dengan dugaan penipuan dan pengelapan sebagaimana Pasal 378 dan 372 KUHP dengan terlapor Soeseno Halim/Tergugat I (T3.1) dan Penggugat dipanggil sebagai saksi dan benar waktu itu tanah dan rumah tempat tinggal yang terletak Blok C 13 Nomor 5 RT 011/RW 009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok telah ditempati oleh Tergugat III karena Tergugat III telah sepakat dengan Tergugat I mengadakan jual beli rumah tempat tinggal yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C 13 Nomor 5 RT 011/RW 009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok seharga Rp795.000.000,- di mana Targugat I mengakui tanah dan bangunan tempat tinggal yang terletak di Jalan Perumahan Sunter Bisma 14 adalah miliknya sendiri sehingga Tergugat III telah memberikan uang

Halaman 26 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran sebesar Rp440.000.000,- kepada Tergugat I (T3-2, T3-3, T3-4, T3-5, T3-6) dan sisa pembayaran dari Tergugat III kepada Tergugat I adalah Rp355.000.000,- yang akan dibayar Tergugat III kepada Tergugat I saat akan ditandatangani Akte Jual Beli di hadapan Notaris Lie Yono S.H.;

2. Bahwa benar pada saat itu pegawai Bank Panin yang bernama Freddy menjelaskan kepada Tergugat III bahwa buku tanah HGB Nomor 2679/ Desa Papanggo seluas 120 M2 atas rumah tempat tinggal yang terletak di bukan atas nama Targugat I tetapi atas nama Penggugat (T3-6), tetapi Tergugat I hanya mempunyai Akte kuasa menjual (T3-7) Nomor 23 tertanggal 7 Februari 2002 untuk menjual rumah yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RT 011/RW 009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang isinya Penerima Kuasa (Tergugat I) berhak :

- Menerima uang hasil penjualan serta menyerahkan kepada Pemberi Kuasa;
- Menghadap pada pejabat-pejabat/instansi-instansi yang berwenang, menandatangani surat-surat/akte-akte termasuk Akte Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Sehingga secara hukum Tergugat I tidak berhak untuk menjual kepada dirinya sendiri karena tidak dicantumkan secara tegas di dalam Surat Kuasa Nomor 23 tertanggal 7 Februari 2002;

3. Bahwa memang benar Tergugat III menempati rumah Sertifikat Nomor 2679 atas nama Penggugat yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C 13 Nomor 5 RT 011/RW 009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok sampai dengan sekarang, adapun Tergugat III menempati rumah tersebut karena telah ada kesepakatan jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I di mana Tergugat I sepakat dengan Tergugat III harga rumah yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C 13 Nomor 5 RT 011/RW 009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok dengan harga Rp795.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan Tergugat III telah membayar kepada Tergugat I sebesar Rp440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) dan sisa pembayaran dari Tergugat III kepada Tergugat I adalah sebesar Rp355.000.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah), karena rumah yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C 13 Nomor 5 RT 011/RW 009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok diakui kepemilikannya oleh Tergugat I, jadi tidak wajar kalau Tergugat III membayar uang sewa sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta

Halaman 27 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) per tahun kepada Penggugat, karena akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III di mana tidak bisa dibuatnya Akte Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III, menyebabkan Tergugat III mengalami kerugian bunga yang seharusnya dibayar oleh Tergugat I kepada Tergugat III sebesar 5% per bulan dari Rp440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah), oleh karena itu dalil Penggugat poin 7 (tujuh) harus ditolak;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana Tergugat III sampaikan dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 48 tertanggal 10 September 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
3. Menolak petitum Penggugat poin 7 (tujuh) yang meminta menghukum Tergugat III untuk bertanggung jawab membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan a quo;

Atau apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab jinawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Mei 2018 Nomor 560/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ :

DALAM EKSEPSİ :

- Menolak Eksepsi Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa yang terletak di Perumahan Sunter Bisma 14 Blok C-13 Nomor 5 RT 11/RW 009 seluas 120 M2, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung

Halaman 28 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

Priok, Jakarta Utara sebagaimana tertuang dalam SHGB Nomor 2679 atas nama Penggugat Rekonpensi;

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.366.000,- (empat juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan tanpa dihadiri oleh Tergugat II Konpensi dan Tergugat IV Konpensi, maka kepada Tergugat II Konpensi dan Tergugat IV Konpensi telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Mei 2018 Nomor 560/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr masing-masing pada tanggal 4 Juli 2018;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Mei 2018 Nomor 560/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr tersebut *Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi* telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 22 Mei 2018 sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi, Terbanding II/semula Tergugat II Konpensi dan Terbanding IV/semula Tergugat IV Konpensi masing-masing pada tanggal 12 Juli 2018 serta kepada *Terbanding III/semula Tergugat III Konpensi* pada tanggal 31 Juli 2018;

Menimbang, bahwa *Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi* telah menyerahkan memori banding tertanggal 28 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 30 Agustus 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 20 September 2018 serta kepada Terbanding II/semula Tergugat II Konpensi, *Terbanding III/semula Tergugat III Konpensi* dan Terbanding IV/semula Tergugat IV Konpensi masing-masing pada tanggal 19 September 2018;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari *Pembanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi*, Terbanding I/semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 29 Oktober 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 9 November 2018 dan kontra memori

Halaman 29 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI



banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada *Pembanding/ semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* pada tanggal 16 November 2018 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara yang dimohonkan banding ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, baik Terbanding II/semula Tergugat II Konpensasi, *Terbanding III/semula Tergugat III Konpensasi* maupun Terbanding IV/semula Tergugat IV Konpensasi masing-masing tidak menyerahkan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan memeriksa berkas (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu kepada *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* pada tanggal 6 Agustus 2018 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat, *Terbanding I/semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi*, *Terbanding II/semula Tergugat II Konpensasi* dan *Terbanding IV/semula Tergugat IV Konpensasi* masing-masing pada tanggal 12 Juli 2018 serta kepada *Terbanding III/semula Tergugat III Konpensasi* pada tanggal 31 Juli 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara diucapkan pada tanggal 16 Mei 2018, *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* menyatakan banding pada tanggal 22 Mei 2018, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* dalam memori bandingnya tertanggal 28 Agustus 2018, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama yang menyatakan Terbanding I/semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi merupakan pembeli yang telah melunasi harga penjualan atas tanah obyek sengketa yang diperkuat dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 2679 atas nama Terbanding I/semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi sebagaimana bukti TI-11. Pertimbangan tersebut adalah sangat keliru dan tidak cukup, karena Surat Kuasa Menjual Nomor 23 tanggal 7 Februari 2002 yang diberikan oleh *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi isinya hanya terbatas pada menerima uang hasil penjualan serta menyerahkannya kepada pemberi kuasa dan menghadap pada pejabat-pejabat instansi yang berwenang, menanda tangani surat-surat atau akta-akta termasuk Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berarti secara hukum Terbanding I/semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi tidak berhak menjual tanah kepada dirinya sendiri;

- Bahwa pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama yang menyatakan Terbanding/Penggugat Rekonpensasi/tergugat Konpensasi telah dihukum untuk membayar dan mengembalikan uang muka Terbanding III/semula Tergugat III Konpensasi serta membayar kerugian atas perbaikan rumah tinggal obyek sengketa sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 2 November 2017 berupa pembayaran cek tunai kepada Terbanding III/semula Tergugat III Konpensasi sebesar Rp590.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh juta rupiah). Pertimbangan tersebut adalah sangat keliru alias mengada-ada, karena jelas berdasarkan fakta hukum tidak ada suatu putusan pengadilan perdata sepengetahuan *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi*;
- Maka berdasarkan alasan-alasan fakta hukum di atas, *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan memutuskan sebagai berikut :
 - Menerima permohonan banding dari *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi*;
 - Membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mengadili sendiri serta memutuskan sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatan dari *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi*;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* tersebut di atas, Terbanding I/semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 29 Oktober 2018 yang pada intinya telah

Halaman 31 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

menyatakan bahwa *Judex Facti* telah benar, tepat dan berdasar hukum serta cukup dalam pertimbangan hukum dalam putusannya dan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak permohonan banding yang dimohonkan *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* dan memperbaiki putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan amar sebagai berikut :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Terbanding I/semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi*;

Dalam Rekonpensasi :

Sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatan Rekonpensasi dari Terbanding/semula Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dari *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi tersebut telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan tingkat pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Mei 2018 Nomor 560/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr yang dimohonkan banding dihubungkan dengan memori banding dari *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* tertanggal 28 Agustus 2018 dan kontra memori banding dari Terbanding I/semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi tertanggal 29 Oktober 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa terkait dengan memori banding yang diserahkan oleh *Pembanding/semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi* dan kontra memori banding yang diserahkan oleh Terbanding I/semula Tergugat I

Halaman 32 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

Kompensi/Penggugat Rekompensi, oleh karena tidak ada hal-hal baru yang diajukan dan hanya merupakan ulangan saja dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya maka memori banding *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi* dan kontra memori banding *Terbanding I/semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekompensi* tersebut masing-masing tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding tersebut, harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi* dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Pasal 134 Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. **Menerima** permohonan banding dari *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi*;
2. **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Mei 2018 Nomor 560/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum *Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi* membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding, yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin** tanggal **21 Januari 2019**, oleh kami Dr. Hj. Heru Iriani, S.H.,M.Hum., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, Sri Anggarwati, S.H.,M.Hum. dan Haryono, S.H.,M.H., para Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 758/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 3

Halaman 33 Putusan Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI

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

Desember 2018, 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 **11 Februari 2019**, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan Tri Sulistiono, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 3 Desember 2018 Nomor 758/PDT/2018/PT.DKI. sebagai Panitera Pengganti pada perkara perdata tersebut di atas, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

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

Dr. Hj. Heru Iriani, S.H.,M.Hum.

Haryono, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Tri Sulistiono

Perincian biaya banding :

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