



PUTUSAN
Nomor 106 PK/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

LISA JULIANA TANJUNG, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada 3-5, RT. 011 RW. 008, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n :

1. AGUS SUSANTO, bertempat tinggal di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29, RT. 014 RW. 07 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan Kota, Jakarta Selatan;

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

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n :

1. MARINA SOEWANA, S.H., Notaris/PPAT, berkantor di Jalan Gunung Sahari Raya 2 K, Jakarta Pusat;

2. SASTRIANY JOSOPRAWIRO, S.H., Notaris/PPAT, berkantor di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. C4 Nomor 9, Kuningan Timur, Jakarta Selatan;

3. KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, Avi Harnowo, S.T., M.Si., berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada *Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berkantor di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2019;*

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau pihak lain yang mendapatkan kuasa daripadanya untuk menghentikan proses pengosongan secara fisik terhadap tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara, terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT Alfa GoldLand Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29, seluas 312 m² (tiga ratus dua belas meter persegi), menurut Gambar Situasi t
- 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;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020

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. 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 Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal sebagai PT Alfa Goldland Realty Blok K.6, Kavling Nomor 29;
5. Menyatakan sah dan berharga, Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 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 miliar rupiah), sehingga menjadi Rp1.393.750.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menyatakan perhitungan sisa hutang Para Penggugat kepada Tergugat I yang benar adalah senilai Rp356.250.000,00 (tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Para Penggugat dengan Tergugat I 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

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020

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)



ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Tergugat II (Marina Soewono, S.H.); karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

11. Menyatakan batal demi hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 45 Tahun 2008 yang ditandatangani Para Penggugat dengan Tergugat I Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara notariil di hadapan Notaris Marina Soewana (Tergugat II) pada tanggal 11 Juli 2008 adalah merupakan tindakan melawan hukum karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

12. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2009 yang ditandatangani Penggugat I dengan Tergugat I di hadapan Ny. Sastryany Josoprawiro (Tergugat III);

13. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum tetap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) dan memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I);

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp3.730.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;

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

16. Memerintahkan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 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 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Atau:

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

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

Eksepsi Tergugat I:

- *Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscur libel)*;
- *Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan a quo*;
- *Gugatan Para Penggugat salah alamat*;

Eksepsi Tergugat II:

- Eksepsi kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020

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

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung yang diterbitkan Kepala Kantor 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 Fidusia (barang bergerak) Nomor 47 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah akta yang berlaku

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020

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)



sah dan benar;

11. Menghukum Tergugat mengganti dan membayar kerugian kepada Penggugat, sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- a. Hutang yang belum dibayarkan dan dilunasi sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana, 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 Rekonvensi/Agus Susanto pada tanggal 1 September 2009;
- c. Hutang yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi merupakan modal pokok usaha dari Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu modal usaha Penggugat Rekonvensi berkurang. Jika dihitung dan dikalkulasikan kerugian akibat hutang yang tidak dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- d. Akibat timbulnya permasalahan ini Penggugat Rekonvensi harus membayar biaya Jasa Hukum sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian imateril:

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

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

12. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi tunduk pada putusan;

13. Menyatakan bahwa putusan perkara gugatan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan, banding, maupun kasasi ataupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);

14. Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi 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);

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

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020

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)



perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sertifikat yang berlaku sah dan benar;

4. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat 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 Rekonvensi untuk tunduk terhadap putusan ini;

13. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Alfa Indah Blok K/29 Petukangan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3770, dan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak melanggar larangan tersebut sampai dengan putusan berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

14. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DKI., tanggal 30 Mei 2016 yang amarnya sebagai berikut:

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

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding II semula Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*);
3. Menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 312 m² (tiga ratus dua

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020

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)



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

4. Menyatakan sah dan berharga Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisir oleh Notaris Marina Soewana, S.H., Nomor 68/L/2006 tertanggal 3 Oktober 2006;

5. Menyatakan batal demi hukum terhadap Pengikatan Jual Beli Nomor 45 Tahun 2008 yang ditandatangani oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara Notariil di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H., (Terbanding II semula Tergugat II) pada tanggal 11 Juli 2008 adalah merupakan tindakan melawan hukum, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*);

6. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Terbanding II semula Tergugat II (Marina 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 (*misbruik van omstandigheden*);

8. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2008 yang ditandatangani oleh Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Sastryany Josoprawiro, S.H., (Terbanding III semula Tergugat III);

9. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung;

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

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

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Terbanding I semula Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1395 K/Pdt/2017 tanggal 19 Oktober 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017 tanggal 19 Oktober 2017 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 17 Oktober 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 25 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 214/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel., yang dibuat oleh

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020



Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Maret 2019 itu juga;

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

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 25 Maret 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan peninjauan kembali (PK) dari Pemohon;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1395 K/Pdt/2017 tanggal 19 Oktober 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/PDT/2016/PT DKI tanggal 30 Mei 2016;

Mengadili Kembali:

- Menolak seluruh gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel., tanggal 9 Februari 2015;

Bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Turut Termohon Peninjauan Kembali (Turut Tergugat I) telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima pada tanggal 26 April 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan pertimbangan *judex juris*, ternyata dalam putusan *judex juris* tidak terdapat suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Surat Kuasa Mutlak yang digunakan oleh Tergugat I untuk melaksanakan jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 adalah bentuk surat kuasa yang dilarang, karena Pemohon Peninjauan Kembali telah menyalahgunakan keadaan/*undue influence* yaitu keadaan Termohon Peninjauan Kembali yang dalam kesulitan ekonomi, sehingga menandatangani Surat Kuasa Mutlak untuk menjual objek sengketa, oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali LISA JULIANA TANJUNG, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **LISA JULIANA TANJUNG**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 21 April 2020 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.
ttd./Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp2.484.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 106 PK/Pdt/2020

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)



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)