



PUTUSAN

Nomor 569/PDT/2020/ PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Tuturi Helmina Sinambela, beralamat di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susanto Utama, SH.MH dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor pada kantor Advokat Trimurti Law Office, berkantor di Komplek Perdagangan Beras Cipinang Blok HA 14, Kelurahan Pisangan Timur, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa tanggal 5 Juni 2020, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat**;
melawan

Ramawaty, berkedudukan di The Peak Apt. Regis Tower Unit C/28/C, Jalan Raya Setiabudi Raya/9, RT.002/RW.002, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jupryanto Purba, S.H., M.H dan kawan-kawan beralamat di Law Office NEMESIO & ASSOCIATES, berkantor di Ruko Graha Zima Blok B Nomor 11 Lt. 2 Jalan TB. Simatupang (depan Rumah Sakit Pasar Rebo), Kelurahan Gedong, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juli 2020 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 569/PDT/2020/PT.DKI tanggal 14 Oktober 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Hal 1 Put. No. 569/ Pdt/2020/PT.DKI



2. Berkas perkara tanggal 14 April 2020 Nomor 364/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 April 2019 dalam Register Nomor 364/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek dalam Gugatan ini adalah tanah dan bangunan yang terletak di *Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, dengan luas 224 M2 (dua ratus dua puluh empat meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 atas nama RAMAWATY* (Selanjutnya disebut dengan "SHM No. 118") (Objek Gugatan).
2. Bahwa Gugatan ini diajukan sehubungan dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yaitu dengan melawan hukum telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT telah beberapa kali meminta kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut.
3. Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut telah mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian, karena PENGGUGAT tidak dapat menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan miliknya yang menjadi Objek Sengketa sebagaimana mestinya, maka untuk memulihkan hak dan kepentingan hukum atas tanah dan bangunan tersebut diatas maka PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
4. Bahwa dengan demikian, maka gugatan dari PENGGUGAT ini telah diajukan sesuai dengan tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga menurut hukum gugatan ini patut dan pantas untuk diterima.

II. FAKTA-FAKTA:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan ini adalah didasarkan atas dasar hukum dan peristiwa hukum sebagai berikut :

Hal 2 Put. No. 569/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 224 M2 (*dua ratus dua puluh empat meter persegi*), yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 atas nama RAMAWATY(PENGGUGAT) (Terlampir Bukti P-1).
2. Bahwa sebelumnya tanah dan bangunan tersebut diatas adalah milik TERGUGAT, dimana pada tanggal 2 Juni 2017 PENGGUGAT telah membeli tanah dan bangunan SHM No. 901 dari TERGUGAT, berdasarkan Akta Jual Beli No. 41/2017 Tanggal 2 Juni 2017 yang dibuat dihadapan RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai peningkatan dari akta-akta, yaitu sebagai berikut :
 - ✓ Akta Perikatan Jual Beli No. 44 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan B.R.A.Y. MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H.
 - ✓ Akta Kuasa Untuk Menjual No. 45 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan B.R.A.Y. MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H.
3. Bahwa ternyata meskipun PENGGUGAT secara pribadi telah dua kali meminta kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut namun ternyata TERGUGAT tidak juga memiliki itikad baik untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, maka pada tanggal 20 Januari 2018 PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan Surat SOMASI kepada TERGUGAT Nomor :012/NEMESIO&A/MTK-R/1/18tertanggal 20 Januari 2018, yang pada pokoknya menegur secara tegas kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut dan selanjutnya menyerahkannya kepada PENGGUGAT.

Walaupun telah ada surat somasi tersebut diatas, TERGUGAT juga tetap tidak juga mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek gugatan kepada PENGGUGAT, serta TERGUGAT juga tidak pernah melakukan pembayaran apapun atas tanah milik PENGGUGAT, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun immateriil bagiPENGGUGAT.
4. Bahwa akibat permintaan PENGGUGAT kepada TERGUGAT untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan *aquo* tersebut, malahan

Hal 3 Put. No. 569/ Pdt/2020/PT.DKI



TERGUGAT melakukan intimidasi kepada PENGGUGAT melalui orang-orang utusannya yang mengakibatkan PENGGUGAT ketakutan, dan untuk menenangkan diri serta menghindari ancaman dari orang-orangnya TERGUGAT sampai membuat PENGGUGAT harus pergi keluar Negeri untuk bersembunyi dan menenangkan diri.

PERBUATAN TERGUGAT YANG MENGUASAI DAN MENEMPATI TANAH DAN BANGUNAN AQUO TANPA PERSETUJUAN DARI PENGGUGAT SERTA PERBUATAN TERGUGAT YANG TIDAK JUGA MENGOSONGKAN DAN MENYERAHKAN TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT ADALAH JELAS MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN TIDAK DAPAT DIBANTAH LAGI SOAL KEBENARANNYA.

5. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tanpa persetujuan dari PENGGUGAT serta tindakan TERGUGAT yang tidak juga mengosongkan serta menyerahkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang menjadi objek Gugatan dalam perkara aquo dalam keadaan kosong adalah jelas-jelas merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

Bahwa setiap orang yang merasa haknya dilanggar, dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPperdata sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- Ada kerugian;
- Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- Ada kesalahan.

Yang termasuk ke dalam Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri adalah sebagai berikut :

Hal 4 Put. No. 569/ Pdt/2020/PT.DKI



1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di *Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, dengan luas 224 M2 (dua ratus dua puluh empat meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 atas nama RAMAWATY (PENGGUGAT)* namun TERGUGAT tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, dan tetap menempati serta menguasai tanah dan bangunan tersebut, walaupun PENGGUGAT sudah mengirimkan Surat Pengosongan dan Somasi kepada TERGUGAT, sehingga perbuatan TERGUGAT tersebut menghalangi PENGGUGAT untuk menguasai dan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut, yang mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi PENGGUGAT, perbuatan TERGUGAT yang demikian tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa oleh karena TERGUGAT masih menguasai dan menempati serta tidak menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada PENGGUGAT untuk dapat digunakan PENGGUGAT, maka tindakan tersebut telah mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT untuk mendapatkan hak-haknya sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut.

Bahwa dengan demikian perbuatan TERGUGAT yang masih menguasai dan menempati serta tidak menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada PENGGUGAT untuk dapat digunakan PENGGUGAT telah mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT untuk mendapatkan hak-haknya sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut, dengan demikian perbuatan TERGUGAT sebagaimana tersebut diatas yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan yang terletak di *Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, dengan luas 224 M2 (dua ratus dua puluh empat meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei*

Hal 5 Put. No. 569/ Pdt/2020/PT.DKI



2004 atas nama RAMAWATY (PENGGUGAT) tanpa persetujuan dari PENGGUGAT serta perbuatan TERGUGAT yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif PENGGUGAT, oleh karena terhadap tanah dan bangunan tersebut telah dinyatakan sebagai milik dari PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT berhak atas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum.

BAHWA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TERSEBUT TELAH MENGAKIBATKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT BAIK KERUGIAN MATERIIL MAUPUN IMMATERIIL.

6. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT karena tidak dapat menguasai dan menempati serta tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan aquo, dimana jika tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT seharusnya telah dapat menempati dan menguasai serta memanfaatkan tanah milik PENGGUGAT tersebut, dengan perincian Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil yang PENGGUGAT alami adalah sebagai berikut :

I. KERUGIAN MATERIIL

Bahwa karena PENGGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmati tanah dan bangunan sendiri sebagaimana layaknya walaupun PENGGUGAT telah memintanya kepada TERGUGAT, dimana harga tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut apabila ditaksir dengan harga tanah dan bangunan saat ini adalah sebesar Rp. 8.000.000.000.- (*delapan milyar rupiah*).

Bahwa sejak tanggal 2 Juni 2017 sudah seharusnya TERGUGAT mengembalikan tanah milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong, namun hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT masih menempati tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sampai dengan gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka total Kerugian Materiil yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 8.000.000.000.- (*delapan milyar rupiah*).

Hal 6 Put. No. 569/ Pdt/2020/PT.DKI



II. KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa selain kerugian materiil tersebut di atas, PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateriil, dimana sejak tanah dan bangunan milik PENGGUGAT ditempati dan dikuasai oleh TERGUGAT dan TERGUGAT juga tidak menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong maka hal ini mengakibatkan PENGGUGAT mengalami tekanan secara psikologis, selain itu PENGGUGAT juga telah mendapatkan ancaman dari TERGUGAT melalui orang-orang suruhannya yang mengakibatkan PENGGUGAT ketakutan, oleh karenanya TERGUGAT harus bertanggungjawab atas kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000.- (*sepuluh milyar rupiah*).

Oleh karena itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara *a quo* untuk menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun imateriil tersebut di atas kepada PENGGUGAT seketika dan sekaligus kepada PENGGUGAT.

7. Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut jelas bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT terhadap PENGGUGAT, dan telah melanggar hak subjektif PENGGUGAT serta bertentangan dengan asas kepatutan sebagaimana yang telah diuraikan diatas, oleh karena itu tindakan TERGUGAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang kutipannya adalah sebagai berikut :

“Perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”

Maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *aqu* untuk menyatakan *bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad)*, sehingga TERGUGAT harus bertanggung jawab juga atas kerugian yang ditimbulkannya kepada PENGGUGAT.

BAHWA OLEH KARENA SECARA HUKUM TELAH TERPENUHINYA UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TERHADAP PENGGUGAT DIATAS, MAKA KIRANYA PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN CQ MAJELIS HAKIM PERKARA BERKENAN UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA

Hal 7 Put. No. 569/ Pdt/2020/PT.DKI



INI SECARA BENAR DAN SINGGUH-SINGGUH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.

8. Bahwa walaupun PENGGUGAT telah mengetahui secara pasti Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT, PENGGUGAT tidak serta merta langsung mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT, namun demikian PENGGUGAT tetap bertoleransi untuk menyelesaikannya secara musyawarah terlebih dahulu dengan mengirimkan surat teguran :
- Surat tertanggal 12 Juli 2018, Perihal : PENGOSONGAN atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, dengan luas 224 M2 (dua ratus dua puluh empat meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 atas nama RAMAWATY (PENGUGAT) ; dan
 - Surat Nomor 056/NEMESIO&A/MTK-R/VIII/18 tertanggal 2 Agustus 2018 Perihal : Somasi/Teguran Pengosongan Rumah.

Adapun kedua surat teguran tersebut pada pokoknya adalah merupakan upaya dari PENGGUGAT yang ingin mencoba mengupayakan secara damai namun ternyata upaya PENGGUGAT yang ingin mencoba mengupayakan secara damai namun ternyata upaya PENGGUGAT tersebut tidak berhasil, maka sebagai upaya terakhir dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT membuat dan mengajukan gugatan ini guna mempertahankan hak-hak secara adil dan benar.

9. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, sehingga oleh karenanya kepada TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya harus dihukum untuk mengembalikan tanah dan bangunan a-quo dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT dengan luas 224 M2 (dua ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 tersebut seluruhnya kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan baik tanpa ada beban apapun.

Hal 8 Put. No. 569/ Pdt/2020/PT.DKI



10. Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang sah dan kuat secara hukum sehingga tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk menjamin pembayaran ganti kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil, maka wajar apabila PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT baik yang bergerak maupun tidak bergerak agar diletakkan Sita Jaminan (conservator beslag), yang nantinya akan PENGGUGAT ajukan secara terpisah dengan gugatan a quo.
 11. Bahwa PENGGUGAT dalam Provisi memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* agar memerintahkan kepada TERGUGAT untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang menjadi objek gugatan.
 12. Bahwa untuk melindungi gugatan PENGGUGAT agar dapat dilaksanakan dan/ atau untuk menjamin agar TERGUGAT secara sukarela menyerahkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong berdasarkan putusan atas gugatan ini, maka cukup patut dan beralasan hukum, jika terhadap TERGUGAT di hukum untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) per hari kepada PENGGUGAT, setiap keterlambatan untuk pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.: 901 Tanggal 24 Mei 2004 atas nama PENGGUGAT (RAMAWATY), terhitung setelah putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap.
 13. Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik dan kuat secara hukum serta tidak dapat dibantah lagi kebenarannya sesuai dengan keabsahan dan kebenarannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menjatuhkan putusan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum berupa Verzet, Banding ataupun Kasasi.
 14. Bahwa timbul perkara ini, disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT, maka cukup patut dan adil serta sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.
- III. PERMOHONAN :

Hal 9 Put. No. 569/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan atas keseluruhan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum tersebut diatas, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim, berkenan untuk memeriksa perkara ini dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan TERGUGAT untuk mengosongkan terlebih dahulu tanah dan bangunan yang berada diatas tanah hak milik PENGGUGAT sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in Kracht van gewijsde*) atas tanah dan bangunan dengan luas 224 M2 (*dua ratus dua puluh empat meter persegi*) yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 atas nama PENGGUGAT (RAMAWATY).
2. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas aset-aset milik TERGUGAT baik yang bergerak maupun tidak bergerak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 atas nama PENGGUGAT (RAMAWATY);
3. Menyatakan Penghunian TERGUGAT atas Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 atas nama PENGGUGAT (RAMAWATY) tanpa persetujuan atau izin PENGGUGAT sejak tanggal 2 Juni 2017 adalah tidak sah atau tanpa hak;
4. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT yang menguasai dan menempati Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004, tanpa

Hal 10 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



persetujuan dari PENGGUGAT serta perbuatan TERGUGAT yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menghukum TERGUGAT maupun pihak lain yang menerima pengalihan dari TERGUGAT untuk mengembalikan Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dari penghunian;
6. Menghukum TERGUGAT untuk memberikan Ganti Kerugian Materiil secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 8.000.000.000.- (*delapan milyar rupiah*);
7. Menghukum TERGUGAT untuk memberikan Ganti Kerugian Immateriil secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000.- (*sepuluh milyar rupiah*);
8. Menghukum TERGUGAT untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT serta menyerahkan kepada PENGGUGAT, dan apabila TERGUGAT tidak bersedia melakukan pengosongan atas tanah milik PENGGUGAT dapat dibantu dengan kekuatan alat Negara untuk melakukan pengosongan;
9. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000.- (*lima juta rupiah*) per hari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa Verzet, Banding, ataupun Kasasi;
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU,

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal 11 Put. No. 569/Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Mengenai Ketidakhadiran PENGGUGAT PRINCIPAL Dalam Proses Mediasi.

Bahwa dalam proses sidang mediasi, RAMAWATY selaku PENGGUGAT PRINCIPAL tidak pernah hadir dalam sidang mediasi. Ketidakhadiran RAMAWATY selaku PENGGUGAT PRINCIPAL sebagai bentuk tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) PERMA No.1 Tahun 2016, maka berdasarkan ketentuan Pasal 22 juncto Pasal 23 PERMA No.1 Tahun 2016, gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.

Eksepsi Mengenai Gugatan PENGGUGAT Kabur/*Obscuur Libel* Karena Telah Salah Mengkategorikan Gugatan Yang Berlandaskan Hubungan Perikatan Sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

1. Bahwa PENGGUGAT sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatannya telah menyatakan halsebagai berikut :

- Pada angka 2 halaman 2 Posita Gugatan menyatakan “PENGGUGAT telah membeli tanah dan bangunan SHM. No.901 dari TERGUGAT, berdasarkan Akta Jual Beli No.41/2017 tanggal 2 Juni 2017 yang dibuat dihadapan RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana peningkatan dari akta-akta, yaitu sebagai berikut :
 - Akta Perikatan Jual Beli No.44 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan B.R.A.Y MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H.
 - Akta Kuasa Untuk Menjual No.45 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan B.R.A.Y MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H.

2. Bahwa dengan demikian, menurut dalil PENGGUGAT angka 2 halaman 2 Posita Gugatan hubungan hukum yang timbul antara PENGGUGAT dan TERGUGAT merupakan hubungan perikatan yang didasari pada Akta Perikatan Jual Beli No.44 tanggal 11 Januari 2013 *juncto* Akta Jual Beli No.41/2017 tanggal 2 Juni 2017 yang dibuat dihadapan RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.;

3. Bahwa PENGGUGAT sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatannya angka 3 hal.3 menyebutkan halsebagai berikut :

*Hal 12 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI*



“ bahwa ternyata meskipun PENGGUGAT secara pribadi telah dua kali meminta kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut namun ternyata TERGUGAT tidak juga memiliki itikad baik untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut,....” ;

Berikutnya, dalam dalil petitum angka 8 PENGGUGAT menyebutkan :

“Menghukum TERGUGAT untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT serta menyerahkan kepada PENGGUGAT, dan apabila TERGUGAT tidak bersedia melakukan pengosongan atas tanah milik PENGGUGAT dapat dibantu dengan kekuatan alat negara untuk melakukan pengosongan “ ;

Bahwa posita gugatan PENGGUGAT angka 3 hal.3 dan petitum angka 8 merupakan bentuk pemenuhan prestasi sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, serta tidak berbuat sesuatu.

Bahwa dengan demikian, sangat jelas rumusan-rumusan posita dan petitum gugatan PENGGUGAT merupakan peristiwa hukum yang timbul dari hubungan perikatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT ;

4. Bahwa dalam perikatan jual beli, apabila telah tercapai kesepakatan mengenai “harga dan barang yang dijual”, maka perjanjian itu sah dan mengikat para pihak, karenanya pihak pembeli wajib membayar harga barang yang dibelinya dan sebaliknya pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya kepada pihak pembeli. Apabila pihak penjual tidak mau menyerahkan barang yang dijualnya kepada pihak pembeli, maka pihak pembeli dapat menggugat pihak penjual karena telah tidak memenuhi kewajibannya yakni menyerahkan barang yang telah dijualnya. Perbuatan pihak penjual yang tidak mau memenuhi kewajibannya menyerahkan barang yang dijualnya kepada pihak pembeli merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasibukan perbuatan melawan hukum ;
5. Bahwa PENGGUGAT telah mencantumkan dalil-dalil gugatan yang saling bertentangan satu sama lain pada bagian posita gugatan PENGGUGAT. Hal mana pada angka 2 halaman 2 Posita Gugatan PENGGUGAT mendalilkan peristiwa hukum yang timbul dari hubungan perikatan para pihak (antara PENGGUGAT dan TERGUGAT) namun sebaliknya PENGGUGAT kemudian pada posita gugatan angka 5 halaman 3 mencantumkan dalil-dalil mengenai perbuatan melawan hukum, yang menyebutkan :

*Hal 13 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“bahwa setiap orang yang merasa haknya dilanggar, dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata “ ;

6. Bahwa terdapat pengaturan yang jelas dan berbeda antara perbuatan atau tindakan yang berdasarkan kesepakatan sebagaimana diatur dalam pasal 1313, 1320, dan 1338 KUHPerdata, dimana terhadap pelanggaran suatu perikatan harus dinyatakan sebagai tindakan wanprestasi dengan segala konsekuensinya sebagaimana diatur dalam pasal 1239 dan 1243 KUHPerdata, diperbandingkan dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata ;
7. M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan cetakan kedua Juni 2015 pada halaman 455-456 menyatakan :
 - a. tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan PM.H dalam gugatan ;
 - b. dianggap keliru merumuskan dalil PM.H dalam gugatan jika yang terjadi *in konkreto* secara realistik adalah wanprestasi ;
8. Bahwa tindakan PENGGUGAT yang mencampuradukan antara peristiwa kontraktual dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah TERGUGAT uraikan tersebut di atas, merupakan kesalahan formil ;
9. Berdasarkan pemaparan tersebut di atas, sangat jelas kesalahan PENGGUGAT dalam merumuskan dalil-dalil posita dan petitum gugatannya yang telah mencampuradukan antara peristiwa perikatan para pihak dengan konsekuensi hukum yang timbul berupa perbuatan melawan hukum sehingga gugatan ini menjadi cacat formil dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) ;
10. Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengabulkan eksepsi mengenai gugatan PENGGUGAT kabur/ *Obscuur Libel* karena telah salah mengkategorikan gugatan yang berlandaskan hubungan perikatan sebagai perbuatan melawan hukum dengan menyatakan gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM PROVISI

Mengenai Permohonan Provisi PENGGUGAT yang tidak memenuhi persyaratan Pasal 286 Rv.

Hal 14 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT pada dalil Posita angka 1 halaman 8 Surat gugatan telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya meminta hal-hal sebagai berikut :

"Memerintahkan TERGUGAT untuk mengosongkan terlebih dahulu tanah dan bangunan yang berada di atas tanah hak milik PENGGUGAT sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap dan pasti (in Kracht van gewijsde) atas tanah dan bangunan dengan luas 224 M² (dua ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Cibulan III No.2A RT.004 RW.06, Kel. Petogogan, Kec. Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 901 tanggal 24 Mei 2004 atas nama PENGGUGAT (RAMAWATY)." ;

2. Berdasarkan ketentuan Pasal 286 Rv, pendapat ahli hukum yang telah diakui dalam praktik serta yurisprudensi tetap, pada prinsipnya dalam tuntutan provisi harus mengemukakan alasan tuntutan provisi termasuk urgensinya serta tidak boleh mengenai pokok perkara ;

Pasal 286 Rv.

"putusan provisi yang dijatuhkan tidak boleh menimbulkan kerugian terhadap pokok perkara"

Pendapat M. Yahya Harahap,S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, menyebutkan :

" agar gugatan provisi memenuhi syarat formil : "

- a. Memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensinya dengan gugatan pokok ;
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara yang dimohonkan ;
- c. Tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 :

"permohonan provisi seharusnya bertujuan ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak"

3. Bahwa jika diperhatikan dengan tuntutan provisi PENGGUGAT, bahwa apa yang diminta PENGGUGAT dalam tuntutan provisi telah memasuki materi pokok perkara, dikarenakan :

Hal 15 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan gugatan perbuatan melawan hukum dengan tuntutan (petitum) dalam pokok perkara angka 8 halaman 10 yang juga merupakan apa yang dimohonkan PENGGUGAT dalam tuntutan provisinya ;
 - b. Bahwa untuk membuktikan perbuatan melawan hukum yang didalilkan PENGGUGAT, tentu haruslah dilakukan pembuktian terhadap apa yang menjadi pokok perkara *a quo*. Ini berarti bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT telah memasuki pokok perkara ;
4. Dengan demikian telah jelas bahwa tuntutan provisi PENGGUGAT tidak dibenarkan dan tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan Hukum Acara Perdata, doktrin, serta putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi yurisprudensi tetap. Oleh karenanya, sudah berdasar hukum tuntutan provisi PENGGUGAT haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan pada bagian Dalam Eksepsi di atas, *mutatis mutandis* menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari uraian yang dikemukakan dalam bagian Dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa TERGUGAT membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT dan terbukti kebenarannya secara hukum :

MENGENAI PEROLEHAN HAK ATAS TANAH/BANGUNAN (SHM. NO.901/PETOGOGAN) PENGGUGAT BERASAL DARI SURAT KUASA MUTLAK YANG DILARANG SECARA HUKUM.

3. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan semula PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah hubungan hutang piutang, dimana TERGUGAT telah berhutang kepada PENGGUGAT total sebesar Rp. 4.750.000.000.-(empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - Tanggal 12 Januari 2013, PENGGUGAT mentransfer uang ke rekening suami TERGUGAT sebesar Rp.3.750.000.000.-(Tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)melalui pemindahbukuan pada rekening Bank BCA
 - Tanggal 2 Agustus 2013, PENGGUGAT mentransfer uang ke rekening suami TERGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000.-(satu milyar rupiah) ;
4. Bahwa 1(satu) hari sebelum PENGGUGAT mentransfer uang pinjaman kepada TERGUGAT, dibuatlah AKTA PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 44 tanggal 11 Januari 2013 oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT

Hal 16 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



dihadapan B.R.A.Y. MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H., notaris di Jakarta
;

Dalam klausul Pasal 2, pada pokoknya disebutkan :

“Jual beli disepakati dengan harga Rp.3.750.000.000.-(tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), jumlah mana seluruhnya telah dibayar oleh Pihak Kedua (PENGGUGAT) kepada dantelah diterima oleh Pihak Pertama (TERGUGAT) dengan penuh dan tunai pada tanggal 12 Januari 2013”.

Dari klausul Pasal 2 ini diperoleh fakta bahwa Akta Perikatan Jual Beli *quo* dibuat/ditandatangani tanggal 11 Januari 2013 atau 1(satu) hari sebelum penyerahan/transfer uang dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT tanggal 12 Januari 2013. Fakta ini menunjukkan bahwa sesungguhnya AKTA PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 44 tanggal 11 Januari 2013 merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang ;

5. Bahwa TERGUGAT telah membayar hutang kepada PENGGUGAT total sebesar Rp.3.800.000.000.-(tiga milyar delapan ratus juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- Tanggal 15 Maret 2013, suami TERGUGAT mentransfer uang ke rekening PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000.-(seratus juta rupiah)melalui pemindahbukuan pada rekening Bank BCA ;
- Tanggal 4 Desember 2014, TERGUGAT mentransfer uang melalui rekening Bank BNI milik suami TERGUGAT ke rekening Bank BCA milik PENGGUGAT sebesar Rp. 750.000.000.-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 04 Desember 2014, TERGUGAT mentransfer uang melalui rekening Bank Mandiri milik suami TERGUGAT ke rekening Bank BCA milik PENGGUGAT sebesar Rp.1.500.000.000.-(satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Tanggal 08 Desember 2014, TERGUGAT mentransfer uang melalui rekening BCA milik suami TERGUGAT ke rekening BCA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.250.000.000.-(satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 16 Desember 2014, TERGUGAT mentransfer uang melalui rekening Bank BNI milik suami TERGUGAT ke rekening Bank BCA milik PENGGUGAT sebesar Rp. 200.000.000.-(dua ratus juta rupiah) ;

Hal 17 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Bahwa dengan demikian, TERGUGAT masih memiliki hutang pokok kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 950.000.000.- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) ;

6. Bahwa Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Kuasa Mutlak, antara lain menginstruksikan :

Pertama :

Melarang Camat atau Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/ menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakikatnya merupakan permasalahan hak atas tanah :

Kedua :

- A. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa ;
- B. Kuasa Mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya ;
7. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada intinya antara lain :
- TERGUGAT hendak menjual sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam SHM No. 901/Petogogan kepada PENGGUGAT ;
 - Dalam klausul Pasal 6 tentang "Kuasa" yang pada pokoknya adalah TERGUGAT memberi kuasa kepada PENGGUGAT untuk melepaskan/ mengalihkan haknya kepada siapapun juga termasuk kepada PENGGUGAT dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
8. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, S.H., Notaris di Jakarta, ternyata merupakan Surat Kuasa Mutlak yang dilarang di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Kuasa Mutlak sebagaimana diuraikan di atas ;
9. Bahwa Surat Kuasa Mutlak tersebut ternyata digunakan oleh PENGGUGAT untuk melaksanakan Jual Beli Nomor 41 tanggal 2 Juni 2017 dibuat dihadapan RA. Mahyasari Arizza Notonagoro, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan, yang berisi antara lain :

*Hal 18 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jual Beli SHM No. 901/Petogogan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Mei 2004 Nomor 00598/2004 seluas 224 m² yang terletak di Jalan Cibulan III No.2A RT.004 RW. 06 Kelurahan Petogogan Kecamatan Kebayoran Baru Kotamadya Jakarta Selatan ;
 - Bahwa dalam jual beli tersebut sebagai pihak pembeli dan pihak penjual sama yakni RAMAWATY (PENGGUGAT), tanpa sepengetahuan dan kehadiran TERGUGAT selaku pemilik/ penjual sehingga merugikan TERGUGAT selaku pemilik/penjual ;
 - Bahwa Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 2 Juni 2017 dibuat dihadapan RA. Mahyasari Arizza Notonagoro,S.H.,Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan, tersebut dipergunakan oleh PENGGUGAT untuk mengurus balik nama (peralihan hak) dari SHM No.901/Petogogan atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT ;
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro,S.H., Notaris di Jakarta, yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 2 Juni 2017 dibuat dihadapan RA.Mahyasari Arizza Notonagoro,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan, merupakan Surat Kuasa Mutlak yang dilarang di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, sehingga harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya ;
11. Bahwa TERGUGAT menolak tuntutan ganti rugi materiil maupun immateriil yang diajukan PENGGUGAT, oleh karena tuntutan ganti rugi materiil sebedar Rp. 8.000.000.000.-(delapan milyar rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp.10.000.000.000.-(sepuluh milyar rupiah) tidak memenuhi unsur estimasi yang pasti dan wajar sehingga ganti rugi yang demikian bersifat spekulasi dan karenanya menurut Doktrin Kepastian yang Rasional (*reasonable certainty*) tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil seperti itu tidak dapat dibenarkan sehingga sudah semestinya ditolak ;
- Mengenai Permohonan Uang Paksa (*Dwangsom*) PENGGUGAT Yang Tidak Berdasar Karena Diajukan Bersamaan Dengan Tuntutan Pembayaran Sejumlah Uang Sehingga Bertentangan Dengan ketentuan Pasal 606 a dan 606 b Rv.

Hal 19 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa berdasarkan Pasal 606 a dan Pasal 606 b Rv, uang paksa hanya dapat dituntut apabila putusan hakim yang dijatuhkan tidak berupa membayar sejumlah uang. Berikut kutipan Pasal tersebut :

Pasal 606 a Rv :

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang. Maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, oleh harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.” ;

Pasal 606 b Rv :

“Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum” ;

13. Ketentuan bahwa permohonan uang paksa hanya dapat dikabulkan apabila putusan hakim tidak berupa membayar sejumlah uang juga telah diperkuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, sebagai berikut :

“ Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena uang paksa memang tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, sedangkan pertimbangan Pengadilan Tinggi mengenai bunga 15% yang ditafsirkan sebagai hukuman adalah tepat berdasarkan Pasal 1304 jo. Pasal 1307 jo. Pasal 1249 BW. “

PENGGUGAT sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatannya halaman 8 angka 12, pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000.-(lima juta rupiah) per hari kepada PENGGUGAT, setiap keterlambatan untuk pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan SHM. No.901 ;

Dengan demikian, jelas tuntutan PENGGUGAT adalah tuntutan agar TERGUGAT membayar sejumlah uang, sehingga permohonan uang paksa yang diajukan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat dikabulkannya permohonan uang paksa sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi MA. Oleh karena, syarat tersebut tidak terpenuhi maka tuntutan mengenai uang paksa haruslah ditolak ;

DALAM REKONPENSI

Hal 20 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2013, PENGGUGAT REKONPENSI meminjam uang kepada TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 3.750.000.000.-(tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan bukti transfer/pemindahbukuan dari rekening BCA TERGUGAT REKONPENSI ke rekening suami PENGGUGAT REKONPENSI
2. Bahwa sehari sebelumnya, tepatnya pada tanggal 11 Januari 2013, PENGGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI menandatangani akta-akta, yaitu :
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013 dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, S.H., notaris di Jakarta ;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 45 tanggal 11 Januari 2013 dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, S.H., notaris di Jakarta ;
 - Akta Pengosongan Rumah Nomor 46 tanggal 11 Januari 2013 dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, S.H., notaris di Jakarta ;
3. Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2013, PENGGUGAT REKONPENSI meminjam uang lagi kepada TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 1.000.000.000.-(satu milyar rupiah), dengan demikian hutang PENGGUGAT REKONPENSI terhadap TERGUGAT REKONPENSI seluruhnya sebesar Rp.4.750.000.000.-(Empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
4. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI telah membayar hutang kepada TERGUGAT REKONPENSI total sebesar Rp.3.800.000.000.-(tiga milyar delapan ratus juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :
 - Tanggal 15 Maret 2013, suami PENGGUGAT REKONPENSI mentransfer uang ke rekening TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 100.000.000.-(seratus juta rupiah)melalui pemindahbukuan pada rekening Bank BCA ;
 - Tanggal 4 Desember 2014, PENGGUGAT REKONPENSI mentransfer uang melalui rekening Bank BNI milik suami PENGGUGAT REKONPENSI ke rekening Bank BCA milik TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 750.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah);
 - Tanggal 04 Desember 2014, PENGGUGAT REKONPENSI mentransfer uang melalui rekening Bank Mandiri milik suami PENGGUGAT REKONPENSI ke rekening Bank BCA milik TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
 - Tanggal 08 Desember 2014, PENGGUGAT REKONPENSI mentransfer uang melalui rekening BCA milik suami PENGGUGAT REKONPENSI ke

Hal 21 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekening BCA TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 1.250.000.000.- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

- Tanggal 16 Desember 2014, PENGGUGAT REKONPENSI mentransfer uang melalui rekening Bank BNI milik suami PENGGUGAT REKONPENSI ke rekening Bank BCA milik TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) ;

Bahwa dengan demikian, PENGGUGAT REKONPENSI masih memiliki hutang pokok kepada TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 950.000.000.-(sembilan ratus lima puluh juta rupiah).

Sehubungan dengan hutang tersebut, PENGGUGAT REKONPENSI dalam proses mediasi telah menyampaikan kepada kuasa hukum TERGUGAT REKONPENSI bahwa PENGGUGAT REKONPENSI bersedia untuk membayar hutang pokok termasuk bunga pinjaman dengan total nilai Rp.2.000.000.000.-(dua milyar rupiah,) namun TERGUGAT REKONPENSI menolaknya ;

5. Bahwa adanya penyerahan/ transfer uang sebesar Rp. 3.750.000.000.- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI pada tanggal 12 Januari 2013 atau 1(satu) hari setelah PENGGUGAT REKONPENSI menandatangani Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 45 tanggal 11 Januari 2013, Akta Pengosongan Rumah Nomor 46 tanggal 11 Januari 2013, kondisi tersebut memberikan fakta bahwa akta-akta *aquo* sesungguhnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang ;
6. Bahwa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013, tanah dan bangunan SHM No.901/ Petogogan milik PENGGUGAT REKONPENSI yang nyata-nyata merupakan jaminan hutang PENGGUGAT REKONPENSI terhadap TERGUGAT REKONPENSI, kemudian dengan itikad buruk dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT REKONPENSI dialihkan oleh TERGUGAT REKONPENSI menjadi milik TERGUGAT REKONPENSI dengan cara membuat/ menandatangani Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 2 Juni 2017;
7. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro,S.H.,Notaris di Jakarta, ternyata merupakan Surat Kuasa Mutlak yang dilarang di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat

Hal 22 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Mutlak sebagaimana telah PENGGUGAT REKONPENSI uraikan dalam bagian konpensasi ;

8. Bahwa Prof. MR. J.M.Van Dunne dalam Diktat Kursus Hukum Perikatan, yang diterjemahkan oleh Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo,S.H., mengatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tidaklah semata-mata berhubungan dengan isi perjanjian tetapi berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian ;

Bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013 merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan, akta *aquo* bukan merupakan perikatan jual beli yang sesungguhnya namun perikatan yang dibuat untuk kepentingan pinjam meminjam uang antara PENGGUGAT REKONPENSI (sebagai debitur) dan TERGUGAT REKONPENSI (sebagai kreditur). Selain harus menandatangani akta perikatan jual beli, PENGGUGAT REKONPENSI juga harus menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 45 tanggal 11 Januari 2013 serta Akta Pengosongan Rumah Nomor 46 tanggal 11 Januari 2013. Akta-akta yang ditandatangani PENGGUGAT REKONPENSI dibuat sebelum PENGGUGAT REKONPENSI menerima pinjaman uang dari TERGUGAT REKONPENSI. Kondisi ini tentunya tidak lazim dalam suatu transaksi perikatan jual beli. Ketika PENGGUGAT REKONPENSI tidak mampu membayar hutangnya kepada TERGUGAT REKONPENSI, kemudian TERGUGAT REKONPENSI menjual tanah/bangunan milik PENGGUGAT REKONPENSI Sertifikat Hak Milik No.901/ Petogogan kepada dirinya sendiri (TERGUGAT REKONPENSI) dengan cara membuat/ menandatangani Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 2 Juni 2017;

9. Bahwa Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, angka 7 halaman 7, menyebutkan :

“ Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik “

Bahwa oleh karena AKTA PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 44 tanggal 11 Januari 2013 sesungguhnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang antara PENGGUGAT REKONPENSI (debitur) dan TERGUGAT REKONPENSI

Hal 23 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (kreditur) serta merupakan Surat Kuasa Mutlak yang dilarang di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, dengan demikian peralihan hak objek perkara atas dasar AKTA PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 44 tanggal 11 Januari 2013 dilandasi itikad buruk sehingga AKTA PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 44 tanggal 11 Januari 2013 harus dinyatakan batal. Fakta lain, ternyata TERGUGAT REKONPENSI tidak menguasai objek sengketa terbukti dari petitum gugatan TERGUGAT REKONPENSI mengajukan tuntutan pengosongan terhadap objek sengketa
10. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 2 Juni 2017 dibuat dihadapan RA.MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.,notaris di Jakarta, dimana perbuatan jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli tersebut adalah didasarkan pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013, sementara Akta Perikatan Jual Beli cacat hukum atau tidak sah menurut hukum oleh karenanya perbuatan jual beli antara TERGUGAT REKONPENSI sebagai penjual dan TERGUGAT REKONPENSI sebagai pembeli (pihaknya sama) menjadi tidak sah menurut hukum, dengan demikian sudah berdasar hukum Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 2 Juni 2017 dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya ;
 11. Bahwa selain itu, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 45 tanggal 11 Januari 2013, klausul halaman 4 disebutkan :

“Kuasa-kuasa yang dimaksud dengan akta ini diberikan dan/atau berlaku untuk jangka waktu 3(tiga) tahun terhitung sejak penandatanganan akta ini” ;

Berdasarkan klausul ini, maka Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 45 tanggal 11 Januari 2013 tidak bisa dipergunakan sebagai dasar untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 2 Juni 2017, oleh karena Akta Kuasa Untuk Menjual *aquo* sudah lewat waktu ;
 12. Bahwa Akta Pengosongan Rumah Nomor 46 tanggal 11 Januari 2013 dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, S.H., notaris di Jakarta, merupakan perjanjian *assesoir* dari Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 45 tanggal 11 Januari 2013, oleh karena Akta Perikatan Jual Beli Nomor dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 45 dinyatakan batal maka eksistensi Akta Pengosongan Rumah Nomor 46 juga harus dinyatakan batal ;
 13. Bahwa dalam hal pinjam meminjam atau hutang piutang, manakala ada keterlambatan pemenuhan prestasi atau tertundanya pemenuhan prestasi

Hal 24 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



atau tidak terpenuhinya prestasi yang menjadi kewajiban PENGGUGAT REKONPENSI, maka barang yang dijadikan jaminan/ agunan tidak otomatis atau serta merta menjadi milik si pemberi pinjaman *in casu* TERGUGAT REKONPENSI, akan tetapi masih diperlukan atau harus diikuti dengan perbuatan hukum lainnya ;

14. Bahwa dengan telah dilakukannya pembayaran hutang oleh PENGGUGAT REKONPENSI terhadap TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp.3.800.000.000.-(tiga milyar delapan ratus juta rupiah), maka bertentangan dengan kepatutan dan keadilan apabila tanah/bangunan milik PENGGUGAT REKONPENSI Sertifikat Hak Milik No.901/ Petogogan tersebut lenyap ke tangan TERGUGAT REKONPENSI ;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini Kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT KONPENSI seluruhnya ;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT KONPENSI tidak dapat diterima ;

DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tuntutan provisi tersebut tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan PENGGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT KONPENSI tidak dapat diterima

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT REKONPENSI ;
3. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 11 Januari 2013 dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, S.H., notaris di Jakarta, batal dengan segala akibat hukumnya ;

Hal 25 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 45 tanggal 11 Januari 2013 dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, S.H., notaris di Jakarta, batal dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menyatakan Akta Pengosongan Rumah Nomor 46 tanggal 11 Januari 2013 dibuat dihadapan B.R.A.Y Mahyastoeti Notonagoro, S.H., notaris di Jakarta, batal dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 2 Juni 2017 dibuat dihadapan RA.MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.,notaris di Jakarta, batal dengan segala akibat hukumnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menetapkan biaya perkara sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan Nomor 364/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 14 April 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI :

1. DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

2. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat;

3. DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2) Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 atas nama Penggugat (RAMAWATY);
- 3) Menyatakan Penghunian Tergugat atas Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 tanggal 24 Mei 2004 atas nama Penggugat tanpa persetujuan atau izin

Hal 26 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Penggugat sejak tanggal 2 Juni 2017 adalah tidak sah atau tanpa hak;

- 4) Menyatakan Perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 tanggal 24 Mei 2004, tanpa persetujuan dari Penggugat serta perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat dalam keadaan kosong kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- 5) Menghukum Tergugat maupun pihak lain yang menerima pengalihan dari Tergugat untuk mengembalikan Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Cibulan III No. 2 A RT.004 RW.06, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.901 Tanggal 24 Mei 2004 kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari penghunian;
- 6) Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat serta menyerahkan kepada Penggugat, dan apabila Tergugat tidak bersedia melakukan pengosongan atas tanah milik Penggugat dapat dibantu dengan kekuatan alat Negara untuk melakukan pengosongan;
- 7) Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi;

III. DALAM KONPENSİ dan REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini ditaksir berjumlah Rp. 994.000,- (sembilan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Tergugat pada

Hal 27 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 April 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 April 2020 Nomor 364/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tersebut.

2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 4 Juni 2020 kepada Penggugat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
3. Memori banding dari Tergugat tertanggal 15 Juni 2020 diterima di kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Juni 2020, dan telah diserahkan pada tanggal 25 Juni 2020 kepada Penggugat;
4. Kontra Memori banding dari Penggugat tertanggal 20 Juli 2020 diterima di kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Juli 2020, dan telah diserahkan pada tanggal 4 Agustus 2020 kepada Tergugat ;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 11 Juni 2020, dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Juni 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan menurut Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyampaikan risalah memori banding yang pada intinya sebagai berikut :

- A. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) ;
- B. Bahwa PEMBANDING sepakat dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim halaman 31 (Dalam Provisi) yang menolak permohonan provisi TERBANDING, oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim yang demikian sudah sesuai Hukum Acara yang berlaku;
- C. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 364/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel., tanggal 16 April 2020, telah dibuat dengan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar sehingga PEMBANDING sangat keberatan atas pertimbangan hukum perkara *aquo*

Hal 28 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah menyampaikan risalah kontra memori banding yang pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa dalam hal ini TERBANDING/dahulu PENGGUGAT juga secara tegas MENOLAK seluruh dalil-dalil keberatan dan alasan-alasan yang dikemukakan oleh PEMBANDING/dahulu TERGUGAT dalam Memori Banding atas Putusan a-quo, dikarenakan dalil-dalil yang dikemukakan dalam Memori Bandingnya tersebut hanya merupakan pengulangan dari fakta hukum yang telah dipertimbangkan secara adil oleh Majelis Hakim Judex Factie, serta TIDAK ADA SATU DALIL-PUN YANG DAPAT MEMATAHKAN KEBENARAN DARI PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM JUDEX FACTIE, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERBANDING/dahulu PENGGUGAT.
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie pada Tingkat Pertama telah TEPAT dan BENAR sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim ditingkat Banding untuk dapat mengesampingkan atau tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/dahulu TERGUGAT.
3. Bahwa TERBANDING/dahulu PENGGUGAT secara tegas **MENOLAK** seluruh dalil-dalil keberatan dan alasan-alasan yang dikemukakan oleh PEMBANDING/dahulu TERGUGAT dalam Memori Banding atas Putusan a-quo, dikarenakan dalil-dalil yang dikemukakan dalam Memori Bandingnya tersebut hanya merupakan pengulangan dari fakta hukum yang telah dipertimbangkan secara adil oleh Majelis Hakim Judex Factie, serta TIDAK ADA SATU DALIL-PUN YANG DAPAT MEMATAHKAN KEBENARAN DARI PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM JUDEX FACTIE, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERBANDING/dahulu PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, dan mempelajari dengan seksama Berita Acara sidang beserta surat-surat bukti dan keterangan para saksi dalam berkas perkara tersebut, serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 364/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 14 April 2020, memori banding dari Pembanding semula Tergugat, Kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Hal 29 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca, meneliti dan mencermati pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, mengenai gugatan, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan penerapan Hukum dalam putusan di Pengadilan Tingkat Pertama, karena telah sesuai dengan fakta dan bukti-bukti dipersidangan ;

Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding juga sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa oleh karena Penggugat telah membayar harga pembelian tanah kepada Tergugat sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh jutarupiah), maka sesuai dengan azas jual beli tunai dan terang menurut Hukum Adat maka menurut Majelis jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan secara sah menurut hukum, karena Tergugat telah menerima uang harga pembayaran dan karena perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual telah dilakukan dihadapan Notaris BR.AY. Mahyastoeti Notonagoro, SH., ;

Menimbang, bahwa terkait dengan kuasa mutlak, oleh karena Penggugat telah membayar harga pembelian tanah tersebut kepada Tergugat, maka pada saat terjadi pembayaran maka tanah itu telah beralih kepemilikannya dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa telah dilakukan secara sah, dan dari jawab menjawab Penggugat dan Tergugat serta dikuatkan keterangan saksi-saksi yang menerangkan bahwa objek sengketa masih dikuasai Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena masih menguasai dan menempati serta tidak menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat untuk dapat digunakan Penggugat, yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat untuk mendapatkan hak-haknya sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 364/Pdt.G/2019/PN.Jkt. Sel tanggal 14 April 2020, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat di pertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, oleh karena Pembanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam

*Hal 30 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI*



kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat sepakat menyelesaikan perkara secara damai yang dituangkan dalam Akta Perdamaian Nomor 54 tertanggal 25 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan RA.Mahyasari A. Jotonagoro,SH, Notaris di Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa surat perdamaian tersebut dilakukan di hadapan Notaris dan tidak di Pengadilan maka majelis hakim Tingkat banding menilai bahwa perdamaian dilakukan diluar Pengadilan, oleh karena apabila perdamaian dilakukan di Pengadilan Tinggi para pihak berserta kuasanya harus hadir datang di persidangan, sedangkan hal tersebut tidak dilakukan, oleh karena itu perdamaian tersebut harus dikesampingkan, dengan demikian putusan ini dikuatkan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan Ulangan Jawa, Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 364/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 14 April 2020 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Rabu**, tanggal **2 Desember 2020** oleh kami **Gunawan Gusmo,S.H.M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **James Butar Butar,S.H.M.Hum** dan **Iersyaf,S.H.** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jum'at, tanggal 4 Desember 2020 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **H.**

*Hal 31 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aan Iskandar Hidayat.,S.H,M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan
Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

James Butar Butar,S.H.,M.Hum

Gunawan Gusmo,S.H.,M.Hum

Iersyaf,S.H.

PANITERA PENGGANTI

H.Aan Iskandar Hidayat.,S.H.M.H.

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
<u>Biaya Proses</u>	<u>Rp. 134.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-

Hal 32 Put. No. 569/
Pdt/2020/PT.DKI