



**PUTUSAN**

No. 477/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**RULITA ANIDA SIMARMATA**, Pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Suhodo I No.3 Rt.003/ Rw.010, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Riston Simarmata, SH., Wanpopo,S.H & Aries P Simarmata, SH.,** Advokat dan konsultan hukum yang bergabung pada Law Office " RISTON SIMARMATA & ASSOCIATES " , yang beralamat di Jl. Dr. Susilo III No.6 Grogol , Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Juli 2014, Selanjutnya disebut **PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI;**

L a w a n :

1. **IWAN TANUWIDJAYA**, Pekerjaan : Karyawan, Alamat : Kuningan Timur No.12 Rt.001/Rw.005, Kelurahan Kuningan Timur Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mario Widiyanto Sutantoputra ,SH.,LLM.,MH., Adi Yulistanto, S.H.,M.H dan Nimim Putri Safira,S.H, Advokat , beralamat dikantor Hukum 3S Partnership Law Firm, One Pacific Place Lantai 15, SCBD, Jl. Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2014, Selanjutnya disebut **TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI ;**
2. **NEVITA MEISARA SULISTYO**, Pekerjaan : Karyawati, Alamat : Jl.Kemang Timur I No.30 C, Rt.006/ Rw.04, Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ludwig P.I. Kriekhoff,Ir.,S.H., Rachmahniar, S.H., Tommy Apriawan, S.H dan Fauziyah Novita Tajuddin, S.H.,M.H, Para Advokat dan Pengacara berkantor do Tio & Co, beralamat di jalan Ki Hajar Dewantara Ruko Golden 8 Blok H No. 22 Summarecon , Gading Serpong , Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, berdasarkan

Hal 1 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2014, Selanjutnya disebut..**TERGUGAT II KONVENSII / PENGGUGAT REKONVENSII** ;

3. **Ny. ETTY ROSWITHA MOELIA, SH** Pekerjaan: Notaris/PPAT Alamat : Rasuna Office Park Unit OO-09, Jl. HR.Rasuna Said, Jakarta 12960 Selanjutnya disebut **TERGUGAT III** ;

4. **KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA JAKARTA SELATAN** Jl. H. Alwi No.99, Tanjung Bara,Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yulistriani, S.H., Suprpto, S.H., H. Lalu Makbul . S.H., Hanjar Prihadi, S.H., Djoko Widodo, S.H dan Dwi Kinandari, S.H., para pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2014,. Selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT. I** ;

5. **Ny. SRI RACHMA CHANDRAWATI, SH.** Pekerjaan : Notaris / PPAT Alamat: Jl.Senopati Raya No.59, Kebayoran Baru. Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ludwig P.I. Kriekhoff,Ir.,S.H., Rachmahniar, S.H., Tommy Apriawan, S.H dan Fauziyah Novita Tajuddin, S.H.,M.H, Para Advokat dan Pengacara berkantor do Tio & Co, beralamat di jalan Ki Hajar Dewantara Ruko Golden 8 Blok H No. 22 Summarecon , Gading Serpong , Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2014, Selanjutnya disebut..**TURUT TERGUGAT II** ;

## Pengadilan Negeri tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara ;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berkerkara ;
- Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan dipersidangan ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Agustus 2014 yang didaftarkan dikantor kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, pada tanggal 26 Agustus 2014, dalam register Nomor : 477/  
Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. Telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya yang terletak dikelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Madya Jakarta Selatan dengan sertifikat 4542/ Bangka atas nama RULITA ANIDA SITUMORANG SIMARMATA, seluas: 402 M2 dengan surat ukur No. 01925/Bangka/1999 tertanggal 16 Nopember 1999 yang dikeluarkan oleh Kantor pertanahan Kotamadya Jakarta selatan setempat dikenal dengan Jalan Kemang Timur Raya 57, Rt.006/ Rw.03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;
2. Bahwa terhadap tanah milik Penggugat tersebut diatas, pada tanggal 24 Maret 2010 Penggugat telah melakukan/membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Tergugat I dengan harga Rp. 1.700.000.000,- ( satu milyar tujuh ratus juta rupiah ) yang dibuat dihadapan Tergugat II dengan Akta No.18 dengan cara pembayaran sebagai berikut :
  - a. Pembayaran pertama sejumlah Rp.1.100.000.000,- ( satu milyar seratus juta rupiah ), akan dibayar pada tanggal 25 Maret 2010;
  - b. Pembayaran kedua sejumlah Rp. 400.000.000,- ( empat ratus juta rupiah ), akan dibayar pada tanggal 26 Maret 2010;
  - c. Pembayaran terakhir ( pelunasan ) sejumlah Rp.200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah), akan dibayar pada tanggal 29 Maret 2010;
3. Bahwa apa yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I atas pembayaran tanah milik Penggugat sesuai dengan akte Pengikatan Jual Beli Lunas No. 18 yang seharusnya sudah lunas selambat-lambatnya pada tanggal 29 Maret 2010, ternyata dalam pelaksanaan/tindakan konkritnya Tergugat I hanya membayarkan sebesar Rp. 1.200.000.000,- kepada Penggugat maka dengan demikian sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000,- lagi ;
4. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak mau/bersedia membayarkan kekurangan pembayarannya terhadap Penggugat maka Penggugat telah mendatangi dan menegur Tergugat I untuk segera melunasi sisa pembayarannya kepada Penggugat namun Tergugat I selalu menghindari dan selalu memberi alasan urusannya sudah diserahkan kepada Tergugat II;

Hal 3 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa alasan Tergugat I adalah sangat tidak masuk akal dan mengada-ada oleh karena tidak ada alasan hukum bagi Tergugat I untuk menyuruh Penggugat untuk melakukan Penagihan sisa Pembayaran terhadap Tergugat II oleh karena yang melakukan pengikatan sesuai dengan akte 18 adalah antara Penggugat dengan Tergugat I;
6. Bahwa tindakan Tergugat I yang mengalihkan penagihan sisa Pembayarannya kepada Tergugat II adalah tindakan yang mengada-ada dan terkesan untuk melepaskan tanggung jawabnya kepada Penggugat dan Penggugat melihat Tergugat I memiliki etiked tidak baik terhadap pelaksanaan pengikatan yang dibuatnya dengan Penggugat ;
7. Bahwa alasan Tergugat I untuk melakukan penagihan kepada Tergugat II menjadi pertanyaan bagi Penggugat dan mencoba mencari alasan yang menjadi dasar Tergugat I untuk menyuruh melakukan penagihan kepada Tergugat II dan ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah mengalihkan tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat II;
8. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan hak milik Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum oleh karena secara hukum Tergugat I tidak memiliki hak untuk melakukan pengalihan hak atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat II dengan alasan hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa perjanjian pengikatan jual- beli lunas antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat III ,tanggal.24 Maret 2010, dengan nomor.18 adalah perjanjian pengikatan jual-beli yang isinya bahwa Penggugat mengikatkan diri untuk melakukan jual-beli atas objek yang diperjanjikan kepada Tergugat I ,apabila seluruh harga yang disepakati yaitu Rp.1.700.000.000 ( satu milyar tujuh ratus juta rupiah ) telah dibayar Tergugat I kepada Penggugat.
  - b. Bahwaakte No.18, tanggal. 24 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah cacat hukum karena :
    - Bahwa Judul Akte No. 18 adalah pengikatan jual-beli lunas, sedangkan isi akta pembayaran tidak lunas ( tidak sekaligus ) , tetapi dengan cara angsuran sebagaimana yang dijelaskan dalam angka 2 gugatan Penggugat diatas ;
    - Bahwa sesuai dengan isi Akta No.18 yang dibuat tanggal. 24 Maret 2010 , menyatakan bahwa pembayaran terakhir

### 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

Rp.200.000.000 ( dua ratus juta rupiah ) akan dibayar pada tanggal. 29 Maret 2010 atau 5 (lima) hari setelah penandatanganan akta, namun Penggugat sudah dinyatakan telah menerima pembayaran pada saat penandatanganan akta yaitu tanggal 24 Maret 2010.

- c. Bahwa selanjutnya sesuai dengan isi atau apa yang disepakati para pihak dalam akte No. 18 tersebut yang menyatakan bahwa kuasa untuk mengalihkan tanah milik Penggugat yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I hanya dapat dipergunakan apabila Tergugat I sudah melakukan pembayaran lunas yaitu sebesar Rp. 1.700.000.000,- kepada Penggugat:
9. Bahwa oleh karena Tergugat I belum membayar lunas harga tanah tersebut kepada Penggugat maka secara hukum pula Tergugat I tidak berhak mengalihkan kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut kepada siapapun;
10. Bahwa oleh karena kuasa yang diberikan Penggugat terhadap Tergugat I adalah bersyarat yaitu Tergugat I harus terlebih dulu membayar lunas tanah milik penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 1.700.000.000,- maka dengan tidak dibayarnya lunas tanah milik Penggugat oleh Tergugat I makasecara hukum Tergugat I tidak berhak untuk mengalihkan kepemilikan tanah Penggugat kepada Tergugat II.
11. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak berhak mengalihkan/menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat II makadengan demikian pengalihan hak yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan akte jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat II dengan akte jual beli No. 021/2010, tanggal 16 Agustus 2010 adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum sehingga dengan demikian tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum;
12. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah **memiliki etika tidak baik** terhadap tanah milik Penggugat dengan dasar hukum sebagai berikut:
- a. Bahwa Tergugat I telah dengan sengaja untuk melepaskan tanggung jawabnya kepada Penggugat dengan menyuruh Penggugat untuk melakukan penagihan kepada Tergugat II sedangkan Tergugat I

Hal 5 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.

#### 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

mengetahui Penggugat hanyalah mengikatkan diri dengan Tergugat I sendiri;

- b. Bahwa Tergugat II selaku pembeli atau penerima hak seharusnya menanyakan kejelasan kepemilikan tanah tersebut sebagaimana yang dimaksud oleh azas hukum agraria yang menyatakan azas terang dan tunai yaitu siapa pemiliknya dan dimana
  - c. tanahnya dan juga pembayaran harus secara tunai dan sekaligus lebih jauh harus menanyakan Penggugat terlebih dahulu kebenaran pengikatan Jual Beli Lunas tersebut sesuai dengan yang disebutkan dalam akte No.18;
  - d. Bahwa sejak peralihan kepemilikan atas tanah Penggugat kepada Tergugat II, Penggugat belum pernah didatangi dan ditanyakan tentang keberadaan tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat II;
13. Bahwa pembuatan akte Pengikatan Jual Beli Lunas No. 18 yang dibuat Tergugat III adalah cacat hukum dan bertentangan dengan hukum dengan alasan hukum sebagai berikut :
- a. Bahwa Akta No.18 tanggal.24 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Tergugat III dengan judul perjanjian pengikatan jual-beli lunas tidak sesuai dengan isi akta :
    - i. Bahwa Judul Akta adalah **Perjanjian pengikatan jual beli lunas, namun**
    - ii. Isi Akte adalah Pembayaran tidak lunas ( tidak sekaligus ) tetapi dengan cara angsuran.
  - b. Bahwa Akta No.18 tanggal.24 Maret 2010 menyatakan Tergugat I akan melakukan pembayaran terakhir ( dua ratus juta rupiah) pada tanggal.29 Maret 2010 sebesar Rp. 200.000.000,- yaitu 5 (lima) hari setelah penandatanganan akta,namun Penggugat dinyatakan telah menerima pembayaran pada saat penanda tangan akta yaitu tanggal.24 Maret 2010;
  - c. Akta No.18 tanggal.24 Maret 2010 memuat ketentuan sebagai berikut : ...” dan surat-surat bukti hak akan diberikan kepada Notaris untuk dipergunakan untuk mengurus sertifikat dan nantinya akan diserahkan kepada pihak kedua setelah pembayaran lunas seluruhnya”.

#### 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

14. Bahwa dengan dikatakannya akte No. 18 sebagai tanda bukti penerimaan lunas yang sah maka secara hukum Tergugat III telah membuat kata-kata bohong yang bertentangan dengan hukum dan nyatanya pembayaran lunas tersebut tidak pernah terjadi;
15. Bahwa kemudian Tergugat I telah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat II, berdasarkan kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I yang seyogianya dan seharusnya Tergugat I terlebih dahulu melunasi pembayarannya kepada Penggugat sebagai dasar sahnya kuasa yang tercantum dalam Akta No.18 tanggal.24 Maret 2010.
16. Bahwa dengan dialihkannya tanah milik Penggugat kepada Tergugat II maka Penggugat telah dirugikan oleh karena Penggugat tidak dapat mempergunakan tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seperti misalnya menempati, menyewakan/mengontrakkan dan menjual kepada pihak lain;
17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat di atas maka dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah memenuhi unsur perbuatan melanggar hukum (perbuatan Melawan hukum) yang telah merugikan Penggugat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata,;
18. Bahwa selanjutnya di dalam praktek penegakan hukum Indonesia juga menganut azas sebagaimana yang tercantum dalam perkara **LINDENBAUM- COHEN**, Belanda tahun 1919 dimana terdapat 4 kriteria Perbuatan Melawan hukum antara lain adalah :
  1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku.
  2. Melanggar Subjektif orang lain,
  3. Melanggar kaidah tata susila;
  4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Dan untuk adanya sesuatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya ke empat macam kriteria di atas secara kumulatif melainkan dengan dipenuhinya salah

Hal 7 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.

#### 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

satu kriteria diatas secara alternatif berarti telah dipenuhi pula syarat adanya perbuatan melawan hukum.

19. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana yang dijelaskan diatas maka Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga terjadinya peralihan hak milik Penggugat kepada Tergugat II dan juga penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat II telah melakukan Perbuatan melanggar hukum/melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat maka secara hukum pula Penggugat berhak menerima ganti rugi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng baik kerugian secara material dan kerugian secara immaterial yaitu;

- a. Kerugian Material yang dialami Penggugat adalah mengakibatkan tidak dapat dipergunakan / dimanfaatkan tanah milik Penggugat terhitung dari sejak tahun 2010, yang apabila disewakan/kontrakkan terhadap orang lain maka akan di dapat uang sewa sebesar Rp. 300.000.000,- pertahun maka apabila di kali dengan 4 tahun sama dengan Rp. 1.200.000.000,- akan bertambah terus setiap tahunnya sampai Tergugat II dan Tergugat I menyerahkan tanah berikut bangunan yang ada diatasnya kepada Penggugat dengan keadaan baik dan terlepas dari segala beban;
- b. Kerugian Imaterial yang dialami Penggugat adalah menyebabkan Penggugat stress akibat memikirkan permasalahan ini dan semua ini menimbulkan rasa malu, rendah diri, defresi dan tidak dapat melakukan pekerjaan yang produktif dan hilangnya rasa percaya diri Penggugat .walaupun kerugian Imaterial tersebut tidak dapat dihitung secara pasti namun dapat dipastikan sebesar Rp.1.000.000.000.( satu milyar rupiah )

20. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum maka dengan demikian sudah layak pula secara hukum Akte No. 18 yang dibuat di hadapan Tergugat III dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

21. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat II adalah cacat hukum maka peralihan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sehingga dengan demikian tanah harus diserahkan kembali kepada Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa peralihan hak kepemilikan Penggugat terhadap Tergugat II adalah bertentangan dengan hukum maka sudah layak secara hukum untuk memerintahkan Turut Tergugat I (Kantor pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan) mencoret nama Tergugat II dari sertifikat 4542/bangka dan mencatatkan kembali sertifikat tersebut ke atas nama Penggugat;
23. Bahwa Penggugat khawatir atas tindakan Tergugat II terhadap tanah milik Penggugat maka supaya gugatan penggugat ini tidak sia-sia maka mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk berkenan meletakkan sita jaminan ( conservatoir beslaag ) atas tanah milik Penggugat dengan sertifikat No.4542/bangka yang dikuasa Tergugat II;
24. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti- bukti yang autentik maka sesuai dengan ketentuan Pasal. 180 ayat 1 HIR, maka Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta ( Uitvoerbaar bij vorraad ) meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memutuskan dengan putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya dengan sertifikat no. 4542/bangka, yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya 57, Rt.006/ Rw.03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;
4. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan berikut bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya 57, Rt.006/ Rw.03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. dengan sertifikat Hak milik No. 4542/Bangka kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terlepas dari segala beban;
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, tanggal 24 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat III dengan Akta No.18 , batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

**Hal 9 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**

**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

6. Menyatakan Akta Jual-beli tanggal.16 Agustus 2010 No.021/ 2010 yang dibuat Turut Tergugat II batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara Tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat kepada Penggugat secara tunai dan sekali gus yaitu :
  - a. Kerugian Material sebesar Rp. 1.200.000.000,- dan akan bertambah terus sampai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat secara baik dan terlepas dari segala beban;
  - b. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,-
8. Memerintahkan Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan) untuk mengalihkan dan mencoret nama Tergugat II dari sertifikat 4542/Bangka dan mencatatkan kembali nama Penggugat atas sertifikat 4542/Bangka tersebut;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( conservatoir beslaag ) yang dimohonkan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu ( Uitvoerbaar bij voorraad ) meskipun timbul verzet atau banding.

Atau :Apabila Majelis Hakim berpendapat lain:

**SUBSIDIAR** : Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Kompensi/ Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan untuk Tergugat III tidak pernah hadir atau menyuruh kuasanya untuk hadir di persidangan, walaupun telah dipanggil dengan patut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suyadi,S.H , Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator ;

#### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator Tanggal 24 November 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membaca surat gugatan yang isinya ada perubahan sesuai dengan perubahan alamat Tegugat II dan Tegugat III yang telah dilakukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## JAWABAN TERGUGAT I

### DALAM KONPENSI:

Bahwa **Tergugat I** menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **Tergugat I** dalam surat jawaban ini;

### DALAM EKSEPSI:

#### 1. Eksepsi Tentang Perubahan Gugatan Secara Lisan Terhadap Alamat Tergugat III

Penggugat dalam persidangan terdahulu menyatakan merubah alamat Tergugat III secara lisan, sedangkan Penggugat telah mengajukan Gugatan ini secara tertulis.

Sebagaimana diatur pada Angka II Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, dikutip dan disebutkan pada angka 1 dan 2 dalam huruf B tentang Gugatan sebagai berikut:

**“1. Gugatan diajukan secara tertulis yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah** (dalam hal ini harus advokat) dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.

**2. Penggugat yang tidak dapat membaca dan menulis dapat mengajukan gugatannya secara lisan** kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan agar gugatan tersebut dicatat (Pasal 120 HIR, Pasal 144 RBG).3. ....”

Hal 11 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga perubahan alamat Tergugat III yang dilakukan oleh Penggugat harus dilakukan secara tertulis, mengingat sebelumnya gugatan ini juga diajukan secara tertulis dan ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah.

Hal dimaksud di atas sejalan dengan ketentuan pada Angka II Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, dikutip dan disebutkan pada angka 2 dalam huruf K tentang Perubahan Gugatan bahwa:

“1. ....

2. **Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azaz hukum secara perdata, .....**

3. ....”.

Sehingga perubahan alamat Tergugat III secara lisan sebagaimana dimaksud di atas adalah tidak sesuai dengan azas-azaz hukum acara perdata yang berlaku.

Dengan demikian Tergugat I men-*someer* Penggugat untuk membuktikan perubahan gugatan berupa perubahan alamat Tergugat III secara tertulis.

## 2. Eksepsi Tentang Surat Kuasa Khusus Cacat Formil

Surat Kuasa Penggugat tidak sah, karena menyebutkan identitas Terugugat I secara tidak jelas, yaitu menyatakan bahwa Pekerjaan Tergugat I: Karyawan, padahal Pekerjaan Tergugat I seharusnya adalah swasta.

Berdasarkan Kartu Tanda Penduduk milik Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kuningan Timur/Kecamatan Setiabudi, dinyatakan bahwa Pekerjaan Tergugat I adalah : swasta.

Sebagaimana dinyatakan oleh M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Cetakan Kesebelas, Juli 2011, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika) pada halaman 15, bahwa SEMA No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 menyatakan syarat kuasa yang khusus sebagai berikut:

- menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- menyebut kompetensi relative;
- *menyebut identitas* dan kedudukan para pihak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

Hal dimaksud sejalan dengan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR.

Kesemua syarat tersebut di atas bersifat kumulatif, yang mana salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan:

- surat kuasa khusus cacat formil;
- dengan sendirinya kedudukan kuasa sebagai pihak formil mewakili pemberi kuasa menjadi tidak sah, sehingga gugatan yang ditandatangani kuasa tidak sah. Bahkan semua tindakan yang dilakukannya tidak sah dan tidak mengikat, dan gugatan yang diajukannya tidak dapat diterima.

SEMA RI No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 telah memberi petunjuk mengenai Surat Kuasa Khusus. Identitas Tergugat I yang disebutkan oleh Penggugat dalam surat kuasa khusus aquo sangat tidak jelas dan menyesatkan dan oleh sebab alamat Penggugat tidak jelas, maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak dan/atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*), sebagaimana diatur dalam :

- Pasal 8 ayat 1 Rv Jo. 118 ayat (1) HIR;
- Bahwa SEMA RI No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994;

yang dikuatkan oleh pendapat para ahli, yaitu

- Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH, dalam bukunya "HUKUM ACARA PERDATA INDONESIA";
- M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul "HUKUM ACARA PERDATA" tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan; dan
- Darwan Prints, SH, dalam bukunya "STRATEGI MENYUSUN DAN MENANGANI GUGATAN PERDATA".

### 3. Eksepsi Tentang Identitas Tergugat Tidak Jelas

Tergugat I dengan tegas menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dan substansial dari suatu gugatan karena tidak menyebutkan secara jelas identitas dari Tergugat I mengingat Penggugat menyatakan pada halaman 1 dalam surat gugatannya bahwa Pekerjaan Tergugat I: Karyawan, padahal Pekerjaan Tergugat I seharusnya adalah swasta.

Hal 13 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Kartu Tanda Penduduk milik Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kuningan Timur/Kecamatan Setiabudi, dinyatakan bahwa Pekerjaan Tergugat I adalah : swasta. Selain itu, berdasarkan seluruh dokumen yang pernah dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I termasuk tetapi tidak terbatas pada Akta-akta yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagai berikut:

- Akta Kuasa Untuk Menjual No. 20 tertanggal 24 Maret 2010;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18 tertanggal 24 Maret 2010; dan
- Akta Perjanjian Pengosongan Rumah No. 19 tertanggal 24 Maret 2010;

dinyatakan bahwa Pekerjaan Tergugat I adalah : swasta.

Selain hal-hal tersebut di atas, pada setiap paragraph terakhir dan sebelum paragraph penutup dari Akta-akta yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagaimana dimaksud pada huruf c di atas dikutip dan disebutkan demikian:

*"... dan selanjutnya Para Pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini"*

maka Penggugat seharusnya memahami bahwa Pekerjaan Tergugat I adalah : swasta dan Pekerjaan Tergugat I bukanlah Karyawan sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya.

Dengan demikian, perlu dipahami oleh Penggugat, bahwa syarat formal dalam surat gugatan adalah IDENTITAS TERGUGAT HARUS JELAS. Identitas ini selain NAMA, juga ALAMAT Penggugat.

#### 4. Eksepsi Tentang Gugatan Salah Alamat

Gugatan Penggugat salah alamat, karena alasan-alasan sebagai berikut:

Gugatan disebutkan dan ditujukan kepada :

Nama : Iwan Tanuwidjaja

Pekerjaan : Karyawan

sedangkan seharusnya:

Nama : Iwan Tanuwidjaja

Pekerjaan : Swasta

#### 5. Eksepsi Tentang Obyek Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Obscur Libel*)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum namun demikian dalam uraiannya posita gugatannya, khususnya angka 3 posita gugatannya menyatakan: “3. Bahwa apa yang ....., ternyata dalam pelaksanaan/tindakan konkritnya Tergugat I .....dengan demikian sisa pembayaran yang belum dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) lagi”.

Hal mana membuktikan dengan jelas bahwa apa yang hendak dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai perbuatan cidera janji (wanprestasi) Tergugat –Quod Non-.

Selain hal tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat tidak menjiwai makna kata “Perbuatan Melawan Hukum” (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:

- *secara sempit*, yaitu perkataan “onrechtmatige” harus mengenai perbuatan yang langsung melanggar suatu peraturan hukum sebagaimana dikatakan pendapat ahli Prof DR Wiryono Projodikoro dalam bukunya “PERBUATAN MELANGGAR HUKUM”;
- *secara luas*, yaitu perkataan “onrechtmatige daad” meliputi juga suatu perbuatan, yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) atau dengan yang dianggap pantas dalam norma pergaulan hidup masyarakat (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*) sebagaimana yang telah dipelopori Pengadilan Tinggi Negeri Belanda dalam putusannya, yaitu “Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, termuat dalam majalah “Nederlandsche Jurisprudentie” 1919-101 dan diperkuat pendapat ahli, yaitu Prof. DR Wiryono Projodikoro dalam bukunya “PERBUATAN MELANGGAR HUKUM”.

Dengan demikian, Tergugat I dengan tegas menyatakan bahwa subyek hukum baru dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan melanggar Hukum bila perbuatan tersebut mempunyai hubungan sebab akibat antara perbuatannya di satu pihak dengan suatu “pemaksaan” kepentingan di lain pihak sebagaimana dikuatkan pendapat ahli, yaitu Prof. DR Wiryono Projodikoro dalam bukunya “PERBUATAN MELANGGAR HUKUM”.

Bahkan, **PENGGUGAT TIDAK MELAKUKAN PENJABARAN SECARA RINCI DAN JELAS** dalam gugatan, perbuatan-perbuatan apa yang telah dilanggar oleh **Tergugat I** baik secara hukum ataupun yang bertentangan dengan

Hal 15 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesusilaan (*geode zeden*) atau dengan yang dianggap pantas telah menabrak norma-norma dalam pergaulan hidup masyarakat (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*). Penggugat tidak menjabarkan secara rinci dan jelas dalam gugatan mengenai perbuatan-perbuatan apa yang telah dilanggar oleh Tergugat I dan tidak didukung bukti-bukti maka sangatlah beralasan Tergugat I dengan tegas menyatakan bahwa obyek gugatan tidak jelas sehingga gugatan harus dinyatakan ditolak dan/atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV.

Dengan tidak jelasnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat maka menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) serta tidak didukung bukti-bukti yang mendukung, maka sangatlah beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan bahwa obyek gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan harus dinyatakan ditolak dan/atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Hal mana dikuatkan oleh :

- Putusan MA RI No. 429K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 jo. Putusan MA RI No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974;

dan Pendapat ahli, yaitu :

- Darwan Prints, SH, dalam bukunya "STRATEGI MENYUSUN DAN MENANGANI GUGATAN PERDATA"; dan
- Ropaun Rambe dalam bukunya "HUKUM ACARA PERDATA LENGKAP".

Hal mana dikuatkan pula oleh :

- Putusan MA RI No. 429K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 jo. Putusan MA RI No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974;

## 6. Eksepsi Plurium Litis Consortium/Eksepsi tentang kurang lengkapnya pihak yang digugat.

Bahwa terkait dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, mohon agar dapatnya Penggugat membaca pula angka 6 jawaban Tergugat I dalam pokok perkara yang telah menguraikan secara jelas mengenai keterkaitan pihak-pihak yang berkaitan erat dalam perkara aquo antara lain: PT Bank Victoria International Tbk, Ibu Linda dan Bapak Listiawan dari agen property yang bernama PT Bintang Inovasi Property dan juga Ibu Tari selaku penanggung jawab Gallery Sidharta (yang merupakan penyewa bangunan rumah yang



berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka sebelum dialihkan kepada Tergugat II).

Mengingat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, pihak-pihaknya kurang lengkap maka adalah patut dan wajar berdasarkan hukum apabila gugatan aquo dinyatakan ditolak dan/atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## 7. Eksepsi Tentang Tidak Ada atau Tidak Jelas Hubungan Antara Posita dan Petitum

Bahwa dalam *fundamentum petendi* atau posita dari gugatannya, Penggugat sama sekali TIDAK menguraikan atau merinci unsur-unsur dari dasar hukum (*rechts grond*) yang dipergunakannya yang mendasari gugatan perbuatan melawan hukum YANG NYATA-NYATA MERUGIKAN Penggugat sebagaimana didalilkannya.

Dalam petitum angka 2 surat gugatannya, Penggugat memohon “untuk menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan nyata-nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat”. Jelas-jelas Petitum gugatan aquo sebagaimana telah diuraikan Penggugat di atas SAMA SEKALI TIDAK DIDUKUNG oleh posita dalam gugatan Penggugat dan sama sekali TIDAK MENGURAIKAN atau merinci fakta-fakta dan uraian-uraian atas unsur-unsur hukum yang menjelaskan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau perbuatan yang melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

Bahwa terhadap Gugatan yang demikian sudah sepantasnya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Gugatan Penggugat “tidak dapat diterima”, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 720K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1992, perkara antara Ir. Teungku Zulkifli Hesda melawan PT Bumi Permata Kampar:

*“Petitum suatu Gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positum/ dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positum dengan petitium tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang demikian itu harus dinyatakan “tidak dapat diterima”.*

Hal 17 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.



## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah Tergugat I uraikan dalam eksepsi tersebut diatas mohon dianggap atau merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I sekali lagi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat yang dikemukakannya dalam surat gugatannya kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 1 posita gugatannya yang menyatakan: "Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan berikut bangunan rumah tinggal.....dengan Sertifikat 4542/Bangka....., setempat dikenal dengan Jalan Kemang Timur Raya....., Jakarta Selatan", mengingat berdasarkan fakta hukum yang ada bahwa Penggugat adalah bekas pemilik atas bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas Sertifikat 4542/Bangka dan saat ini dimiliki secara sah menurut hukum oleh Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 3 posita gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I hanya membayarkan kepada Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta Rupiah) karena terkait dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 18 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III dan juga Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 24 Maret 2010, Tergugat I telah membayarkan kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah). Di mana sejumlah Rp. 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta Rupiah) telah dibayarkan secara langsung oleh Tergugat I kepada PT Bank Victoria International Tbk I guna pelunasan hutang/kewajiban Penggugat kepada PT Bank Victoria International Tbk terkait dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 dan juga Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 24 Maret 2010. Sedangkan untuk sisanya sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) telah diambil oleh Bapak Listiawan, rekan dari Ibu Linda dari PT Bintang Inovasi Property (yang merupakan 'broker' atau pihak yang memperkenalkan Tergugat I dengan Penggugat) untuk disampaikan kepada Penggugat.

### Disclaimer



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu Tergugat I telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) di mana sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) guna kompensasi kepada penyewa bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka yaitu Gallery Sidharta. Sedangkan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) sisanya diberikan kepada Bapak Listiawan yang mana merupakan tim atau rekan dari Ibu Linda dari PT Bintang Inovasi Property guna pengurusan pembukaan blokir dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 4542/Bangka;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 4 s/d 6 posita gugatannya, mengingat Tergugat I tidak pernah menyatakan kepada Penggugat bahwa sisa pembayaran atau urusannya diserahkan kepada Tergugat II, mengingat bahwa jual beli atas Sertifikat Hak Milik No. 4542/Bangka telah dilakukan secara sah oleh Tergugat I selaku kuasa dari Penggugat kepada Tergugat II. Tidak ada satupun perbutatan ataupun itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan berusaha mengalihkan permasalahan/melepaskan tanggung jawab kepada Tergugat II. Untuk itu Tergugat I, mensommer Penggugat untuk membuktikan bahwa Tergugat I pernah menyatakan hal tersebut. Dalam hal Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut maka untuk itu Tergugat I akan mengambil atau menempuh upaya hukum tersendiri terkait hal tersebut;
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 7 s/d 16 posita gugatannya yang memutarbalikan fakta hukum (*rechtsfeiten*) yang ada. Tergugat I berpendapat bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat adalah merupakan perbuatan cidera janji atau wanprestasi atas fakta hukum (*rechtsfeiten*) yang ada mengingat bahwa Penggugat telah mengingkari kesepakatan atau perjanjian yang ada dengan Tergugat I. Untuk mana Tergugat I akan melakukan upaya hukum tersendiri atas hal tersebut dan bilamana ditemukan terdapat unsur ataupun perbuatan pidana maka Tergugat I juga akan menempuh segala upaya yang dimungkinkan oleh hukum guna mempertahankan haknya.

Bahwa perlu Tergugat I jelaskan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 18 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III tidaklah berdiri sendiri namun terdapat kesepakatan/perjanjian tertulis lainnya yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tersebut, antara lain: Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 24 Maret 2010. Hal mana tidak diungkap atau dijelaskan

**Hal 19 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat dalam gugatannya, hal mana menunjukkan adanya itikad buruk dari Penggugat dalam mengajukan gugatan ini. Apalagi setelah Tergugat I telah selesai menjalankan kuasa dari Penggugat pada tahun 2010 yang lalu dan telah melakukan penjualan kepada Tergugat II (Selaku pihak yang dipilih oleh Tergugat I berdasarkan kewenangannya yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III. Hal mana menimbulkan pertanyaan dari Tergugat I akan niat atau itikad dari Penggugat yang –Quod Non- haknya dilanggar oleh Tergugat I, mengapa baru mengajukan gugatan kepada Tergugat I setelah lebih dari 4 (empat) tahun setelah dilaksanakannya kuasa yang diterima oleh Tergugat I dan juga setelah Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 24 Maret 2010 telah selesai dilaksanakan di tahun 2010.

Untuk jelasnya maka Tergugat I akan menguraikan duduk perkaranya di bawah ini sebagai berikut agar dapat diketahui fakta hukum sebenarnya:

- 1) Bahwa Penggugat memiliki hutang kepada pada PT Bank Victoria International Tbk sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) dan sebagai jaminannya/agunannya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka yang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
- 2) Bahwa mengingat Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya tersebut kepada PT Bank Victoria International Tbk tersebut maka selanjutnya melalui perantaraan Ibu Linda dari agen property yang bernama PT Bintang Inovasi Property, beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam V No. 7, Tebet, Jakarta Selatan (12810), maka Ibu Linda menghubungi dan menawarkan kepada Tergugat I untuk membeli tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4542/Bangka atau memberikan *bridging* (meminjamkan uang bagi Penggugat untuk membayar kewajibannya kepada PT Bank Victoria International Tbk dan sebagai imbalannya Penggugat akan memberikan bagian keuntungan kepada Tergugat I);
- 3) Bahwa akhirnya disepakati antara Penggugat dan Tergugat I bahwa Tergugat I akan memberikan *bridging* kepada Penggugat dan terhitung 3 (tiga) bulan sejak tanggal 24 Maret 2010, Penggugat akan mengembalikan dana yang 'diberikan' atau dipinjamkan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada PT Bank Victoria International Tbk serta selanjutnya akan mengembalikan uang

#### 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

milik Tergugat I ditambah dengan keuntungan yang disepakati yaitu berjumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah) sesuai dengan nilai sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 18 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III;

- 4) Bahwa Tergugat I telah melakukan pembayaran secara langsung kewajiban Penggugat kepada PT Bank Victoria International Tbk yaitu sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta Rupiah) dan atas pelunasan tersebut selanjutnya asli Sertifikat tersebut dipegang oleh Ibu Linda dari agen property yang bernama PT Bintang Inovasi Property guna kepentingan dari Tergugat I. Bukti pembayaran kewajiban Penggugat kepada PT Bank Victoria Internasional Tbk yang dilakukan secara langsung oleh Tergugat I membuktikan dengan jelas bahwa Tergugat I telah melakukan kewajiban pembayaran guna kepentingan dari Penggugat. Selain itu membuktikan pula bahwa Tergugat I adalah pihak yang mempunyai resiko paling besar dalam mekanisme *bridging* tersebut dan pihak yang beritikad baik tanpa mempunyai pemikiran bahwa Penggugat adalah pihak yang akan ingkar janji atau mengingkari kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya;
- 5) Bahwa disepakati pula oleh Penggugat dan Tergugat I bahwa jika hingga 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 24 Maret 2010, Penggugat tidak dapat menunaikan kewajibannya untuk membayar sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah) kepada Tergugat I, maka Tergugat I dapat melakukan penjualan atas Sertifikat Hak Nomor: 4542/Mampang Prapatan sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 20 Tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III dan juga dapat melakukan pengosongan rumah yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka sebagaimana Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 19 Tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III;
- 6) Bahwa selain itu Tergugat I juga telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) sebagaimana permintaan Bapak Listiawan yang mana merupakan tim atau rekan dari Ibu Linda dari PT Bintang Inovasi Property untuk disampaikan kepada penyewa bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka yaitu Gallery Sidharta. Uang mana telah disampaikan kepada Ibu Tari selaku penanggung jawab Gallery Sidharta pada tanggal 13 Agustus 2010 dan

**Hal 21 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**

### 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

Gallery Sidharta bersedia untuk mengosongkan bangunan rumah pada tanggal 25 Agustus 2010;

- 7) Bahwa selain itu Tergugat I juga telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) sebagaimana permintaan dari Bapak Listiawan yang mana merupakan tim atau rekan dari Ibu Linda dari PT Bintang Inovasi Property guna pengurusan pembukaan blokir dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 4542/Bangka;
- 8) Bahwa selanjutnya sesuai kewenangan yang ada padanya sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 20 Tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III, maka selanjutnya Tergugat I telah melaksanakan kuasa tersebut dan melakukan penjualan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka kepada Tergugat II, guna untuk mendapatkan uang yang menjadi hak dari Tergugat I. Bahwa dalam Jual Beli tersebut pihak PT Inovasi Property yang diwakili oleh Ibu Linda selaku pihak yang memperkenalkan Tergugat I dengan Penggugat, serta selanjutnya mencari pembeli atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik No: 4542/Bangka yaitu Tergugat II. Selanjutnya juga Pihak PT Bintang Inovasi Property yang diwakili oleh Ibu Linda telah mengeluarkan tanda terima *Down Payment* Ke II (dua) pembelian rumah di Jalan Kemang Timur Raya No. 57, Jakarta Selatan (Sertifikat Hak Milik No. 5452/Bangka) dari Pihak Tergugat II selaku Pihak Pembeli untuk selanjutnya uang tersebut ditransfer ke rekening milik Tergugat I. Hal mana membuktikan bahwa Pihak PT Bintang Inovasi Property dan Ibu Linda memiliki peran aktif dan sudah seharusnya dilibatkan/dijadikan pihak dalam perkara ini.
- 9) Bahwa Jual Beli tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka telah dilaksanakan secara sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor: 021/2010 tanggal 16 Agustus 2010, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kotamadya Jakarta Selatan dan oleh Tergugat II, jual beli mana telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 10) Bahwa dengan konstruksi hukum di atas terbukti bahwa Tergugat I adalah pihak yang berhak untuk melakukan penjualan atas Sertifikat Hak

#### 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

Milik Nomor: 4542/Bangka dengan harga yang dianggap baik oleh Tergugat I dan mengambil uang hasil pembayaran tersebut sebagai hak dari Tergugat I;

7. Bahwa khusus terkait dengan dalil Penggugat pada angka 13 s/d 15 posita gugatan Penggugat, yang pada intinya memperlakukan isi dan judul dari Akta No. 18 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Tergugat III, maka menurut hemat kami hal tersebut adalah tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada mengingat bahwa dalam pada setiap paragraph terakhir dan sebelum paragraph penutup dari Akta-akta yang dibuat di hadapan Tergugat III di atas dikutip dan disebutkan demikian:

*"... dan selanjutnya Para Pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini"*

Dengan demikian adalah janggal bilamana hal yang telah dipahami dan dimengerti oleh Para Pihak dalam akta tersebut dipermasalahkan di kemudian hari dan hal mana menimbulkan dugaan akan adanya itikad tidak baik dari Penggugat dalam mengajukan gugatan aquo;

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 17 s/d 18 posita gugatannya, di mana Penggugat hanya menyitir pasal dan rujukan yurisprudensi mengenai perbuatan melawan hukum tanpa mengetahui makna dari apa yang dikutipnya dan konteksnya dalam gugatan ini. Hal mana menunjukkan bahwa Penggugat tidak dapat membedakan antara perbuatan cidera janji (wanprestasi) dengan perbuatan melawan hukum, mengingat tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat. Justru dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat membuktikan secara jelas bahwa Penggugat mempunyai itikad yang tidak baik terhadap Tergugat I;
9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 19 posita gugatannya terkait pernyataan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas pernyataan Penggugat tersebut mengingat tidak ada satupun bukti apapun yang dapat membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dan untuk itu Tergugat I *mensomeer* Penggugat untuk membuktikan hal tersebut. Justru dengan dalil-dalil

**Hal 23 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**

#### 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

posita gugatan Penggugat membuktikan bahwa Penggugat secara jelas dan nyata bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi kepada Tergugat I.

Demikian pula dengan kerugian material yang didalilkan oleh Penggugat bahwa tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya sejak tahun 2010 yang apabila disewakan/dikontrakan maka akan mendapat uang sewa sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) per tahun dan apabila dikali dengan 4 tahun sama dengan Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta Rupiah). Hal mana adalah tidak berdasar sama sekali mengingat sebagaimana Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 24 Maret 2010, sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada angka 6 di atas bahwa apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal 24 Maret 2010, Pihak Penggugat tidak dapat mengembalikan uang Tergugat I maka Tergugat I dapat melaksanakan atau menjual tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka kepada pihak manapun guna pelunasan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

Demikian juga dengan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) yang diajukan oleh Penggugat, yang menurut Tergugat I adalah hal yang mengada-ada dan tanpa dasar. Mengingat dengan diajukannya gugatan yang tanpa dasar ini telah merusak reputasi dan nama baik Tergugat I serta telah menjadi perbincangan di antara rekan bisnis Tergugat I maka untuk mana Penggugat akan segera mengajukan upaya hukum tersendiri untuk itu.

Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi material dan immaterial diajukan oleh Penggugat, karena hal tersebut adalah merupakan ilusi dari Penggugat untuk memperoleh/mendapat uang tanpa didukung dengan bukti-bukti yang akurat dan perincian kerugian yang mendetail, dengan suatu jumlah sangat fantastis yang sangat sulit diterima oleh akal sehat dan *fatsoen* (lihat Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 550 K/Sip/1979 dan No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3-9-1983);

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 20 posita gugatannya yang menyatakan Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya Akte No. 18 yang dibuat di hadapan Tergugat III dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Hal mana adalah tidak berdasar hukum mengingat tidak ada satupun tindakan ataupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh



Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Selain itu Akta No. 18 tersebut di buat oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat III, yang mana telah disepakati bersama dan juga terkait dengan Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 24 Maret 2010, sehingga bagaimana mungkin suatu kesepakatan yang dibuat secara sadar oleh Penggugat dengan Tergugat I dimohonkan untuk dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 21 yang menyatakan peralihan hak atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat II adalah cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan demikian tanah tersebut harus diserahkan kembali kepada Penggugat. Pernyataan mana menurut Tergugat I adalah tanpa dasar sama sekali mengingat peralihan hak atas tanah Sertifikat No. 4542/Bangka dilakukan secara sah oleh Tergugat I selaku kuasa dari Penggugat berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 20 tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat II. Juga selanjutnya telah dilakukan jual beli berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku [Vide Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah] sebagaimana telah dilaksanakan dengan Akta Jual Beli No: 021/2010 tanggal 16 Agustus 2010, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II dan Sertifikat No. 4542/Bangka telah dibalik nama ke atas nama Tergugat II selaku pemilik yang sah secara hukum. Selain itu permintaan dari Penggugat untuk meminta kembali bangunan dan tanah yang berdiri di atas Sertifikat No. 4542/Bangka sebagai suatu permintaan yang mengada-ada dan tanpa dasar. Hal mana membuktikan bahwa Penggugat adalah pihak yang jelas-jelas melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada Tergugat I serta telah mengingkari Akta No. 18 dan Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 24 Maret 2010. Selain itu uang yang telah diberikan oleh Tergugat I dalam mekanisme *bridging* sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah) kepada Penggugat itu Penggugat kualifikasikan/kategorikan sebagai apa mengingat di satu sisi dengan penerimaan uang sebesar itu Penggugat mempunyai waktu selama 3 (tiga) bulan sejak tanggal 24 Maret 2010 untuk mengembalikan beserta keuntungannya menjadi Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta Rupiah) kepada Tergugat I. Namun apabila hingga lewat 3 (tiga) bulan dari waktu yang disepakati tersebut Penggugat belum dapat

**Hal 25 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



mengembalikan uang tersebut kepada Tergugat I maka Tergugat I dapat melaksanakan Akta Kuasa Jual Menjual No. 20 tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat II untuk pemenuhan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

Permintaan Penggugat agar tanah bersertifikat No. 4542/Bangka adalah suatu permintaan tanah dasar hukum dan mana membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat;

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 22 yang menyatakan bahwa peralihan hak kepemilikan hak atas tanah dari Penggugat adalah bertentangan dengan hukum dan maka sudah layak secara hukum agar Turut Tergugat I mencoret nama Tergugat II dari Sertifikat No. 4542/Bangka dan mencatatkan kembali Sertifikat tersebut ke atas nama Penggugat. Dalil mana menurut Tergugat I adalah tidak berdasar hukum mengingat peralihan hak atas tanah Sertifikat No. 4542/Bangka oleh Tergugat I selaku kuasa Penggugat kepada Tergugat II adalah telah sesuai dan berdasar hukum, hal mana telah dibuktikan pula bahwa Sertifikat No. 4542/Bangka tersebut telah dibalik nama ke atas nama Tergugat II oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan dan secara hukum pemilik sah atas Sertifikat No. 4542/Bangka adalah Tergugat II;
13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat, terhadap Sertifikat No. 4542/Bangka pada butir 23 posita gugatannya, karena tidak ada satupun tindakan melawan hukum apapun atau cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat, sehingga tidak ada relevansinya untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat II ;
14. Bahwa petitum butir 11 yang menyatakan "Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun timbul verzet atau banding, haruslah ditolak karena terhadap dalil petitum-petitum tersebut didalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak pernah memberikan alasan-alasan hukum yang mendukung diajukan petitum-petitum tersebut. Selain hal tersebut tidak memenuhi pula ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk itu permohonan tersebut harus ditolak, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:

- No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21-11-1970;
- No. 616 K/Sip/73 tanggal 5-6-1975;

## DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa seluruh hal-hal yang telah diuraikan dalam Kompensi adalah termasuk pula dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Tergugat I dalam Kompensi sekarang menjadi Penggugat dalam Rekonpensi dan Penggugat dalam Kompensi sekarang menjadi Tergugat dalam Rekonpensi;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi diperkenalkan kepada Tergugat dalam Rekonpensi oleh Ibu Linda dari agen property yang bernama PT Bintang Inovasi Property, beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam V No. 7, Tebet, Jakarta Selatan (12810). Di mana Tergugat dalam Rekonpensi mempunyai hutang pada PT Bank Victoria International Tbk sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) dan sebagai jaminannya/ agunannya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka yang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
4. Bahwa mengingat Tergugat dalam Rekonpensi tidak dapat melunasi kewajibannya tersebut kepada PT Bank Victoria International Tbk tersebut maka selanjutnya Ibu Linda dari agen property yang bernama PT Bintang Inovasi Property, menghubungi dan menawarkan kepada Penggugat dalam Rekonpensi untuk membeli tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4542/Bangka atau memberikan *bridging* (meminjamkan uang bagi Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar kewajibannya kepada PT Bank Victoria International Tbk dan sebagai imbalannya Tergugat dalam Rekonpensi akan memberikan bagian keuntungan kepada Penggugat dalam Rekonpensi);
5. Bahwa akhirnya disepakati antara Penggugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi bahwa Penggugat dalam Rekonpensi akan memberikan *bridging* kepada Tergugat dalam Rekonpensi dan terhitung 3 (tiga) bulan sejak tanggal 24 Maret 2010, Tergugat dalam Rekonpensi akan mengembalikan dana yang 'diberikan' atau dipinjamkan oleh Penggugat dalam Rekonpensi kepada Tergugat dalam Rekonpensi untuk menyelesaikan kewajibannya kepada PT Bank Victoria International Tbk

Hal 27 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta selanjutnya akan mengembalikan uang milik Penggugat dalam Rekonpensi ditambah dengan keuntungan yang disepakati yaitu berjumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah) sesuai dengan nilai sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 18 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III;

6. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi telah melakukan pembayaran secara langsung kewajiban Tergugat dalam Rekonpensi kepada PT Bank Victoria International Tbk yaitu sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta Rupiah) dan atas pelunasan tersebut selanjutnya asli Sertifikat tersebut dipegang oleh Ibu Linda dari agen property yang bernama PT Bintang Inovasi Property guna kepentingan dari Penggugat dalam Rekonpensi. Bukti pembayaran kewajiban Tergugat dalam Rekonpensi kepada PT Bank Victoria Internasional Tbk yang dilakukan secara langsung oleh Penggugat dalam Rekonpensi membuktikan dengan jelas bahwa Penggugat dalam Rekonpensi telah melakukan kewajiban pembayaran guna kepentingan dari Tergugat dalam Rekonpensi;
7. Bahwa disepakati pula oleh Penggugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi bahwa jika hingga 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 24 Maret 2010, Tergugat dalam Rekonpensi tidak dapat menunaikan kewajibannya untuk membayar sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonpensi, maka Penggugat dalam Rekonpensi dapat melakukan penjualan atas Sertifikat Hak Nomor: 4542/Mampang Prapatan sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 20 Tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III dan juga dapat melakukan pengosongan rumah yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka sebagaimana Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 19 Tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III;
8. Bahwa selain itu Penggugat dalam Rekonpensi juga telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) sebagaimana permintaan Bapak Listiawan yang mana merupakan tim atau rekan dari Ibu Linda dari PT Bintang Inovasi Property untuk disampaikan kepada penyewa bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka yaitu Gallery Sidharta. Uang mana telah disampaikan kepada Ibu Tari selaku penanggung jawab Gallery Sidharta pada tanggal 13 Agustus 2010 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gallery Sidharta bersedia untuk mengosongkan bangunan rumah pada tanggal 25 Agustus 2010;

9. Bahwa selain itu Penggugat dalam Rekonpensi juga telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) sebagaimana permintaan dari Bapak Listiawan yang mana merupakan tim atau rekan dari Ibu Linda dari PT Bintang Inovasi Property guna pengurusan pembukaan blokir dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 4542/Bangka;
10. Bahwa selanjutnya sesuai kewenangan yang ada pada Penggugat dalam Rekonpensi sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 20 Tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat III, maka selanjutnya Tergugat I telah melaksanakan kuasa tersebut dan menjual Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka kepada Tergugat II dalam Rekonpensi, guna untuk mendapatkan uang yang menjadi hak dari Penggugat dalam Rekonpensi. Jual beli mana telah dilaksanakan secara sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor: 021/2010 tanggal 16 Agustus 2010, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II.
11. Bahwa dengan uraian tersebut di atas membuktikan bahwa Penggugat dalam Rekonpensi adalah pihak yang berhak untuk melakukan penjualan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 4542/Bangka dengan harga yang dianggap baik oleh Penggugat dalam Rekonpensi dan mengambil uang hasil pembayaran tersebut sebagai hak Penggugat dalam Rekonpensi;
12. Bahwa dengan diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat dalam Rekonpensi kepada Penggugat dalam Rekonpensi membuktikan secara jelas dan nyata bahwa Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat dalam Rekonpensi atas:
  - a) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat antara Penggugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi, di hadapan Tergugat III;
  - b) Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 19 tanggal 24 Maret 2010, yang dibuat antara Penggugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi di hadapan Tergugat III
  - c) Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 24 Maret 2010, , yang dibuat antara Penggugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi di hadapan Tergugat III;

**Hal 29 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



d) Kesepakatan antara Penggugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 24 Maret 2010;

13. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi kepada Penggugat dalam Rekonpensi diajukan kurang lebih 4 (empat) tahun setelah terjadinya peralihan Sertifikat Hak Milik No. 4542/Bangka oleh Penggugat dalam Rekonpensi selaku kuasa Tergugat dalam Rekonpensi kepada Tergugat II Konpensi, menunjukkan adanya itikad buruk dari Tergugat dalam Rekonpensi dalam mengajukan gugatan ini. Hal mana menimbulkan pertanyaan dari Tergugat I akan niat atau itikad dari Tergugat dalam Rekonpensi yang –Quod Non- haknya dilanggar oleh Penggugat dalam Rekonpensi, mengapa baru mengajukan gugatan kepada Tergugat I setelah lebih dari 4 (empat) tahun setelah dilaksanakannya kuasa yang diterima oleh Penggugat dalam Rekonpensi dari Tergugat dalam Rekonpensi dan juga setelah Kesepakatan antara Penggugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 24 Maret 2010 telah selesai dilaksanakan di tahun 2010;

14. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi secara tanpa dasar kepada Penggugat dalam Rekonpensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonpensi baik secara material maupun immaterial/moril.

#### **Tentang Kerugian Materiil:**

Bahwa dengan diajukan gugatan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat dalam Rekonpensi kepada Penggugat dalam Rekonpensi secara tanpa dasar telah menimbulkan kerugian secara material bagi Penggugat dalam Rekonpensi yang jumlah/nilainya dapat Penggugat dalam Rekonpensi uraikan sebagai berikut :

- a. Bahwa biaya untuk meminta salinan akta-akta pada Tergugat III dalam Konpensi agar Penggugat dalam Rekonpens idapat menjawab atau menangkis dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi adalah sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu Rupiah);
- b. Bahwa untuk menggunakan kuasa hukum/biaya transport Penggugat dalam Rekonpensi untuk memperoleh atau mendapatkan salinan akta-kata pada Tergugat III dalam Konpensi serta meminta bukti-bukti pada bank, kurang



lebih Penggugat dalam Rekonpensi telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah);

- c. Bahwa untuk menggunakan kuasa hukum/advokat untuk mewakili Tergugat I dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Rekonpensi dalam perkara ini akibat gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Rekonpensi yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);

**Kerugian Immaterial/Moril:**

Bahwa secara moril, gugatan yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi kepada Penggugat dalam Rekonpensi, yang diajukan tanpa dasar hukum telah menjadi bahan pembicaraan di antara rekan-rekan bisnis Penggugat dalam Rekonpensi dan hal ini tentunya sangat merugikan bagi nama baik Penggugat dalam Rekonpensi selaku Pengusaha serta mengakibatkan moril Penggugat dalam Rekonpensi tertekan, kerugian akan nama baik tersebut tentunya tidak dapat dihitung/dinilai dengan materi/uang, akan tetapi dengan pertimbangan kelayakan dan kewajaran serta kepatutan, Penggugat dalam Rekonpensi memperkirakan kerugian moril dan nama baik tersebut adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

15. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi merasa khawatir Tergugat dalam Rekonpensi tidak mau memenuhi kewajibannya guna/untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini dan juga dikhawatirkan akan menjual/mengalihkan dan menjaminkan kepada pihak lain harta milik Tergugat dalam Rekonpensi dengan tujuan untuk tidak memenuhi amar putusan perkara aquo, maka untuk menghindari agar gugatan ini tidak menjadi illusioner dan sia-sia, maka Penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang-barang/harta milik Tergugat dalam Rekonpensi yang akan Penggugat dalam Rekonpensi akan uraikan secara detail dalam permohonan terpisah;

16. Bahwa mengingat dari apa yang Penggugat dalam Rekonpensi uraikan tersebut di atas maka terbukti bahwa Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat dalam Rekonpensi;

**Hal 31 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonpensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum, karenanya mohon agar pengadilan menyatakan putusan dalam Rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau Upaya Hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi kemukakan diatas, Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM KONPENSI:**

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

#### **DALAM REKONPENSI:**

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan atas barang-barang/harta milik Tergugat dalam Rekonpensi yang dimohonkan dalam perkara aquo;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat dalam Rekonpensi;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat dalam Rekonpensi, uang ganti rugi atas kerugian material yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonpensi yaitu sebesar Rp. 102.500.000,- (seratus dua juta lima ratus ribu Rupiah);

#### **Disclaimer**

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



5. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi membayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat dalam Rekonpensi sebagai pengganti kerugian immaterial/moril yang dialami Penggugat dalam Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah);
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad);
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

**ATAU**

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

**JAWABAN TERGUGAT II**

A. DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT ADALAH SUBYEK HUKUM YANG SAMA SEKALI TIDAK PUNYA KUALITAS UNTUK MENGGUGAT.
  - a. Bahwa Penggugat telah memberikan Kuasa Untuk Menjual, berdasarkan Akta Kuasa Menjual, tanggal 24 Maret 2010, Nomor Akta: 20, dibuat dihadapan Pejabat Umum Negara Republik Indonesia (dalam hal ini, Notaris) Nyonya Ety Roswita Moelia, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan,
  - b. Bahwa, Penggugat didalam membuat Akta Kuasa Untuk Menjual telah memperoleh persetujuan dari anak-anaknya, yaitu :
    1. Tuan Appraisal Altar;
    2. Tuan Ode Oasis Situmorang;
    3. Nona Agnesia Dame Uli.

Sebagaimana ternyata dari Pernyataan, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, dan telah didaftar dalam buku surat-surat dibawah tangan oleh Pejabat Umum/Notaris, tertanggal 22-03-2010 (dua puluh dua Maret dua ribu sepuluh);

**Hal 33 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa, pada tanggal 28 November 2010, Pejabat Pembuat Akta Tanah Nyonya Ety Roswitha Moelia, SH (Tergugat III), telah mengeluarkan Surat Pernyataan (Cover Note),

yang isinya bahwa :

1. Bahwa Kuasa Untuk Menjual bukanlah merupakan suatu hal yang baru yang selama ini dipergunakan sebagai dasar Pembuatan Akta Jual Beli;
2. Bahwa Surat Pernyataan tersebut dibuat atas Permintaan dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, agar PPAT membuat pernyataan tertulis, agar proses Pengalihan Hak (Balik Nama) dapat dilakukan.

Pembuat Surat Pernyataan telah menyatakan, bahwa :

1. Antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas sebelumnya tidak pernah terjadi hubungan jual beli (Peralihan Hak) atas sebidang tanah dimaksud sehingga dengan demikian tidak ada unsur menghindari pajak;
2. Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut bukan merupakan Kuasa Menjual sebagaimana telah dilarang dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Terlihat sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi oleh siapapun juga, bahwa seluruh rangkaian proses dari awal sampai dengan akhir terjadinya peralihan hak atas tanah pada perkara a quo, telah sesuai dengan kelaziman, tatanan yang berlaku secara umum tentang cara bagaimana suatu transaksi Jual Beli dapat terjadi.

Berdasarkan keterangan-keterangan diatas dan bukti-bukti yang ada, tidak terbantahkan bahwa Penggugat telah secara sempurna melakukan perbuatan/tindakan hukum sebagaimana / selayaknya/ sepatutnya/sepantasnya/ sewajarnya suatu proses peralihan Hak Atas Tanah dapat beralih di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Oleh sebab itu, Penggugat adalah Subyek Hukum yang sama sekali tidak punya kualitas untuk menggugat. Lagipula, kemana saja Penggugat selama ini? Yang setelah lebih dari 4 (empat) tahun baru mensoalkan permasalahan ini.

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (Obscuur Libel) MENGENAI POSITA GUGATAN WANPRESTASI TAPI YANG DIJADIKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

#### 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

Eksepsi gugatan kabur sebenarnya merupakan eksepsi karena formulasi gugatan yang tidak jelas. Menurut teori Hukum Acara Perdata dalam buku M. Yahya Harahap, S.H, hal. 448-453, gugatan kabur ini dapat karena :

- A. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, yaitu posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan;
- B. Tidak jelasnya obyek sengketa;
- C. Tidak jelasnya petitum, antara lain petitum tidak rinci dan adanya kontradiksi antara posita dengan petitum.

Pernyataan dan alasan diatas adalah persyaratan alternatif dan bukan kumulatif.

Dari teori Hukum Acara Perdata dalam buku M. Yahya Harahap, S.H., diatas, maka Peaggugat akan menjawab tentang hal-hal apa saja yang membuat suatu Gugatan menjadi Kabur atau Tidak Jelas:

## A. TENTANG TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

Walaupun sebelum gugatan ini ada, Tergugat II tidak pernah mengetahui bahwa ada suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas diantara Penggugat dan Tergugat I.

Tergugat II baru mengetahui bahwa ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang dibuat diantara Penggugat dan Tergugat I, dikarenakan Tergugat II membaca Gugatan dari Penggugat pada perkara a quo.

Setelah Tergugat II membaca Gugatan dari Penggugat, maka secara jelas dan terang bahwa Penggugat telah salah menentukan posita Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa diantara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, terdapat beberapa perbedaan yang sangat prinsip diantara keduanya, antara lain :

1. Ditinjau dari segi sumber hukum:

- I. Dasar hukum Wanprestasi ada pada Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), yaitu suatu hal yang timbul dari persetujuan (agreement), yang didasari Pasal 1320 KUHPerdata, dimana syarat-syaratnya adalah :
  - a. Harus ada perjanjian terlebih dahulu diantara 2 (dua) pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPerdata;

Syarat ini telah terpenuhi, bahwa didalam posita gugatan Penggugat tentang dasar-dasar atau alasan-alasan gugatan, angka 2, disebutkan; bahwa telah

**Hal 35 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakui adanya Perjanjian yang telah dibuat dengan sempurna diantara Penggugat dan Tergugat I;

- b. Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau "promise must be kept";

Syarat ini telah terpenuhi, bahwa para pihak didalam perjanjian tersebut telah menyepakati tentang hal-hal yang dijanjikan;

- c. Unsur kerugian atas Cidera Janji/Wanprestasi terhadap perjanjian tersebut jelas sekali;

Apabila ada terjadi cidera janji/Wanprestasi atas apa yang telah disepakati oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut, semata-mata hal tersebut adalah suatu perbuatan cidera janji/Wanprestasi.

Seperti yang tertulis pada Pasal 1234 KUHPerdata, berbunyi :

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu."

- II. Dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") ada pada Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Unsur-unsur PMH:

1. Perbuatan;
2. Melanggar;
3. Kesalahan;
4. Kerugian.

Syarat diatas adalah bersifat Kumulatif, dan bukan alternatif Mari kita buktikan tentang apakah syarat-syarat tersebut diatas terpenuhi :

1. Unsur Perbuatan :

Karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak seharusnya dilakukan.

Tanggapan :

Tindakan atau kelalaian apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II dalam perkara a quo?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tidak ada suatu tindakan hukum apapun yang telah dilakukan oleh Tergugat II yang melanggar hukum;
- b. Tidak ada kelalaian yang telah dilakukan oleh Tergugat II. Semua tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan hukum itu sendiri.

## 2. Unsur Melanggar :

Tindakan apa yang telah dilanggar oleh Tergugat II?

Tanggapan :

Tergugat II tidak pernah melanggar hukum positif. Kalau ada pihak/orang yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melanggar hukum positif, maka pihak/orang tersebut adalah pihak/orang yang patut diduga sedang berusaha mencari-cari, dan/atau mengada-adakan, dan/atau coba-coba, dan/atau untung-untungan, ingin/berusaha melakukan suatu tindakan/perbuatan yang direncanakan untuk mengambil keuntungan dari Tergugat II yang dilandasi oleh suatu niat/itikad yang pasti tidak benar dan tidak baik.

## 3. Unsur Kesalahan :

Tindakan apa yang telah dilakukan secara salah oleh Tergugat II?

Tanggapan:

Sebutkan kesalahan apa yang telah dibuat oleh Tergugat II?

Tidak ada Unsur Kesalahan yang telah dibuat oleh Tergugat II dalam perkara a quo. Seluruh rangkaian proses dari awal sampai dengan saat ini, telah dilakukan/dilaksanakan oleh Tergugat II sesuai dengan hukum itu sendiri. Bila ada pihak yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan suatu kesalahan didalam tindakan/perbuatannya yang tidak sesuai dengan hukum itu sendiri, maka sudah pasti dan tidak dapat dibantah lagi dengan alasan apapun bahwa pihak tersebut harus membuktikan kesalahan yang telah dibuat oleh Tergugat II dengan rigid/kaku/ajeg/pasti, sesuai dengan Pasal 1865 KUHPerdara, yang berbunyi :

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."

Adalah suatu hal yang mustahil, bila ada pihak yang dapat membuktikan bahwa ketika Tergugat II memperoleh Hak Atas Tanah a quo, Tergugat II bertindak dan/atau berlaku sebagaimana bukan pembeli yang beritikad baik.

**Hal 37 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### 4. Unsur Kerugian :

Tindakan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II, sehingga ada pihak ketiga yang menderita kerugian?

Tanggapan:

Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, yang membeli Obyek Sengketa dalam perkara a quo melalui agen properti, seperti bisnis properti pada umumnya.

Apabila ada kerugian dan keuntungan dari suatu bisnis/investasi, itu merupakan hukum alam/wajar/umum terjadi. Jadi, apabila tidak mau rugi maka jangan bisnis/investasi/melakukan perbuatan hukum apapun. Begitu pula sebaliknya, kalau mau untung, maka unsur kerugian tidak dapat dihindari, dan kalau mau berani berhutang punya konsekuensi harus bisa bayar hutang, dan kalau tidak bisa bayar hutang maka sudah harus terima konsekuensi dari perbuatan/tindakan yang telah dilakukan tersebut. Jangan karena salah keputusan bisnis/investasi yang telah dibuat, maka ingin minta balik atas perbuatan/tindakan salah hitung tersebut.

Apakah suatu perbuatan/tindakan hukum yang telah terjadi dapat dibuat hanya untuk kepentingan salah satu pihak saja (tidak berimbang), dimana; bila keputusannya tepat, maka tindakan/perbuatan hukum yang telah terjadi dinyatakan sah, dan bila tidak tepat maka tindakan/perbuatan hukum yang telah terjadi dinyatakan tidak sah/melanggar hukum? Jelas sekali terlihat bahwa Penggugat sedang "coba-coba" didalam Gugatannya. Apakah Gugatan yang seperti ini tidak sedang merendahkan intelektualitas akademis dari Yang Mulia Majelis Hakim, dan pihak-pihak lainnya yang sedang tertarik dalam perkara a quo? Dari Tergugat II, jawabannya "ya".

Bahwa karena Gugatan ini dibuat oleh Penggugat dengan maksud coba-coba/untung-untungan, dimana tujuannya jelas terlihat tidak didasari oleh itikad yang baik, karena Gugatan dibuat dengan maksud coba-coba/untung-untungan. Maka, Penggugat mulai mencoba membuat argumentasi/dalil hukum yang mengada-ada, agar siapa tahu gugatannya dapat diputus salah oleh Majelis Hakim Yang Mulia didalam memeriksa perkara a quo. Niat dari Penggugat adalah jelas terlihat dan kental sekali bahwa Gugatan ini dimaksudkan dengan niat coba-coba/untung-untungan. Namanya juga coba-coba dan/atau untung-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untungan, sehingga Gugatan ini didasari atas suatu niat yang bersifat spekulasi, dengan ekspektasi: "siapa tahu menang!".

Dikarenakan, niat dan maksud dari Gugatan ini adalah coba-coba dan untung-untungan, maka Penggugat memulai suatu dasar hukum yang mengada-ada juga, seperti pada angka 18 dari Gugatan Penggugat, yang mendalilkan bahwa Gugatan PMH dalam perkara a quo, menggunakan dalil hukum Lindenbaum-Cohen, dimana seolah-olah hanya Penggugat saja yang mengetahui tentang Kasus Lindenbaum Cohen (Arrest Lindenbaum-Cohen/Perkara Lindenbaum melawan Cohen). Bahwa, PMH yang didalilkan oleh Penggugat adalah PMH dalam arti luas. Sedangkan, untuk membuktikan PMH dalam arti luas, ia harus membuktikan dulu secara rinci dan detail tentang suatu perbuatan yang telah bertentangan dengan kepatutan. Perbuatan dari Tergugat II mana yang telah bertentangan dengan kepatutan? Tentunya, perbuatan yang dituduhkan ini harus dibuktikan secara hukum dengan rigid/kaku/ajeg/pasti, dan tidak terbantahkan (ini hanya pertanyaan sederhana saja sebetulnya, yang tidak mungkin ada pihak yang bisa menjawab bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan).

Jelas terlihat dan kental sekali bahwa ketika tidak ada dalil/argumentasi/dasar hukum didalam menggugat, yang paling mudah/gampang digunakan adalah dengan menggunakan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas. Tidak sesederhana itu untuk menggunakan teori Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas, ia harus dibuktikan secara rigid/kaku/pasti, dan tidak terbantahkan oleh insan hukum dan/atau masyarakat luas suatu Negara.

## B.TENTANG TIDAK JELASNYA OBYEK SENGKETA

Obyek Sengketa yang disoalkan oleh Penggugat tidak jelas. Apakah Penggugat mensoalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas? Atau Akta Jual Beli?

Siapun pihaknya yang membaca Gugatan ini akan menyatakan bahwa yang menjadi soal Obyek Sengketa adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. Kalau memang Obyek Sengketanya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, kenapa Tergugat II ditarik dalam perkara ini. Sedangkan, Tergugat II tidak pernah tahu ada perjanjian tersebut. Kalau memang yang disoalkan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, maka secara terang benderang tidak dapat dibantah oleh siapapun juga bahwa Obyek Sengketa masuk dalam Posita Cidera Janji/Wanprestasi, dan siapapun insan hukum yang benar akan menyatakan bahwa itu bukan PMH.

**Hal 39 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## C. TIDAK JELASNYA PETITUM, ANTARA LAIN PETITUM TIDAK RINCI DAN ADANYA KONTRADIKSI ANTARA POSITA DENGAN PETITUM

Jelas terlihat bahwa terjadi kontradiksi diantara posita gugatan dengan petitum. Di posita disoalkan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, akan tetapi di petitum yang diminta disoalkan tentang bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Obyek Tanah dan Bangunan.

Tidak ada benang merah sedikitpun diantara keduanya, dimana yang satu mensoalkan adanya kewajiban yang belum dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian, dan kemudian di sisi yang lain, tiba-tiba Penggugat meminta bahwa Obyek Tanah dan Bangunan adalah miliknya.

Seperti kehidupan main-main saja yang ada di hati dan pikiran dari Penggugat, atau Penggugat menganggap sedang bermain monopoli, yang ketika kalah minta diulang permainannya.

Oleh karena semua alasan yang membuat suatu Gugatan menjadi kabur telah Tergugat II jawab dengan sempurna, walaupun Tergugat II telah membuktikan seluruh jawaban tersebut diatas secara kumulatif (tidak hanya salah satu atau salah dua atau alternatif), padahal yang dibutuhkan untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kabur hanya diperlukan salah satu jawaban saja yang bisa dibuktikan (karena bersifat alternatif). Oleh sebab itu, tidak dapat dibantah lagi oleh siapapun juga bahwa persyaratan alternatif didalam membuktikan Gugatan Kabur telah dipenuhi dengan sempurna.

### 3. GUGATAN KURANG PIHAK (Exceptio Plurium Litis Consortium).

Subyek Hukum yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

Ibu Linda sebagai agen properti tidak ditarik/dilibatkan dalam perkara ini. Padahal, Tergugat II membeli Obyek Tanah dan Bangunan melalui Agen Properti yang dikenal sebagai "Pro Nice", dimana menggunakan Badan Hukum yang bernama PT BINTANG INOVASI PROPERTY. Linda adalah orang perseorangan yang bertindak Atas Nama Agen Properti yang berbadan hukum PT BINTANG INOVASI PROPERTY.

Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat Plurium Litis Consortium.

### 4. GUGATANPREMATUR

#### 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

Gugatan yang diajukan Penggugat prematur. Persoalan diantara Penggugat dan Tergugat I adalah persoalan Cidera Janji/Wanprestasi yang menurut Penggugat sendiri dalam Gugatannya adanya kewajiban dari Tergugat I yang belum dibayar penuh (masih ada kekurangan pembayaran). Dalam proses sidang mediasi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang para pihak dalam perkara ini telah mengikuti dan menjalankan proses mediasi tersebut, Tergugat I telah memberikan penawaran kepada Penggugat akan memberi ganti kerugian sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Artinya, sesungguhnya/sebenarnya/fakta hukumnya bahwa Penggugat menggugat Wanprestasi/Cidera Janji yang dilakukan oleh Tergugat I, kemudian Tergugat I bersedia memberikan kompensasi dan/atau ganti kerugian dan/atau uang kerohiman kepada Penggugat. Jelas terlihat sekali dalam proses sidang mediasi tersebut. bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepaham dan sepakat bahwa diantara mereka berdua terdapat Cidera Janji/Wanprestasi.

Bagaimana mungkin adanya Cidera Janji yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, mempunyai kaitan/hubungan dengan kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Tergugat II. Tidak ada benang merah sedikitpun yang bisa menyambungkan/mengkaitkan persoalan Penggugat dan Tergugat I kepada Hak Atas Tanah dari Tergugat II. Harus dipisahkan secara tegas diantara Gugatan Cidera Janji/Wanprestasi Tergugat I kepada Penggugat, dengan Gugatan baru PMH yang Penggugat mungkin akan ajukan lagi di perkara lainnya/kemudian.

5. PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENGHADIRKAN TERGUGAT III DALAM PERSIDANGAN PERKARA A QUO, OLEH KARENANYA PARA PIHAK DALAM PERKARA INI TIDAK LENGKAP/TIDAK UTUH/ TIDAK SEMPURNA

Penggugat sudah selayaknya/sepantasnya/seharusnya dapat menghadirkan Tergugat III dalam persidangan ini. Dikarenakan sampai dengan persidangan saat ini, Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan perkara a quo. Membuat para pihak dalam perkara a quo menjadi tidak lengkap dan/atau tidak utuh dan/atau tidak sempurna, sehingga persidangan ini tidak dapat menyelesaikan perkara secara sempurna dan/atau utuh. Oleh karena kehadiran Tergugat III dalam perkara a quo sangat vital dan/atau penting dan/atau menentukan dalam perkara a quo agar dapat diselesaikan secara tuntas. Sudah seharusnya Gugatan dalam Gugatan ini tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

**Hal 41 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI.

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat;
2. Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad baik oleh karenanya harus dilindungi.

## TIDAK BENAR TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK.

- a. Bahwa pada sekitar bulan Juni 2010, Tergugat II sedang mengendarai mobil di Jalan Kemang Timur. Pada saat itu Tergugat II melihat plang/papan pengumuman/papan reklame/papan iklan tanda dijual di depan rumah Jl. Kemang Raya No. 57 Jakarta Selatan, dengan tulisan "DIJUAL Hubungi LINDA Pro Nice Property", pada saat itu juga Tergugat II menghubungi nomor telepon tersebut, dengan maksud untuk menanyakan tentang rumah yang akan dijual tersebut;
- b. Bahwa pada saat Tergugat II menanyakan tentang tanah dan bangunan yang akan dijual tersebut kepada Ibu Linda. Ibu Linda menerangkan bahwa ia pemiliknya dan menerangkan spesifikasi tanah dan bangunan tersebut beserta harga yang ditawarkan kepada Tergugat II;
- c. Bahwa Tergugat II melakukan kunjungan ke dalam lokasi tanah dan bangunan a quo bersama-sama dengan Ibu Linda, dan pada saat itu Tergugat II tertarik dengan produk properti yang ditawarkan oleh Properti Agen Pro Nice Property, yaitu: Ibu Linda, yang pada saat itu juga mengaku sebagai pemilik dari properti yang akan dijual tersebut, yaitu; Tanah dan Bangunan dalam perkara a quo;
- d. Bahwa setelah bernegosiasi beberapa kali, Tergugat II dan Ibu Linda sepakat dengan harga Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) terhadap rumah dan tanah a quo, setelah disepakati harga jual dari Tanah dan Bangunan a quo, kemudian Tergugat II mengirim surat kepada Ibu Linda tertanggal 05 Juli 2010, yang isinya berupa persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh Ibu Linda apabila Tanah dan Bangunan yang ditawarkannya tersebut mau dibeli oleh Tergugat II, isi dari surat tersebut adalah sebagai berikut :

"Sehubungan dengan rencana Ibu untuk menjual sebidang tanah di jalan Kemang Timur nomor 57 Jakarta Selatan dengan luas kurang lebih 405 meter persegi seharga Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), bersama ini kami menyetujui harga penawaran tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kami bermaksud membeli tanah tersebut dengan persyaratan sebagai berikut :

1. Pengecekan sertifikat tanah dilakukan oleh notaris yang kami tunjuk untuk memastikan bahwa tanah tidak bermasalah;
2. Pengecekan peruntukan tanah dilakukan oleh notaris yang Kami tunjuk untuk memastikan bahwa tanah tidak berada dijalur hijau;
3. Komisi untuk perantara (Bapak Asmad dan pihak-pihak lain yang merasa dirinya sebagai perantara) ditanggung oleh Penjual. Dengan demikian harga tersebut adalah harga net untuk kami;
4. Biaya-biaya notaris yang meliputi biaya pengecekan tanah, Akta Jual Beli dan balik tanah menjadi tanggungan Penjual dan Pembeli masing-masing sebesar 50% dari biaya yang timbul.
5. Tanah tidak dalam keadaan sengketa maupun dijaminka kepada siapapun.
6. Tidak ada tunggakan Pajak Bumi & Bangunan (PBB) atas tanah tersebut.
7. Tanah dalam keadaan kosong, dengan kata lain tidak ada pihak lain yang tinggal dan/atau menyewa tanah maupun bangunan yang ada di atasnya.

Apabila seluruh kondisi di atas dapat dipenuhi, transaksi jual beli dihadapan notaris yang kami tunjuk, berikut pembayaran dapat kami lakukan hari Senin, tanggal 20 Juli 2010.

Demikian surat ini kami sampaikan. Semoga penawaran kami ini dapat diterima."

- e. Bahwa kemudian pada tanggal 26 July 2010, Tergugat II melakukan pembayaran uang muka pembelian tanah dan bangunan a quo sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Ibu Linda dan kepada Tergugat I, bahwa sebelum transfer dilaksanakan oleh Tergugat II, Tergugat II baru mengetahui bahwa ternyata Ibu Linda bukanlah pemilik dari Obyek Tanah dan Bangunan dimaksud, dimana ternyata Ibu Linda hanya sebagai Agen Properti pada Pro Nice Property (PT BINTANG INOVASI PROPERTY). Bahwa ketika Tergugat II bertanya kepada Ibu Linda tentang siapa yang berwenang atas Obyek Tanah dan Bangunan a quo, Ibu Linda menerangkan bahwa Tergugat I adalah orang perseorangan yang berwenang untuk melakukan pengalihan Hak Atas Tanah atas Tanah dan Bangunan dimaksud, dikarenakan Tergugat I memiliki Surat Kuasa Untuk Menjual dari Penggugat yang sah dan otentik;

**Hal 43 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dikarenakan Kuasa Untuk Menjual adalah suatu perbuatan hukum yang biasa dan wajar terjadi didalam kehidupan bermasyarakat, dan menurut hukum positif adalah suatu hal yang tidak dilarang, dan tidak bertentangan dengan hukum positif.

Mengingat :

Pada Pasal 1792 KUHPerdata, yang berbunyi :

"Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang yang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."

Pada Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi :

"Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan."

Pada Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdata, yang berbunyi :

"Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas."

Pada Pasal 1800 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi :

"Si Kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu."

Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi :

"Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, atas ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara: kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya;"

Tidak ada yang salah dari suatu perbuatan hukum/tindakan hukum dari suatu produk hukum yang bernama: "Kuasa Untuk Menjual", malahan si Penerima Kuasa wajib menjalankan apa yang telah dikuasakan olehnya. Itu adalah perintah Undang-undang.

- f. Bahwa Turut Tergugat II pada tanggal 30 Juli 2010, pukul 10.30 WIB (Waktu Indonesia bagian Barat) telah melakukan pengecekan atas sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sesuai dengan peraturan

#### 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)



dan kebiasaan sebelum transaksi pengalihan Hak Atas Tanah dapat dilakukan/dilaksanakan, dan hasilnya adalah sertifikat Hak Atas Tanah dalam keadaan bersih;

Sesuai dengan hukum positif, bahwa PPAT (Turut Tergugat II) harus melakukan pengecekan Hak Atas Tanah yang akan dialihkan kepada Kantor Pertanahan di tempat Obyek Tanah tersebut berada. Perbuatan hukum ini telah dijalankan/dilaksanakan sesuai dengan hukum positif. Hal ini merupakan suatu bentuk kehati-hatian bagi PPAT (Turut Tergugat II) didalam menjalankan jabatannya, dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik. Tidak ada kesengajaan dan/atau kelalaian terkait dengan hal ini, yang telah dilakukan oleh PPAT (Turut Tergugat II) dan Tergugat II. Bahwa, apa yang telah dilakukan oleh PPAT (Turut Tergugat II) dan Tergugat II dengan melakukan pengecekan terhadap Obyek Tanah yang akan dialihkan di Kantor Pertanahan setempat adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang sudah sewajibnya dijalankan.

Bahwa dengan demikian, kewajiban Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik untuk meneliti terhadap tanah dan bangunan a quo melalui Turut Tergugat II, telah dilaksanakan sesuai dengan hukum itu sendiri;

Bahwa Tergugat II hanya berniat membeli tanah dan bangunan a quo dengan itikad baik sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara;

- g. Bahwa pada tanggal 09 Agustus 2010, Tergugat II melakukan pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) terhadap tanah dan bangunan a quo;

Dikarenakan hasil pengecekan terhadap Obyek Tanah di Kantor Pertanahan setempat tidak diketemukan suatu permasalahan apapun, adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang wajar apabila ditindak lanjuti oleh suatu pembayaran untuk melunasi sisa pembayaran pembelian terhadap Obyek Tanah a quo.

- h. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2010, Tergugat I selaku Kuasa dari Penggugat telah melakukan Akta Jual Beli dengan Tergugat II, dihadapan Turut Tergugat II;

Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2010, Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

**Hal 45 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah suatu tindakan/perbuatan hukum yang biasa terjadi di masyarakat. Apabila, tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan dihadapan Turut Tergugat II tersebut sampai disalahkan di mata, hukum. Maka, akan merusak tatanan hukum dan kebiasaan yang berlaku didalam kehidupan bermasyarakat.

Bahwa, apa yang telah dilaksanakan diantara Tergugat II dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II merupakan hukum itu sendiri, dikarenakan sumber hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia adalah :

1. Undang-undang;
2. Kebiasaan;
3. Traktat;
4. Doktrin;
5. Yurisprudensi.

Bahwa, apa yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II adalah; suatu kebiasaan yang sudah sesuai dengan hukum positif. Tidak ada satu pihakpun yang dapat membantah, bahwa tindakan/perbuatan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, dihadapan Turut Tergugat II adalah suatu kebiasaan, dan sudah sesuai dengan hukum positif. Apabila ada pihak yang membantah akan hal ini, berarti ia sedang mencoba dan/atau merusak tatanan hukum dan/atau tatanan kehidupan bermasyarakat yang berlaku saat ini.

- i. Bahwa, pada tanggal 7 Oktober 2010, sesuai dengan kesepakatan sebelumnya diantara Tergugat II dan Agen Properti yang bernama Linda, tentang Obyek Tanah yang dibeli oleh Tergugat II pada saat serah terima harus dalam keadaan kosong (rata dengan tanah/tanpa ada bangunan di atas tanah tersebut). Maka, Tergugat II memberikan Surat Persetujuan kepada Linda untuk membongkar/merobohkan bangunan yang di Jalan Kemang Timur Raya No.57, Kemang. Jakarta Selatan;

Apabila ada yang salah atau ada yang berkeberatan atas perbuatan/tindakan hukum yang telah terjadi, yaitu; terkait dengan Akta Jual Beli Nomor.021/2010. Pastinya, akan diketahui oleh siapapun pihaknya, apalagi yang masih mengaku sebagai pemilik bangunan yang sah di mata hukum, ketika terjadi pembongkaran dan/atau perobohan Obyek Bangunan di atas tanah a quo, yang membuat Obyek Bangunan yang diatas Tanah a quo

#### 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)



menjadi rata dengan tanah (hilang/musnah Obyek Bangunan diatas tanah a quo). Nyatanya, pembongkaran dan/atau perobohan yang dilakukan oleh Pihak Tergugat I yang atas ijin dari Tergugat II tidak diketemukan masalah dan keberatan dari pihak manapun juga. Kalau saat ini, pada waktu masa sekarang ada yang mensoalkan kepemilikan Hak Atas Tanah a quo. Kemana saja pihak yang sedang mensoalkan pada saat pembongkaran dan/atau perobohan Obyek Bangunan pada saat itu menjadi rata dengan tanah?. Aneh dan Ajaib istilahnya, yang pantas disematkan terkait dengan hal ini.

j. Bahwa, pada tanggal 28 November 2010, Pejabat Pembuat Akta Tanah Nyonya Ety Roswitha Moelia, SH, dalam jabatannya selaku Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan telah mengeluarkan Surat Pernyataan ("Cover Note"), yang isinya bahwa :

1. Bahwa Kuasa Untuk Menjual bukanlah merupakan suatu hal yang baru yang selama ini dipergunakan sebagai dasar Pembuatan Akta Jual Beli;
2. Bahwa Surat Pernyataan tersebut dibuat atas Permintaan dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, agar PPAT membuat pernyataan tertulis, agar proses Pengalihan Hak (Balik Nama) dapat dilakukan.

Pembuat Surat Pernyaman telah menyatakan, bahwa :

1. Antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas sebelumnya tidak pernah terjadi hubungan jual beli (Peralihan Hak) atas sebidang tanah dimaksud sehingga dengan demikian tidak ada unsur menghindari pajak.
2. Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut bukan merupakan Kuasa Menjual sebagaimana telah dilarang dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Kelalaian dan/atau kesengajaan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mana, yang telah dilakukan oleh Tergugat II?

Perlu diketahui, bahwa yang membuat Surat Pernyataan tersebut adalah Pejabat Umum (Pejabat Negara, yaitu: Notaris, yang sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris). Apakah Tergugat II adalah pihak/orang perseorangan yang salah dimata hukum bila mempercayai Pernyataan yang dikeluarkan oleh seorang Pejabat Negara yang diberikan kuasa oleh Negara untuk membuat Akta Pejabat (Akta Otentik), yang dalam hal ini ia adalah Tergugat III yang sedang menjalankan jabatan kenegaraannya.

**Hal 47 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila ada pihak insan hukum yang menyatakan bahwa apa yang telah dibuat oleh Tergugat II suatu bentuk perbuatan melawan hukum di Negara Kesatuan Republik Indonesia ini, berarti; hanya ada 2 (dua) kemungkinan yang terjadi, yaitu: Tergugat II sendiri atau pihak insan hukum tersebut yang sama sekali tidak tahu bahwa ada hukum di Negara Republik Indonesia ini.

- k. Bahwa pada tanggal 29 April 2011, sertipikat Hak Atas Tanah a quo, telah dibalik nama ke atas nama Tergugat II, oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Apabila ada pihak yang berkeberatan dan/atau ada pihak yang mensoalkan bahwa Obyek Hak Atas Tanah a quo sedang dalam sengketa, kenapa pihak yang mensoalkan dan/atau berkeberatan tersebut tidak melakukan blokir sertipikat atas Hak Atas Tanah a quo di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Sehingga, proses peralihan tidak mungkin bisa dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Nyatanya, sama sekali tidak diketemukan keberatan, dan/atau, persoalan, dan/atau sengketa atas Obyek Tanah a quo pada saat itu, dan kenapa setelah lebih dari 3 (tiga) tahun baru ada yang mensoalkan proses balik nama yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Kemana saja selama ini pihak yang mensoalkan tentang hal tersebut? Jelas sekali terlihat oleh kasat mata siapapun Subyek Hukumnya, bahwa: Gugatan ini adalah Gugatan coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi semata.

- i. Bahwa Tergugat II pernah diterangkan oleh Turut Tergugat II bahwa alas hukum dari Tergugat I untuk menjual adalah Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 tertanggal 24 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagai Notaris, dan menurut Turut Tergugat II dapat dilaksanakan Akta Jual Beli a quo, dikarenakan pengalihan yang seperti ini, sudah biasa dan lazim terjadi dalam kehidupan bermasyarakat.

Kelalaian, dan/atau ketidak hati-hatian, dan/atau kesengajaan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mana, yang telah dilakukan oleh Tergugat II dalam hal ini?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harus kepada siapa lagi, Tergugat II harus percaya, kalau bukan oleh Pejabat Negara yang diberikan kewenangan oleh Negara untuk melakukan perbuatan hukum a quo?

Perlu diketahui, bahwa Turut Tergugat II adalah Pejabat Negara yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta Pertanahan di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dikarenakan Turut Tergugat II adalah Pejabat Negara yang memiliki kewenangan untuk membuat Akta Pertanahan, oleh karena alasan tersebut, untuk menjalankan hukum positif, maka segala proses administrasi pengurusan jual beli tanah a quo, Tergugat II menyerahkan sesuai dengan kewenangannya kepada Turut Tergugat II;

m. Bahwa Tergugat II hanya berniat membeli tanah dan bangunan a quo dengan itikad baik;

n. Bahwa Pasal 1491 KUHPerdata memberikan perlindungan berupa penanggungan, pada Pasal tersebut berbunyi :

"Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya."

3. Tergugat I adalah Pihak Yang Menerima Kuasa dari Penggugat.

Berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual, tanggal 24 Maret 2010, Nomor 20, yang telah dibuat oleh Penggugat yang juga telah disetujui oleh seluruh anak-anak dari Penggugat, telah memberikan Kuasa Khusus kepada Tergugat I, yang isinya sebagian adalah sebagai berikut :

----- KHUSUS -----

- Untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan/atau melepaskan hak dan menyerahkan atas: --

Sebidang tanah dan bangunan, dengan luas kurang lebih 402 M2 (empat ratus dua meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor.4542/Bangka, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 19-11-1999 (sembilan belas November seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) dan Surat Ukur Nomor.01925/Bangka/1999 tertanggal 16-11-1999 (enam belas November seribu

**Hal 49 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan ratus sembilan puluh sembilan) terletak di Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang tertulis atas nama RULITA ANIDA SITUMORANG SIMARMATA, setempat dikenal dengan Jalan Kemang Timur Raya 57, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut Undang-undang dapat dianggap sebagai harta tetap. -----

Dengan harga yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa dan dengan syarat-syarat, ketentuan-ketentuan dan ketetapan-ketetapan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa untuk maksud itu atas nama pemberi kuasa mengadakan dan menandatangani surat perjanjian jual beli, menerima uang penjualan, memberikan tanda penerimaan yang sah, menyuruh membuat akta-akta dan surat-surat, termasuk akta jual beli, menyelesaikan dan menandatangani dan untuk itu menghadap dimana perlu dan berguna diantaranya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Notaris yang berwenang, memberikan permohonan dan keterangan-keterangan dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang berhubungan dengan keadaan yang dianggap perlu oleh yang dikuasakan, walaupun untuk sesuatu tindakan diperlukan surat kuasa yang lebih sempurna, kuasa mana harus dianggap telah termaktub dalam akta ini. ---“

**TIDAK ADA YANG SALAH DARI AKTA KUASA UNTUK MENJUAL, SELURUH ISI DARI KUASA UNTUK MENJUAL TERSEBUT TELAH DIJALANKAN TANPA ADA CACAT YURIDIS SEDIKITPUN**

Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor 20, tanggal 24 Maret 2010, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Akta Kuasa Untuk Menjual adalah sesuatu yang biasa dan wajar dilaksanakan didalam kehidupan bermasyarakat, bila ada pihak yang menyalahkan Akta Kuasa Untuk Menjual ini, berarti pihak tersebut sedang mencoba dan/atau sedang berusaha merusak tatanan hukum dan/atau tatanan kehidupan bermasyarakat yang berlaku saat ini. Seluruh profesi Notaris dan PPAT di seluruh Negara Kesatuan Republik Indonesia, pasti mengetahui dan sudah menjadi suatu pekerjaan yang biasa dan/atau rutin didalam membuat produk hukum Akta Kuasa Untuk Menjual a quo;
- b. Tergugat II dan Turut Tergugat II sampai dengan sebelum Gugatan a quo diajukan menyatakan tidak pernah mengetahui sedikitpun tentang adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas diantara Penggugat dan



Tergugat I. Bahkan, sampai dengan saat ini, tidak pernah Tergugat II dan Turut Tergugat II melihat atau diperlihatkan, mengetahui atau diberitahukan, dan tidak pernah sekalipun/sedikitpun pernah memegang Obyek fisik baik minuta, dan/atau salinan, dan/atau foto copy sekalipun dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas a quo. Tergugat II dan Turut Tergugat II hanya mengetahui bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut masih berlaku, dan/atau masih hidup, dan/atau belum pernah dicabut oleh si Pemberi Kuasa, dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut mempunyai kedudukan hukum yang berdiri sendiri, dan bukan Akta ikutan dari produk hukum sebelumnya. Apakah ada peraturan hukum positif yang menyatakan bahwa; apabila ada Akta Kuasa Untuk Menjual, maka pihak siapapun yang akan terkait dengan Akta tersebut harus mencari tahu dan mendapatkan Akta-akta sebelumnya, dan/atau Akta-akta yang terkait dengan Akta Kuasa Untuk Menjual a quo? Kalau memang ada, tolong sebutkan alas/dasar hukum dari peraturan hukum positif yang mana? Siapapun orangnya di muka bumi ini tidak akan pernah bisa melakukan tindakan hukum tersebut, kecuali tindakan untuk mencari, dan/atau mendapatkan, dan/atau mengetahui tersebut dilakukan dengan cara-cara yang melanggar, dan/atau melawan, dan/atau bertentangan dengan hukum itu sendiri. Adalah bukan kewajiban hukum Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk mencari-cari yang bukan haknya dari Tergugat II dan Turut Tergugat II. Terlalu sangat berlebihan, dan tidak wajar, dan/atau tidak normal apabila ada pihak yang menyatakan bahwa; siapapun yang akan terkait dengan Akta tersebut harus mencari tahu, dan mendapatkan Akta-akta sebelumnya, dan/atau Akta-akta yang terkait dengan Akta Kuasa Untuk Menjual a quo;

- c. Akta tersebut disetujui seluruh anak-anak dari Penggugat (golongan I);

Bila tidak ada persetujuan dari Ahli Waris Golongan I didalam membuat Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut, baru bisa dikatakan bahwa Akta a quo tidak sempurna, dan mengandung cacat yuridis, dan/atau cacat prosedur didalam membuat Akta a quo, dan/atau cacat persyaratannya. Nyatanya, seluruh anak-anak dari Penggugat menandatangani Surat Pernyataan yang isinya memberikan persetujuan kepada Ibu kandungnya untuk melakukan pengalihan hak, menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maupun akta-akta dan/atau dokumen-dokumen lain, termasuk menerima uang penjualan serta memberikan tanda penerimaannya yang sah atas sebidang tanah a quo. Apa ada yang salah dimata hukum tentang Akta ini? Ini suatu kebiasaan dan sudah merupakan suatu tatanan kehidupan

**Hal 51 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



bermasyarakat di Negara ini, yang merupakan hukum yang hidup di masyarakat. Siapapun Pejabat Umumnya dan siapapun Pejabat Pembuat Akta Tanah yang hidup dan menjalankan profesinya di Negara Republik Indonesia akan melakukan hal, tindakan, perbuatan hukum yang sama yang telah dilakukan oleh Tergugat III;

- d. Bila si Penerima Kuasa tidak menjalankan Kuasa yang diberikan oleh si Pemberi Kuasa, hal itu tidak dibenarkan di hadapan hukum, dikarenakan pada saat pemberian kuasa itu terjadi, si Penerima Kuasa menerima pemberian Kuasa tersebut. Bila Surat Kuasa Untuk Menjual a quo digunakan untuk dibaliknamakan kepada dirinya sendiri/si Penerima Kuasa, yang sama sekali mengenai hal itu tidak disebutkan pada isi, maksud dan tujuan dari Surat Kuasa Untuk Menjual, barulah hal itu tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi :

"Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, atas ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang Perantara: kuasa-kuasa mengenai barangbarang yang mereka dikuasakan menjualnya;"

- e. Seluruh isi Kuasa tersebut dijalankan oleh si Penerima Kuasa dengan baik dan benar, tidak ada satu tindakan/perbuatan hukum apapun yang telah dilakukan oleh si Penerima Kuasa yang bertentangan dengan isi dari Kuasa a quo;
- f. Ada Surat Pernyataan (Cover Note) yang dikeluarkan, dan ditandatangani oleh seorang Pejabat Negara dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Tergugat III, yang dalam jabatannya selaku Notaris juga telah membuat Akta Kuasa Untuk Menjual diantara Penggugat dan Tergugat I, tertanggal 28 November 2010, yang isinya menyatakan :

1. Bahwa Kuasa Untuk Menjual bukanlah merupakan suatu hal yang baru yang selama ini dipergunakan sebagai dasar Pembuatan Akta Jual Beli;
2. Bahwa Surat Pernyataan tersebut dibuat atas Permintaan dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, agar PPAT membuat pernyataan tertulis, agar proses Pengalihan Hak (Balik Nama) dapat dilakukan.

Pembuat Surat Pernyataan juga telah menyatakan, bahwa :

1. Antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas sebelumnya tidak pernah terjadi hubungan jual beli (Peralihan Hak), atas sebidang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dimaksud sehingga dengan demikian tidak ada unsur menghindari pajak.

2. Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut bukan merupakan Kuasa Menjual sebagaimana telah dilarang dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.
4. Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
  - a. Pengertian tentang Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dengan kata lain bahwa Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (onwetmatigedaad).

Perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum yang mana, yang telah dilakukan oleh Tergugat II?

Perbuatan yang melawan undang-undang yang mana yang telah dilakukan oleh Tergugat II?

Bila ada satu pihakpun yang bisa membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan bertentangan dengan hak dan kewajiban hukumnya dan bertentangan dengan Undang-undang dalam perkara a quo. Berarti pihak tersebut adalah pihak yang sangat hebat yang dapat membuat ketidakpastian hukum di negara hukum.

Dikarenakan itikad dan/atau niat dari Gugatan Penggugat ini adalah Gugatan coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi, yang dalam pikiran Penggugat, adalah: siapa tahu berhasil untuk mengambil keuntungan dari Tergugat II, sehingga Penggugat menggunakan dalil/argumentasi hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum yang sangat luas, seperti yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 18 dalam gugatannya. Jelas, kental, tandas, dan tidak terbantahkan bahwa Gugatan yang dilakukan Penggugat adalah Gugatan coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi, dikarenakan menggunakan dalil/argumentasi hukum yang sangat-sangat lemah dan tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat sendiri pastinya. Prinsip pembuktian didalam Pasal 283 Rbg menyatakan :

“Barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak, menyebutkan suatu perkara sungguh-sungguh untuk meneguhkan haknya itu, atau tidak

**Hal 53 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantah hak orang lain, haruslah menerangkan adanya hak itu dan adanya perkara sungguh-sungguh itu”.

Yang saat ini terjadi adalah Penggugat dalam Gugatannya sama sekali tidak bisa membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum yang bertentangan dengan hak dan kewajibannya sebagai Subyek Hukum, dan bertentangan dengan Undang-undang. Pasal didalam peraturan perundang-undangan mana yang telah dilanggar dan/atau dilawan oleh Tergugat II dalam perkara a quo?

Fakta hukum yang terjadi adalah adanya Cidera Janji/Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat tentang adanya kekurangan pembayaran dari perjanjian yang mereka berdua sepakati. Akan tetapi, karena niat dan itikad dari Penggugat ingin coba-coba mau mengambil keuntungan dari Tergugat II, diperlebarlah dan/atau diperluaslah seluas-luasnya tentang Cidera Janji/Wanprestasi tersebut kemana-mana, atau yang disebut dengan Penggugat adalah azas yang diperluas atau diperlebar. Berarti Penggugat sedang menciptakan penemuan hukum (rechtvinding) tentang Cidera Janji/Wanprestasi kalau diperlebar/diperluas akan berubah secara otomatis menjadi suatu Perbuatan Melawan Hukum. Dikarenakan Penggugat sedang menciptakan/ sedang membuat dalil/argumentasi eksperimen, atau dalil/argumentasi coba-coba dengan menemukan hukum bahwa Cidera Janji/Wanprestasi kalau diperlebar/diperluas akan berubah secara otomatis menjadi suatu Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena dalil/alasan tersebut yang dibuat oleh Penggugat, maka menurut hukum, berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdara, yang berbunyi :

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."

- b. Tidak ada hubungan keluarga, atau hubungan kerja diantara Tergugat II dengan Tergugat I. Sehingga, perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang mungkin telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak bisa digeser, dan/atau dipindahkan, dan/atau diperluas, dan/atau diperlebar kepada Tergugat II. Sama sekali tidak ada unsur "Vicarious Liability" dalam perkara a quo.

Tidak ada kesalahan yang dibuat oleh Tergugat II yang dapat dibuktikan oleh Penggugat dalam gugatannya. Tidak ada unsur "Liability Based on Fault" dalam perkara a quo, sehingga Tergugat II harus mempertanggung jawaban

### 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

kesalahan yang telah dibuat oleh Tergugat II. Kesalahan apa yang telah dibuat oleh Tergugat II dalam perkara a quo? Bila ada pihak yang dapat membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan kesalahan, sehingga Tergugat II harus mempertanggung jawabkan atas kesalahan yang dibuat oleh Tergugat II. Berarti, pihak tersebut adalah pihak yang sangat-sangat hebat, yang dapat membuat ketidakpastian hukum di negara hukum.

- c. Teori relatif yang bukan absolut yang sedang digunakan dalam Gugatan coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi dalam perkara a quo. Penggugat dalam angka 18 gugatannya membuat beberapa kriteria tentang Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

Kewajiban hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II yang bertentangan dengan hukum? Dari rangkaian keseluruhan proses dari awal sampai dengan saat ini, Tergugat II telah menjalankan sebagaimana pembeli yang beritikad baik harus berlaku. Apabila ada tindakan dan/atau perbuatan hukum dari Tergugat II yang bertentangan dengan hukum dari rangkaian proses tersebut, dan perbuatan hukum tersebut harus dapat dibuktikan secara absolut/ajeg/pasti, maka pihak/orang tersebut adalah pihak yang sangat-sangat hebat, yang dapat membuat ketidakpastian hukum di Negara hukum;

2. Melanggar Subyektif orang lain.

Hak Subyektif orang lain mana yang dilanggar oleh Tergugat II?

Tergugat II tidak tahu sama sekali bahwa ada permasalahan Cidera Janji/Wanprestasi diantara Penggugat dengan Tergugat I. Dikarenakan ada persoalan Cidera Janji/Wanprestasi diantara Penggugat dengan Tergugat, maka alih-alih, dan/atau sekonyong-konyong bisa membuat pembuktian bahwa Tergugat II sedang melanggar Hak Subyektif orang lain.

Kebebasan, kehormatan, nama baik, kekayaan orang lain mana yang telah Tergugat II ambil?

Dugaan Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II bahwa Tergugat II telah melanggar Hak Subyektif orang lain, harus dapat dibuktikan secara absolut/ajeg/pasti.

Dalil hukum/argumentasi hukum yang sedang dibangun oleh Penggugat sangat terlalu luas sehingga tidak ada ujung/batasnya, yang membuat kabur dan lemah sekali untuk bisa dibuktikan.

**Hal 55 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### 3. Melanggar kaidah tata susila.

Norma-norma moral apa saja yang telah dilanggar, dan/atau diperbuat, dan/atau dilakukan, dan/atau dilaksanakan oleh Tergugat II yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan? Kaidah kesusilaan yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II dalam perkara a quo? Norma moral apa yang telah dilanggar oleh Tergugat II dalam perkara a quo?

Dalil hukum/argumentasi hukum yang sedang dibangun oleh Penggugat sangat terlalu luas sehingga tidak ada ujung/batasnya, yang membuat kabur dan lemah sekali untuk bisa dibuktikan.

Bahwa apa yang telah dilakukan/dilaksanakan oleh Tergugat II dari awal proses sampai dengan saat ini adalah suatu rangkaian peristiwa/proses yang wajar dan normal didalam kehidupan masyarakat di Negara yang ada kepastian hukum ini. Apabila ada pihak/orang yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melanggar kaidah tata susila didalam kehidupan bermasyarakat, dan pihak/orang tersebut tidak dapat membuktikan pernyataannya, berarti ia sedang mencoba dan/atau merusak tatanan hukum dan/atau tatanan kehidupan bermasyarakat yang beriak saat ini.

### 4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat yang mana, yang telah dilakukan oleh Tergugat II?

Untuk membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan unsur kesalahan saja, tidak akan mungkin bisa dibuktikan oleh Penggugat. Apalagi mau membuktikan bahwa perbuatan/tindakan hukum Tergugat II bertentangan dengan kepatutan. Kepatutan yang mana yang dimaksud dalam perkara a quo? Ketidaktelitian mana yang dapat dibuktikan oleh siapapun pihaknya bahwa Tergugat II tidak teliti didalam suatu proses dari awal sampai dengan sekarang. Tidak mungkin bila tidak diteliti, dilakukan/dilaksanakan cek bersih di Kantor Pertanahan setempat tempat Obyek Tanah berada sebelum transaksi dilaksanakan. Tidak mungkin ada Surat Pernyataan dari Pejabat Negara yang menjalankan kewenangannya yang menyatakan bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual adalah sesuatu hal yang biasa terjadi, dan dijamin oleh Pejabat Negara tersebut bahwa tidak ada peralihan diantara Penggugat dan Tergugat I, dimana yang dilakukan oleh Tergugat adalah semata-mata menjalankan Kuasa yang telah diberikan oleh Penggugat, dan tidak mungkin ketika bangunan diratakan dengan tanah tidak ada pihak satupun yang berkepentingan mengajukan keberatan dan/atau menyaloalkannya, dan tidak mungkin juga setelah lebih dari 4 (empat) tahun

#### 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

berlalu, baru ujug-ujug muncul gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat luas tanpa ada ujung/batasnya.

Berdasarkan surat Gugatan yang ada, persoalan yang ada adalah: persoalan Cidera Janji/Wanprestasi diantara Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi sedang dicobacoba/untung-untungan/spekulasi oleh Penggugat untuk menarik Tergugat II masuk kedalam perkara, dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum yang sangat luas tanpa ada ujungnya/batasnya.

Dari ke 4 (empat) unsur yang didalilkan oleh Penggugat diatas, telah dijawab oleh Tergugat II. Bahwa sudah terlihat sangat jelas, kental, dan secara kasat mata tidak ada satu unsurpun yang dapat dibuktikan oleh Penggugat, walaupun Penggugat sudah menggunakan dalil/argumentasi hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum yang sangat luas tanpa ada ujungnya/batasnya. Apalagi bila Tergugat diminta untuk membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang ada batasnya/dalam arti yang sesungguhnya/sebenarnya/sebenarnya, dan dalam arti yang tidak luas/sempit.

5. Tidak benar bahwa Tergugat II pernah dilimpahkan hutang dari Tergugat I untuk membayar hutang kepada Penggugat.
  - a. Bahwa yang didalilkan oleh Penggugat pada bagian posita angka 4 sampai 7 mengenai sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sama sekali Tergugat II tidak mengetahuinya;
  - b. Bahwa Tergugat I tidak pernah melimpahkan sisa pembayaran yang belum dibayarkan Tergugat I tersebut di atas kepada Tergugat II;
  - c. Jelas sekali terlihat bahwa inti/pokok masalah adalah Cidera Janji/Wanprestasi diantara Penggugat dan Tergugat I, jelas sekali terlihat bahwa yang menjadi soal adalah penagihan atas kekurangan bayar yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat. Penggugat mengakui sendiri bahwa persoalannya adalah tidak dibayarnya uang pengikatan sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Lunas diantara Penggugat dan Tergugat I (lihat gugatan Penggugat pada angka 2 sampai dengan angka 6). Tidak terbantahkan dengan alasan apapun bahwa Penggugat sendiri yang mengakui bahwa inti/pokok persoalan adalah adanya tagihan dari Penggugat kepada Tergugat I. Dikarenakan Penggugat sudah mengakui sendiri dalam gugatannya bahwa persoalannya adalah tagihan Penggugat kepada Tergugat I, maka tidak ada keraguan, dan/atau sangkalan,

**Hal 57 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau bantahan lagi sedikitpun untuk menerapkan Pasal 1866 KUHPerdara, yang berbunyi :

"Alat-alat bukti terdiri atas:

Bukti tulisan;

Bukti dengan saksi-saksi;

Persangkaan-persangkaan;

PENGAKUAN :

Sumpah;

Segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam bab-bab berikut."

## B. DALAM REKONVENSII

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam Jawaban Konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;

2. Dalil-dalil hukum dan argumentasi-argumentasi hukum;

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang dijabarkan sebagai berikut :

Perbuatan Melawan Hukum dalam arti sempit :

1. Harus ada perbuatan;

Bahwa, Gugatan dalam Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah jelas terlihat tidak didasari oleh itikad/niat yang jujur dan baik, dimana Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Konvensi hanya untuk coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi semata untuk mengambil keuntungan dari Tergugat

II sebagai pembeli yang beritikad baik. Gugatan tersebut adalah perbuatan/tindakan nyata yang telah dilakukan/dilaksanakan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi.

2. Ada kerugian;

Bahwa, dikarenakan adanya Gugatan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak didasari oleh itikad/niat yang jujur dan baik atas Obyek Tanah dan Bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam perkara a quo, telah menyebabkan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi, yaitu :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Akta Otentik Nomor 2, tanggal 1 Oktober 2014, yang telah dibuat dihadapan Pejabat Umum, telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa atas Obyek Bangunan di atas tanah milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam perkara a quo, yang pihaknya adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Pihak Ketiga, dimana harga sewa yang disepakati untuk jangka waktu 8 (delapan) tahun atas Obyek Tanah dan Bangunan dalam perkara a quo adalah sejumlah Rp.1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah). Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II Konvensi pada saat Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut ditandatangani telah menerima uang muka sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Akan tetapi, dikarenakan adanya Gugatan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak didasari oleh itikad/niat yang jujur dan baik, mengakibatkan Pihak Ketiga yang telah sepakat untuk menyewa Obyek Tanah dan Bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam perkara a quo, telah membatalkan kesepakatannya untuk menyewa Tanah dan Bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Dikarenakan dalam pasal-pasal pada Akta Sewa Menyewa tersebut memang menyebutkan bahwa Obyek Tanah dan Bangunan yang disewa tidak boleh ada tuntutan, dan/atau sengketa, dan/atau Gugatan hukum, dimana hal itu baru diketahui oleh Pihak Penyewa tersebut setelah Akta Sewa telah ditandatangani bahwa atas Obyek Sewa ternyata ada Gugatan hukum dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Maka perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibuat menjadi batal dengan sendirinya, dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi harus mengembalikan seluruh uang sewa yang telah dibayar tanpa terkecuali dalam kondisi utuh. Berdasarkan hal tersebut, telah dibuat Akta Otentik Nomor.3, tanggal 8 Oktober 2014, yang dibuat dihadapan Pejabat Umum, yaitu: Akta Pembatalan Sewa Menyewa, dimana seluruh uang muka/sewa yang telah diterima oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah dikembalikan secara utuh kepada Pihak Ketiga dimaksud.

Kerugian lain yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dikarenakan adanya Gugatan dalam Konvensi, telah membuat Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kehilangan sejumlah uang untuk membayar Kuasa Hukum, kehilangan waktu dikarenakan harus memikirkan perkara a quo, dan juga telah mengganggu konsentrasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi didalam bekerja dan didalam kehidupan sehari-hari dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, ditambah lagi; dikarenakan terus menerus

**Hal 59 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**

#### 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

memikirkan persoalan perkara a quo telah menyebabkan kesehatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menjadi turun dan kurang baik.

3. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Bahwa sangat tidak terbantahkan bahwa ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yaitu: Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menggugat Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan dilandasi itikad/niat yang tidak jujur dan tidak baik, dimana Gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya untuk coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi semata untuk mengambil keuntungan dari Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik. Dikarenakan adanya Gugatan yang tidak dilandasi oleh itikad/niat yang jujur dan baik tersebut, menimbulkan kerugian nyata dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Sehingga, unsur hubungan sebab akibat antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian telah terpenuhi.

4. Ada kesalahan;

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Gugatan dalam Konvensi dilandasi oleh itikad/niat yang tidak jujur dan tidak baik dimana Gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya untuk coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi semata untuk mengambil keuntungan dari Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik. Apabila tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dimasukkan ke dalam suatu bentuk kesalahan, dan tindakan/perbuatan tersebut dibiarkan saja, akan menimbulkan preseden buruk dan menimbulkan ketidak pastian hukum di Negara hukum. Oleh karena alasan tersebut, maka unsur kesalahan dalam hal ini telah terpenuhi.

Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas :

Selain Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah membuktikan unsur-unsur didalam Gugatan Rekonvensinya menggunakan dalil/argumentasi hukum Perbuatan Melawan Hukum dalam arti sempit seperti di atas.

Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi juga akan membuktikan dalil/argumentasi hukum dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas. Sehingga, tercipta dalil/argumentasi hukum alternatif yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam Gugatan Rekonvensi a quo,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu: Perbuatan Melawan Hukum dalam arti sempit, dan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas.

Dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam Konvensi menggunakan dalil/argumentasi hukum Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas, maka adalah sangat beralasan bila Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menggugat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dengan menggunakan dalil/argumentasi hukum yang sama (tapi tetap ada ujungnya/batasnya), akan tetapi dengan alasan-alasan/sebab-sebab yang berbeda pastinya, yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis. Persoalan tagihan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Tergugat I Konvensi, menarik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi masuk sebagai pihak dalam Gugatan Konvensi adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Seharusnya, persoalan tagihan/Cidera Janji/ Wanprestasi yang mungkin telah dilakukan oleh Tergugat I Konvensi diselesaikan diantara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi tanpa melibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Dengan alasan, bahwa;

Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik, yang sama sekali tidak tahu menahu sedikitpun persoalan/permasalahan tagihan/Cidera Janji/Wanprestasi diantara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi. Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi membeli Obyek Tanah a quo melalui agen property seperti jual beli properti yang berlaku pada umumnya. Apabila, perbuatan hukum membeli properti melalui agen properti adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka seharusnya seluruh perusahaan agen properti yang ada di Negara ini dapat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Gugat di pengadilan dengan dalil/argumentasi hukum bahwa mereka semua telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti yang sangat luas tanpa ada ujung/batasnya. Dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebetulnya telah mengetahui persis bahwa persoalan yang sesungguhnya itu adalah tagihan/Cidera Janji/Wanprestasi, dikarenakan adanya itikad/niat yang tidak jujur dan tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menggugat dengan maksud coba-coba, dan/

**Hal 61 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



atau untung-untungan, dan/atau spekulasi dengan harapan siapa tahu berhasil. Hal ini merupakan suatu tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, unsur bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku telah terpenuhi.

2. Melanggar Hak Subyektif orang lain;

Berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti Hak Subyektif adalah sebagai berikut :

a. Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan dan nama baik;

Dalam hal ini, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah ditarik oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam persoalan tagihan/Cidera Janji/ Wanprestasi diantara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi, dimana hal tersebut telah mengakibatkan; kebebasan, kehormatan dan nama baik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dilanggar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

b. Hak atas harta kekayaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah terganggu dengan adanya Gugatan Konvensi, dikarenakan harus kehilangan uang sewa, membayar Kuasa Hukum, dan harus membayar biaya pengobatan berobat dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dikarenakan terus menerus memikirkan persoalan perkara a quo telah menyebabkan kesehatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menjadi turun dan kurang baik, ditambah lagi; Gugatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menyebabkan pikiran dan konsentrasi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi didalam melakukan pekedaan dan kegiatan sehari-hari menjadi terganggu disebabkan terus menerusnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi memikirkan perkara a quo. Hal ini bisa terjadi, dikarenakan; ditariknya. Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam suatu perkara/persoalan yang sebetulnya sama sekali tidak ada hubungan dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi.;

c. Hak kebendaan dan hak mutlak dari kepemilikan Obyek Tanah dan Bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah terganggu oleh Gugatan Tergugat Rekonvensi dalam Konvensi. Padahal, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak ada kaitan dalam perkara a quo. Sudah sangat jelas, tandas, dan tidak terbantahkan oleh siapapun juga bahwa persoalan yang sesungguhnya dan sebenar-benarnya



adalah tagihan/Cidera Janji/Wanprestasi diantara Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Tergugat I dalam Konvensi.

Dari penjelasan tentang Hak Subyektif diatas telah terbukti dan tidak dapat dibantah lagi bahwa dikarenakan tingkah laku dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dalam perkara a quo telah melanggar Hak Subyektif dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang seharusnya tidak dilanggar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Maka, tidak ada alasan pembenar menurut hukum terhadap tingkah laku dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam perkara a quo.

1. Melanggar kaidah tata susila;

Bertentangan dengan kaidah kesusilaan, yaitu; bertentangan dengan norma-norma moral. Dengan tersiratnyan secara jelas dalam hal itikad/niat yang tidak jujur dan tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi didalam menggugat perkara a quo dalam Konvensi, yang dilandasi dengan maksud coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi dengan harapan siapa tahu berhasil. Merupakan suatu perbuatan/ tindakan hukum yang melanggar kaidah norma-norma moral yang hidup di masyarakat yang baik dan benar.

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.

a. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah berlaku tidak patut ketika sedang menyelenggarakan kepentingannya, yang telah mengabaikan kepentingan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, yang mengakibatkan terlanggarnya kepentingan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik didalam menjaga, memelihara dan mempertahankan haknya. Bahwa, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah nyata merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang tanpa didasari atas kepentingan yang layak dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi. Lagipula, dilihat dari itikad/niat dari Gugatan Konvensi Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang dilandasi atas suatu usaha coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi dengan harapan siapa tahu berhasil, merupakan perbuatan/ tindakan hukum yang tidak seharusnya dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

**Hal 63 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah tidak hati-hati dan tidak teliti didalam menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, dimana tidak ada benang merah sama sekali antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan pokok/inti permasalahan/persoalan diantara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi.

Berdasarkan penjelasan dan keterangan yang diberikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi di atas, telah diajukan suatu dalil/argumentasi Perbuatan Melawan Hukum dalam arti sempit dan dalatn arti luas yang merupakan suatu bentuk alternatif yang, sama sekali bukan kumulatif didalam memenuhi dan membuktikan unsur dari suatu Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi.

3. Dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggupt Konvensi dalam Ougatan Konvensinya mengajukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dari Obyek Tanah dan Bangunan milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Sebagai jaminan agar Gugatan Rekonvensi yang sangat berdasar hukum ini tidak sia-sia (Illusoir). Sangat kuat dan beralasan juga, agar perkara ini menjadi proporsional, adil, dan berimbang, maka sudah sepatutnya, selayaknya, dan sepantasnya bila Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengajukan juga Sita Jaminan/peletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah dan bangunan pada alamat identitas dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yaitu, atas nama: Rulita Anida Simarmata. Tanah dan Bangunan pada alamat Jalan Suhodo I. No.3. RT.003. RW.010. Kelurahan Pondok Pinang. Kecamatan Kebayoran Lama. Kota Administrasi Jakarta Selatan;
4. Dikarenakan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi didasarkan dengan bukti-bukti yang sah dan otentik, dan berdasarkan ketentuan Pasal 180 H.I.R. Ditambah alasan bahwa Gugatan Konvensi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga telah mengajukan putusan serta merta. Agar perkara Gugatan Rekonvensi/Konvensi a quo menjadi proporsional, adil, dan berimbang. Maka, putusan dalam Gugatan Rekonvensi ini juga dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Banding, Verzet, ataupun Kasasi (Uitvoerbaar Bij voerraad).

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini guna memberikan putusan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT II;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah subyek hukum yang sama sekali tidak punya kualitas untuk menggugat;
3. Menyatakan gugatan PENGUGAT kabur (Obscur Libel) oleh karena mengenai gugatan Wanprestasi tapi yang dijadikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Gugatan kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium);
5. Menyatakan gugatan PENGUGAT prematur.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;
- Mengabulkan dalil-dalil TERGUGAT II di dalam Jawaban untuk seluruhnya;
- Menyatakan TERGUGAT II adalah Pembeli Yang Beritikad Baik;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010, Nomor.021.

Tahun 2010 yang telah dibuat oleh TURUT TERGUGAT II adalah Sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

- Menyatakan TERGUGAT II adalah Pemilik Yang Sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor.57. RT.006.RW.03. Kelurahan Bangka. Kecamatan Mampang Prapatan. Kotamadya Jakarta Selatan. Provinsi DKI Jakarta. Sertipikat Hak Milik No.4542.
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan Gugatan PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa TERGUGAT REKONVENSI/ PENGUGAT KONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI adalah Pemilik Yang Sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemang Timur Raya Nomor.57. RT.006.RW.03.

**Hal 65 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Bangka. Kecamatan Mampang Prapatan. Kotamadya Jakarta Selatan. Provinsi DKI Jakarta. Sertipikat Hak Milik No.4542;"

- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010, Nomor.021. Tahun 2010 yang telah dibuat oleh TURUT TERGUGAT II adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk mengganti kerugian yang dialami PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII secara tunai dan sekaligus, yaitu :
  - a. Kerugian Material sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan akan terus bertambah sampai tanah dan Obyek Bangunan a quo tersewa penuh dari waktu ke waktu;
  - b. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
  - c. Ditambah Bunga sebesar 7.75% (tujuh koma tujuh puluh lima persen) pertahun, terhitung sejak Gugatan Rekonvensi ini diajukan dalam perkara a quo sampai seluruhnya dibayar lunas;
- Menghukum TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII apabila lalai memenuhi ketentuan putusan dalam perkara ini sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII atas tanah dan bangunan pada alamat dari TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voerraad).

DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII :

- Menghukum TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## JAWABAN TURUT TERGUGAT I

### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan Penggugat pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kemang Timur Raya No.57 Rt.006 Rw.03 Kel. Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluruhnya seluas 402 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.4542/Bangkatelah terjadi peralihan hak atas bidang tersebut;
- b. Bahwa berdasarkan data yang ada pada TURUT TERGUGAT I (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan), bidang tanah a quo telah terjadi pencatatan peralihan hak yaitu sebagai berikut :
  - 1) Bahwa Hak Milik No.4542/Bangka semula tercatat atas nama RULITA A. SITUMORANG S. atau RULITA ANIDA SITUMORANG SIMARMATA, seluas 402 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Nopember 1999 No.01925/BANGKA/1999, terletak di Rt.006/003 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 19 Nopember 1999;
  - 2) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010 No.021/2010 yang dibuat dihadapan PPAT SRI RACHMA CHANDRAWATI, SH, Hak Milik No.4542/Bangka telah beralih dari RULITA ANIDA SITUMORANG SIMARMATA menjadi atas nama NEVITA MEISARA SULISTYO, terdaftar tanggal 29 April 2011 ;

Oleh karena bidang tanah a quo oleh Penggugat telah dialihkan kepada Tergugat II, maka Penggugat tidak mempunyai hak terhadap bidang tanah dimaksud. Dengan demikian sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Penggugat karena Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## II. Dalam Pokok Perkara :

Hal 67 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.

### 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

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT I;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah Penggugat pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kemang Timur Raya No.57 Rt.006 Rw.03 Kel. Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluruhnya seluas 402 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.4542/Bangka telah terjadi peralihan hak atas bidang tersebut adalah cacat hukum ;

Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena proses peralihan hak atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No.4542/Bangka telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan bahwa didalam suatu proses apapun, TURUT TERGUGAT I terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TURUT TERGUGAT I tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud. Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan transaksi jual beli. Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang ;

Oleh karena itu, tindakan TURUT TERGUGAT I dalam melakukan proses pencatatan / pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No.4542/Bangka dari atas nama RULITA ANIDA SITUMORANG SIMARMATA menjadi atas nama NEVITA MEISARA SULISTYO, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dilakukan berdasarkan AKTA OTENTIK yang diajukan oleh Tergugat III ;

Dengan demikian keberadaan sertipikat a quo adalah  **sah menurut hukum**  karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah

#### 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

No. 24 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa peralihan hak kepemilikan Sertipikat Hak Milik No.4542/Bangka tersebut **batal demi hukum** ;

Bahwa sesuai dengan sanggahan TURUT TERGUGAT I diatas, ternyata tidak terbukti sedikit pun bahwa tindakan TURUT TERGUGAT I dalam melakukan proses pencatatan / pendaftaran peralihan hak (BalikNama) sertipikat a quo menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tidak ada alasan tuntutan agar TURUT TERGUGAT I untuk mengalihkan dan mencoret nama Tergugat II (NEVITA MEISARA SULISTYO) dari sertipikat Hak Milik No.4542/Bangka, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;

Dengan tidak adanya suatu kerugian apapun karena tidak adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan TURUT TERGUGAT I, maka tuntutan pembatalan terhadap peralihan Hak Milik No.4542/Bangka atas nama NEVITA MEISARA SULISTYO No.7230/2013 yang dibuat dihadapan PPAT SRI RACHMA CHANDRAWATI, SH. No.021/2010 tanggal 16 Agustus 2010 menurut TURUT TERGUGAT I tidak ada alasan dan dasar hukumnya sedikitpun untuk dikabulkan ;

4. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita maupun petitumnya yang intinya menyatakan : Menghukum Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan) untuk mengalihkan dan mencoret nama Tergugat II dari sertipikat No.4542/Bangka dan mencatatkan kembali nama Penggugat atas sertipikat No.4542/Bangka ;

Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan dan petitumnya tersebut adalah sangat tidak relevan dan beralasan. Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa peralihan Hak Milik No.4542/Bangka atas nama NEVITA MEISARA SULISTYO No.7230/2013 yang dibuat dihadapan PPAT SRI RACHMA CHANDRAWATI, SH. No.021/2010 tanggal 16 Agustus 2010 telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sehingga dengan demikian unsur Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian atau menderita kerugian tidak dapat dibuktikan, dan permohonan yang menyatakan untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat mohon tidak dikabulkan.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk

**Hal 69 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan permohonan TURUT TERGUGAT agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi TURUT TERGUGAT I ;

## DALAM POKOK PERKARA :

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

## JAWABAN TURUT TERGUGAT II

### DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT ADALAH SUBYEK HUKUM YANG SAMA SEKALI TIDAK PUNYA KUALITAS UNTUK MENGGUGAT.

- a. Bahwa Penggugat telah memberikan Kuasa Untuk Menjual, berdasarkan Akta Kuasa Menjual, tanggal 24 Maret 2010, Nomor Akta: 20, dibuat dihadapan Pejabat Umum Negara Republik Indonesia (dalam hal ini, Notaris) Nyonya Ety Roswita Moelia, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan.
- b. Bahwa, Penggugat didalam, membuat Akta Kuasa Untuk Menjual telah memperoleh persetujuan dari anak-anaknya, yaitu :

1. Tuan Appraisal Altar;
2. Tuan Ode Oasis Situmorang;
3. Nona Agnesia Dame Uli.

Sebagaimana ternyata dari Pernyataan, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, dan telah didaftar dalam buku surat-surat dibawah tangan oleh Pejabat Umum/Notaris, tertanggal 22-03 -2010 (dua puluh dua Maret dua ribu sepuluh);

- c. Bahwa, pada tanggal 28 November 2010, Pejabat Pembuat Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Nyonya Ety Roswitha Moelia, SH (Tergugat III), telah mengeluarkan Surat Pernyataan (Cover Note), yang isinya bahwa :

1. Bahwa Kuasa Untuk Menjual bukanlah merupakan suatu hal yang baru yang selama ini dipergunakan sebagai dasar Pembuatan Akta Jual Beli;
2. Bahwa Surat Pernyataan tersebut dibuat atas Permintaan dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, agar PPAT membuat pernyataan tertulis, agar proses Pengalihan Hak (Balik Nama) dapat dilakukan.

Pembuat Surat Pernyataan telah menyatakan, bahwa :

1. Antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, sebelumnya tidak pernah terjadi hubungan jual beli (Peralihan Hak) atas sebidang tanah dimaksud sehingga dengan demikian tidak ada unsur menghindari pajak;
2. Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut bukan merupakan Kuasa Menjual sebagaimana telah dilarang dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Terlihat sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi oleh siapapun juga, bahwa seluruh rangkaian proses dari awal sampai dengan akhir terjadinya peralihan hak atas tanah pada perkara a quo, telah sesuai dengan kelaziman, tatanan yang berlaku secara umum tentang cara bagaimana suatu transaksi Jual Beli dapat terjadi.

Berdasarkan keterangan-keterangan diatas dan bukti-bukti yang ada, tidak terbantahkan bahwa Penggugat telah secara sempurna melakukan perbuatan/tindakan hukum sebagaimana/ selayaknya/ sepatutnya/ sepiantasnya/ sewajarnya suatu proses peralihan Hak Atas Tanah dapat beralih di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Oleh sebab itu, Penggugat adalah Subyek Hukum yang sama sekali tidak punya kualitas untuk menggugat. Lagipula, kemana saja Penggugat selama ini? Yang setelah lebih dari 4 (empat) tahun baru mensoalkan permasalahan ini.

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (Obscur Libel) MENGENAI POSITA GUGATAN WANPRESTASI TAPI YANG DIJADIKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

Eksepsi gugatan kabur sebenarnya merupakan eksepsi karena formulasi gugatan yang tidak jelas. Menurut teori Hukum Acara Perdata dalam buku M. Yahya Harahap, S.H., hal. 448-453, gugatan kabur ini dapat karena :

**Hal 71 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, yaitu posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan;
- B. Tidak jelasnya obyek sengketa;
- C. Tidak jelasnya petitum, antara lain petitum tidak rinci dan adanya kontradiksi antara posita dengan petitum.

Pernyataan dan alasan diatas adalah persyaratan alternatif dan bukan kumulatif.

Dari teori Hukum Acara Perdata dalam buku M. Yahya Harahap, S.H., diatas, maka Penggugat akan menjawab tentang hal-hal apa saja yang membuat suatu Gugatan menjadi Kabur atau Tidak Jelas :

## A. TENTANG TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

Walaupun sebelum gugatan ini ada, Turut Tergugat II tidak pernah mengetahui bahwa ada suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas diantara Penggugat dan Tergugat I.

Turut Tergugat II baru mengetahui bahwa ada Pedanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang dibuat diantara Penggugat dan Tergugat I, dikarenakan Turut Tergugat II membaca Gugatan dari Penggugat pada perkara a quo.

Setelah Turut Tergugat II membaca Gugatan dari Penggugat, maka secara jelas dan terang bahwa Penggugat telah salah menentukan posita Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa diantara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, terdapat beberapa perbedaan yang sangat prinsip diantara keduanya, antara lain :

### 1. Ditinjau dari segi sumber hukum :

- I. Dasar hukum Wanprestasi ada pada Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPperdata"), yaitu suatu hal yang timbul dari persetujuan (agreement), yang didasari Pasal 1320 KUHPperdata, dimana syarat-syaratnya adalah :
  - a. Harus ada perjanjian terlebih dahulu diantara 2 (dua) pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPperdata;

Syarat ini telah terpenuhi, bahwa didalam posita gugatan Penggugat tentang dasardasar atau alasan-alasan gugatan, angka 2, disebutkan; bahwa telah

#### 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

diakui adanya Perjanjian yang telah dibuat dengan sempurna diantara Penggugat dan Tergugat I;

- b. Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau "promise must be kept";

Syarat ini telah terpenuhi, bahwa para pihak didalam perjanjian tersebut telah menyetujui tentang hal-hal yang dijanjikan;

- c. Unsur kerugian atas Cidera Janji/ Wanprestasi terhadap perjanjian tersebut jelas sekali;

Apabila ada terjadi Cidera janji/ Wanprestasi atas apa yang telah disepakati oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut, semata-mata hal tersebut adalah suatu perbuatan Cidera janji/ Wanprestasi.

Seperti yang tertulis pada Pasal 1234 KUHPerdata, berbunyi :

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu."

- II. Dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") ada pada Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Unsur-unsur PMH :

1. Perbuatan;
2. Melanggar;
3. Kesalahan;
4. Kerugian.

Syarat diatas adalah bersifat Kumulatif, dan bukan alternatif.

Adalah suatu hal yang mustahil, bila ada pihak yang dapat membuktikan bahwa ketika Turut Tergugat II membuat/melaksanakan Akta Jual Beli diantara Tergugat I (bertindak selaku Kuasa dari Penggugat, berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual yang otentik) dan Tergugat II (sebagai Pembeli yang beritikad baik) tidak dilandasi dengan hukum itu sendiri.

- B. TENTANG TIDAK JELASNYA OBYEK SENGKETA

Hal 73 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa yang disoalkan oleh Penggugat tidak jelas. Apakah Penggugat mensoalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas? Atau Akta Jual Beli?

Siapapun pihaknya yang membaca Gugatan ini akan menyatakan bahwa yang menjadi soal Obyek Sengketa adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. Kalau memang Obyek Sengketanya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, kenapa Turut Tergugat II ditarik dalam perkara ini. Sedangkan, Turut Tergugat II tidak pernah tahu ada perjanjian tersebut. Kalau memang yang disoalkan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, maka secara terang benderang tidak dapat dibantah oleh siapapun juga bahwa Obyek Sengketa masuk dalam Posita Cidera Janji/ Wanprestasi, dan siapapun insan hukum yang benar akan menyatakan bahwa itu bukan PMH.

### C. TIDAK JELASNYA PETITUM, ANTARA LAIN PETITUM TIDAK RINCI DAN ADANYA KONTRADIKSI ANTARA POSITA DENGAN PETITUM

Jelas terlihat bahwa terjadi kontradiksi diantara posita gugatan dengan petitum. Di posita disoalkan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, akan tetapi di petitum yang diminta disoalkan tentang bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Obyek Tanah dan Bangunan.

Tidak ada benang merah sedikitpun diantara keduanya, dimana yang satu mensoalkan adanya kewajiban yang belum dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian, dan kemudian di sisi yang lain, tiba-tiba Penggugat meminta bahwa Obyek Tanah dan Bangunan adalah miliknya.

Seperti kehidupan main-main saja yang ada di hati dan pikiran dari Penggugat, atau Penggugat menganggap sedang bermain monopoli, yang ketika kalah minta diulang permainannya.

Oleh karena semua alasan yang membuat suatu Gugatan menjadi kabur telah Turut Tergugat II jawab dengan sempurna, walaupun Turut Tergugat II telah membuktikan seluruh jawaban tersebut diatas secara kumulatif (tidak hanya salah satu atau salah dua atau alternatif), padahal yang dibutuhkan untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kabur hanya diperlukan salah satu jawaban saja yang bisa dibuktikan (karena bersifat alternatif). Oleh sebab itu, tidak dapat dibantah lagi oleh siapapun juga bahwa persyaratan alternatif didalam membuktikan Gugatan Kabur telah dipenuhi dengan sempurna.

### GUGATAN PREMATUR

Gugatan yang diajukan Penggugat prematur. Persoalan diantara Penggugat dan Tergugat I adalah persoalan Cidera Janji/ Wanprestasi yang menurut Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri dalam Gugatannya adanya kewajiban dari Tergugat I yang belum dibayar penuh (masih ada kekurangan pembayaran). Dalam proses sidang mediasi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang para pihak dalam perkara ini telah mengikuti dan menjalankan proses mediasi tersebut, Tergugat I telah memberikan penawaran kepada Penggugat akan memberi ganti kerugian sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Artinya, sesungguhnya/ sebenarnya/fakta hukumnya bahwa Penggugat menggugat Wanprestasi/Cidera Janji yang dilakukan oleh Tergugat I, kemudian Tergugat I bersedia memberikan kompensasi dan/atau ganti kerugian dan/atau uang kerohiman kepada Penggugat. Jelas terlihat sekali dalam proses sidang mediasi tersebut, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepaham dan sepakat bahwa diantara mereka berdua terdapat Cidera Janji/ Wanprestasi.

Bagaimana mungkin adanya Cidera Janji yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, mempunyai kaitan/hubungan dengan kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Tergugat II. Tidak ada benang merah sedikitpun yang bisa menyambungkan/mengkaitkan persoalan Penggugat dan Tergugat I kepada Hak Atas Tanah dari Tergugat II. Harus dipisahkan secara tegas diantara Gugatan Cidera Janji/ Wanprestasi Tergugat I kepada Penggugat, dengan Gugatan baru PMH yang Penggugat mungkin akan ajukan lagi di perkara lainnya/kemudian.

#### 4. PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENGHADIRKAN TERGUGAT III DALAM PERSIDANGAN PERKARA A QUO, OLEH KARENANYA PARA PIRAK DALAM PERKARA INI TIDAK LENGKAP/TIDAK UTUH/TIDAK SEMPURNA

Penggugat sudah selayaknya/ sepatutnya/ sepantasnya/ seharusnya dapat menghadirkan Tergugat III dalam persidangan ini. Dikarenakan sampai dengan persidangan saat ini, Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan perkara a quo. Membuat para pihak dalam Derkara a quo menjadi tidak lengkap dan/atau tidak utuh dan/atau tidak sempurna, sehingga persidangan ini tidak dapat menyelesaikan perkara secara sempurna dan/atau utuh, Oleh karena kehadiran Tergugat III dalam perkara a quo sangat vital dan/atau penting dan/atau menentukan dalam perkara a quo agar dapat diselesaikan secara tuntas. Sudah seharusnya Gugatan dalam Gugatan ini tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat;

**Hal 75 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Turut Tergugat II adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjalankan profesinya dengan baik, benar, dan patuh terhadap hukum itu sendiri;
3. Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;

TERGUGAT II ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK.

- a. Dikarenakan Kuasa Untuk Menjual adalah suatu perbuatan hukum

yang biasa, dan wajar terjadi didalam kehidupan bermasyarakat, dan menurut hukum positif adalah suatu hal yang tidak dilarang, dan tidak bertentangan dengan hukum positif.

Mengingat :

Pada Pasal 1792 KUHPerdara, yang berbunyi :

"Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang yang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."

Pada Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi :

"Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan."

Pada Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdara, yang berbunyi :

"Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas."

Pada Pasal 1800 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi :

"Si Kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu."

Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi :

"Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, atas ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara: kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya;"

Tidak ada yang salah dari suatu perbuatan hukum/tindakan hukum dari suatu produk hukum yang bernama: "Kuasa Untuk Menjual", malahan si Penerima

#### 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

Kuasa wajib menjalankan apa yang telah dikuasakan olehnya. Itu adalah perintah Undang-undang.

- b. Bahwa Turut Tergugat II pada tanggal 30 Juli 2010, pukul 10.30 WIB (Waktu Indonesia bagian Barat) telah melakukan pengecekan atas sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sesuai dengan peraturan dan kebiasaan sebelum transaksi pengalihan Hak Atas Tanah dapat dilakukan/dilaksanakan, dan hasilnya adalah sertipikat Hak Atas Tanah dalam keadaan bersih;

Sesuai dengan hukum positif, bahwa PPAT (Turut Tergugat II) harus melakukan pengecekan Hak Atas Tanah yang akan dialihkan kepada Kantor Pertanahan di tempat Obyek Tanah tersebut berada. Perbuatan hukum ini telah dijalankan/dilaksanakan sesuai dengan hukum positif. Hal ini merupakan suatu bentuk kehati-hatian bagi PPAT (Turut Tergugat II) didalam menjalankan jabatannya, dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik. Tidak ada kesengajaan dan/atau kelalaian terkait dengan hal ini, yang telah dilakukan oleh PPAT (Turut Tergugat II) dan Tergugat II. Bahwa, apa yang telah dilakukan oleh PPAT (Turut Tergugat II) dan Tergugat II dengan melakukan pengecekan terhadap Obyek Tanah yang akan dialihkan di Kantor Pertanahan setempat adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang sudah sewajibnya dijalankan.

Bahwa dengan demikian, kewajiban Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik untuk meneliti terhadap tanah dan bangunan a quo melalui Turut Tergugat II, telah dilaksanakan sesuai dengan hukum itu sendiri;

Bahwa Tergugat II hanya berniat membeli tanah dan bangunan a quo dengan itikad baik sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta;

- c. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2010, Tergugat I selaku Kuasa dari Penggugat telah melakukan Akta Jual Beli dengan Tergugat II, dihadapan Turut Tergugat II;

Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2010, Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa, Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah suatu tindakan/perbuatan hukum yang biasa terjadi di masyarakat. Apabila, tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan dihadapan Turut Tergugat II tersebut sampai disalahkan di mata

**Hal 77 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**

#### 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

hukum. Maka, akan merusak tatanan hukum dan kebiasaan yang berlaku didalam kehidupan bermasyarakat.

Bahwa, apa yang telah dilaksanakan diantara Tergugat II dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II merupakan hukum itu sendiri, dikarenakan sumber hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia adalah :

1. Undang-undang;
2. Kebiasaan;
3. Traktat;
4. Doktrin;
5. Yurisprudensi.

Bahwa, apa yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, dihadapan Turut Tergugat II adalah; suatu kebiasaan yang sudah sesuai dengan hukum positif. Tidak ada satu pihakpun yang dapat membantah, bahwa tindakan/perbuatan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, dihadapan Turut Tergugat II adalah suatu kebiasaan, dan sudah sesuai dengan hukum positif Apabila, ada pihak yang membantah akan hal ini. berarti ia sedang mencoba dan/atau merusak tatanan hukum dan/atau tatanan kehidupan bermasyarakat yang berlaku saat ini.

d. Bahwa, pada tanggal 28 November 2010, Pejabat Pembuat Akta Tanah Nyonya Etty Roswitha Moelia, SH, dalam jabatannya selaku Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan telah mengeluarkan Surat Pernyataan (Cover Note), yang isinya bahwa :

1. Bahwa Kuasa Untuk Menjual bukanlah merupakan suatu hal yang baru yang selama ini dipergunakan sebagai dasar Pembuatan Akta jual Beli;
2. Bahwa Surat Pernyataan tersebut dibuat atas Permintaan dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, agar PPAT membuat pernyataan tertulis, agar proses Pengalihan Hak (Balik Nama) dapat dilakukan.

Pembuat Surat Pernyataan telah menyatakan, bahwa :

1. Antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas sebelumnya tidak pernah terjadi hubungan jual beli (Peralihan Hak) atas sebidang tanah dimaksud sehingga dengan demikian tidak ada unsur menghindari pajak.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut bukan merupakan Kuasa Menjual sebagaimana telah dilarang dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Perlu diketahui, bahwa yang membuat Surat Pernyataan tersebut adalah Pejabat Umum (Pejabat Negara, yaitu: Notaris, yang sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris). Apakah Turut Tergugat II adalah pihak/orang perseorangan yang telah dimata hukum bila mempercayai Pernyataan yang dikeluarkan oleh seorang Pejabat Negara yang diberikan kuasa oleh Negara untuk membuat Akta Pejabat (Akta Otentik), yang dalam hal ini ia adalah Tergugat III yang sedang menjalankan jabatan kenegaraannya.

Apabila ada pihak insan hukum yang menyatakan bahwa apa yang telah dibuat oleh Turut Tergugat II suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum di Negara. Kesatuan Republik Indonesia ini, berarti; hanya ada 2 (dua) kemungkinan yang terjadi, yaitu: Turut Tergugat II sendiri atau pihak insan hukum tersebut yang sama sekali tidak tahu bahwa ada hukum di Negara Republik Indonesia ini.

- e. Bahwa pada tanggal 29 April 2011, sertipikat Hak Atas Tanah a quo, telah dibalik nama ke atas nama Tergugat II, oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Apabila ada pihak yang berkeberatan dan/atau ada pihak yang mensoalkan bahwa Obyek Hak Atas Tanah a quo sedang dalam sengketa, kenapa pihak yang mensoalkan dan/atau berkeberatan tersebut tidak melakukan blokir sertipikat atas Hak Atas Tanah a quo di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Sehingga, proses peralihan tidak mungkin bisa dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Nyatanya, sama sekali tidak diketemukan keberatan, dan/atau, persoalan, dan/atau sengketa atas Obyek Tanah a quo pada saat itu, dan kenapa setelah lebih dari 3 (tiga) tahun baru ada yang mensoalkan proses balik nama yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Kemana saja selama ini pihak yang mensoalkan tentang hal tersebut? Jelas sekali terlihat oleh kasat mata siapapun Subyek Hukumnya, bahwa: Gugatan ini

**Hal 79 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Gugatan coba-coba, dan/atau untung-untungan, dan/atau spekulasi semata.

- f. Bahwa Tergugat II pernah diterangkan oleh Turut Tergugat II bahwa alas hukum dari Tergugat I untuk menjual adalah Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 tertanggal 24 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagai Notaris, dan menurut Turut Tergugat II dapat dilaksanakan Akta Jual Beli a quo, dikarenakan pengalihan yang seperti ini, sudah biasa dan lazim terjadi dalam kehidupan bermasyarakat.
- g. Bahwa Tergugat II hanya berniat membeli tanah dan bangunan a quo dengan itikad baik;
- h. Bahwa Pasal 1491 KUHPerdata memberikan perlindungan berupa penanggungan, pada Pasal tersebut berbunyi :

"Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya."

#### 4. Tergugat I adalah Pihak Yang Menerima Kuasa dari Penggugat.

Berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual, tanggal 24 Maret 2010, Nomor 20, yang telah dibuat oleh Penggugat yang juga telah disetujui oleh seluruh anak-anak dari Penggugat, telah memberikan Kuasa Khusus kepada Tergugat I, yang isinya sebagian adalah sebagai berikut :

-----KHUSUS-----

- Untuk dan atas, nama pemberi kuasa, menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan/atau melepaskan hak dan menyerahkan atas :-----

Sebidang tanah dan bangunan, dengan luas kurang lebih 402 M2 (empat ratus dua meter persegi), sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor.4542/Bangka, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 19-11-1999 (sembilan belas November seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) dan Surat Ukur Nomor.01925/Bangka/1999 tertanggal 16-11-1999 (enam belas November seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) terletak di Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang tertulis atas nama RULITA ANIDA SITUMORANG SIMARMATA, setempat dikenal dengan

#### 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

Jalan Kemang Timur Raya 57, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut Undang-undang dapat dianggap sebagai hartatetap.-----

- Dengan harga yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa dan dengan syarat-syarat, ketentuan-ketentuan dan ketetapan-ketetapan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa untuk maksud itu atas nama pemberi kuasa mengadakan dan menandatangani surat perjanjian jual beli, menerima uang penjualan, memberikan tanda penerimaan yang sah, menyuruh membuat akta-akta dan surat-surat, termasuk akta jual beli, menyelesaikan dan menandatangani dan untuk itu menghadap dimana perlu dan berguna diantaranya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Notaris yang, berwenang, memberikan permohonan dan keterangan-keterangan dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang berhubungan dengan keadaan yang dianggap perlu oleh yang dikuasakan, walaupun untuk sesuatu tindakan diperlukan surat kuasa yang lebih sempurna, kuasa mana harus dianggap telah termaktub dalam akta ini.

-----“

TIDAK ADA YANG SALAH DARI AKTA KUASA UNTUK MENJUAL, SELURUH ISI DARI KUASA UNTUK MENJUAL TERSEBUT TELAH DIJALANKAN TANPA ADA CACAT YURIDIS SEDIKITPUN

Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor 20, tanggal 24 Maret 2010, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Akta Kuasa Untuk Menjual adalah sesuatu yang biasa dan wajar dilaksanakan didalam kehidupan bermasyarakat, bila ada pihak yang menyalahkan Akta Kuasa Untuk Menjual ini, berarti pihak tersebut sedang mencoba dan/atau sedang berusaha merusak tatanan hukum dan/atau tatanan kehidupan bermasyarakat yang berlaku saat ini. Seluruh profesi Notaris dan PPAT di seluruh Negara Kesatuan Republik Indonesia, pasti mengetahui dan sudah menjadi suatu pekerjaan yang biasa dan/atau rutin didalam membuat produk hukum Akta Kuasa Untuk Menjual a quo;
- b. Turut Tergugat II sampai dengan sebelum Gugatan a quo diajukan menyatakan tidak pernah mengetahui sedikitpun tentang adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas diantara Penggugat dan Tergugat I. Bahkan, sampai dengan saat ini, tidak pernah Turut Tergugat II melihat

**Hal 81 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



atau diperlihatkan, mengetahui atau diberitahukan, dan tidak pernah sekalipun/sedikitpun pernah memegang Obyek fisik baik minuta, dan/atau salinan, dan/atau foto copy sekalipun dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas a quo. Turut Tergugat II hanya mengetahui bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut masih berlaku, dan/atau masih hidup, dan/atau belum pernah dicabut oleh si Pemberi Kuasa, dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut mempunyai kedudukan hukum yang berdiri sendiri, dan bukan Akta ikutan dari produk hukum sebelumnya. Apakah ada peraturan hukum positif yang menyatakan bahwa; apabila ada Akta Kuasa Untuk Menjual, maka pihak siapapun yang akan terkait dengan Akta tersebut harus mencari tahu dan mendapatkan Akta-akta sebelumnya, dan/atau Akta-akta yang terkait dengan Akta Kuasa Untuk Menjual a quo? Kalau memang ada, tolong sebutkan alas/dasar hukum dari peraturan hukum positif yang mana? Siapapun orangnya di muka bumi ini tidak akan pernah bisa melakukan tindakan hukum tersebut, kecuali tindakan untuk mencari, dan/atau mendapatkan, dan/atau mengetahui tersebut dilakukan dengan cara-cara yang melanggar, dan/atau melawan, dan/atau bertentangan dengan hukum itu sendiri. Adalah bukan kewajiban hukum Turut Tergugat II untuk mencari-cari yang bukan haknya dari Turut Tergugat II. Terlalu sangat berlebihan, dan tidak wajar, dan/atau tidak normal apabila ada pihak yang menyatakan bahwa; siapapun yang akan terkait dengan Akta tersebut harus mencari tahu, dan mendapatkan Akta-akta sebelumnya, dan/atau Akta-akta yang terkait dengan Akta Kuasa Untuk Menjual a quo;

- c. Akta tersebut disetujui seluruh anak-anak dari Penggugat (golongan 1);

Bila tidak ada persetujuan dari Ahli Waris Golongan 1 didalam membuat Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut, baru bisa dikatakan bahwa Akta a quo tidak sempurna, dan mengandung cacat yuridis, dan/atau cacat prosedur didalam membuat Akta a quo, dan/atau cacat persyaratannya. Nyatanya, seluruh anak-anak dari Penggugat menandatangani Surat Pernyataan yang isinya memberikan persetujuan kepada Ibu kandungnya untuk melakukan pengalihan hak, menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maupun akta-akta dan/atau dokumen-dokumen lain, termasuk menerima uang penjualan serta memberikan tanda penerimaannya yang sah atas sebidang tanah a quo. Apa ada yang salah dimata hukum tentang Akta ini? Ini suatu kebiasaan dan sudah merupakan suatu tatanan kehidupan bermasyarakat di Negara ini, yang merupakan hukum yang hidup di masyarakat. Siapapun Pejabat Umumnya dan siapapun Pejabat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah yang, hidup dan menjalankan profesinya di Negara Republik Indonesia akan melakukan hal, tindakan, perbuatan hukum yang sama yang telah dilakukan oleh Tergugat III;

- d. Bila si Penerima Kuasa tidak menjalankan Kuasa yang diberikan oleh si Pemberi Kuasa, hal itu tidak dibenarkan di hadapan hukum, dikarenakan pada saat pemberian kuasa itu terjadi, si Penerima Kuasa menerima pemberian Kuasa tersebut. Bila Surat Kuasa Untuk Menjual a quo digunakan untuk dibaliknamakan kepada dirinya sendiri/si Penerima Kuasa, yang sama sekali mengenai hal itu tidak disebutkan pada isi, maksud dan tujuan dari Surat Kuasa Untuk Menjual, barulah hal itu tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi :

"Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, atas ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara: kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya;"

- e. Seluruh isi Kuasa tersebut dijalankan oleh si Penerima Kuasa dengan baik dan benar, tidak ada satu tindakan/perbuatan hukum apapun yang telah dilakukan oleh si Penerima Kuasa yang bertentangan dengan isi dari Kuasa a quo;
- f. Ada Surat Pernyataan (Cover Note) yang dikeluarkan, dan ditandatangani oleh seorang Pejabat Negara dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Tergugat III, yang dalam jabatannya selaku Notaris juga telah membuat Akta Kuasa Untuk Menjual diantara Penggugat dan Tergugat I, tertanggal 28 November 2010, yang isinya menyatakan :
1. Bahwa Kuasa Untuk Menjual bukanlah merupakan suatu hal yang baru yang selama ini dipergunakan sebagai dasar Pembuatan Akta Jual Beli;
  2. Bahwa Surat Pernyataan tersebut dibuat atas Permintaan dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, agar PPAT membuat pernyataan tertulis, agar proses Pengalihan Hak (Balik Nama) dapat dilakukan.

Pembuat Surat Pernyataan juga telah menyatakan, bahwa :

1. Antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas sebelumnya tidak pernah terjadi hubungan jual beli (Peralihan Hak) atas sebidang tanah dimaksud sehingga dengan demikian tidak ada unsur menghindari pajak.

**Hal 83 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut bukan merupakan Kuasa Menjual sebagaimana telah dilarang dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini guna memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT II ;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah subyek hukum yang sama sekali tidak punya kualitas untuk menggugat ;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT kabur (Obscuur Libel) oleh karena mengenai gugatan Wanprestasi tapi yang dijadikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan gugatan PENGGUGAT prematur.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- Mengabulkan dalil-dalil TURUT TERGUGAT II di dalam Jawaban untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010, Nomor.021.

Tahun 2010 yang

telah dibuat oleh TURUT TERGUGAT II adalah Sah menurut hukum dan memiliki kekuatan

hukum mengikat;

Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dan tercantum dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI



## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang;

1. Perubahan gugatan secara lisan terhadap alamat Tergugat III ;
2. Surat kuasa khusus cacat formil
3. Identitas Tergugat tidak jelas
4. Gugatan salah alamat
5. Objek gugatan tidak jelas atau kabur (Obsenur Libel)
6. Plurium Litis Cosortium / eksepsi tentang kuarang lengkapnya pihak yang digugat;
7. Tidak ada atau tidak jelas hubungan antara posita dan pesitum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 menurut Majelis tidak beralasan karena perubahan yang di lakukan oleh Penggugat telah juga dibuat secara tertulis, maka oleh karena itu eksepsi pada angka 1 sepatutnya ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 2,3 dan 4 didasarkan pada alasan yang sama yaitu pekerjaan Tergugat I sebenarnya swasta tetapi bukan karyawan ;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis pencantuman identitas dalam suatu gugatan adalah agar tidak salah mengenai orang yang dimaksud, lagipula pekerjaan seseorang bisa berganti-ganti, yang penting orang yang dimaksud benar;

Menimbang, bahwa mengenai istilah swasta dengan karyawan menurut pendapat Majelis artinya hampir sama, sehingga berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas maka eksepsi angka 2,3 dan 4 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 5 dan 7 menurut pendapat Majelis telah memasuki ruang lingkup pokok perkara maka sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi angka 6 tentang kekurangan pihak menurut Majelis bahwa menjadi hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, maka oleh karena itu eksepsi angka 6 sudah sepatutnya untuk ditolak pula ;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat II konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang :

**Hal 85 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat adalah subjek hukum yang sama sekali tidak punya kualitas untuk menggugat;
2. Gugatan Penggugat kabur (Obseur Liber) Mengenai posita Gugatan Wanprestasi tapi yang dijadikan Gugatan perbuatan melawan hukum ;
3. Gugatan kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) ;
4. Gugatan Prematur ;
5. Penggugat tidak dapat menghadirkan tergugat III dalam persidangan perkara Aquo oleh karena nya para pihak dalam perkara ini tidak lengkap / tidak utuh / tidak sempurna ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1,2,4 menurut hemat Majelis telah memasuki ruang lingkup materi pokok perkara maka eksepsi 1,2, dan 4 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 3 menurut pendapat Majelis bahwa siapa-siapa yang akan dijadikan pihak-pihak dalam suatu perkara adalah menjadi kewenangan Penggugat untuk menentukannya, sehingga dengan dimilikian eksepsi angka 3 ini pun haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 5 menurut pendapat Majelis adalah menjadi hak Tergugat III untuk hadir atau tidak dalam persidangan perkara ini, bilamana seseorang tidak bersedia menghadiri persidangan akan dianggap telah melepaskan hak nya untuk membela diri dalam perkara tersebut, dengan demikian eksepsi angka 5 sudah sepatutnya untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Turut Tergugat I mengajukan eksepsi tentang :

1. Penggugat Tidak Berkualitas sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi turut Tergugat I tersebut menurut pendapat Majelis telah memasuki materi pokok perkara, maka eksepsi Turut Tergugat I tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Turut Tergugat II mengajukan eksepsi tentang :

1. Penggugat adalah Subjek Hukum yang sama sekali tidak punya kualitas untuk Mengkuat ;

#### 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)



2. Gugatan Tergugat Kabur (Obsevir Libel) mengenai posita Gugatan wanprestasi tapi yang dijadikan perbuatan melawan hukum ;
3. Gugatan Prematur ;
4. Penggugat tidak dapat menghadirkan Tergugat III dalam persidangan perkara Aquo, Oleh karenanya para pihak dalam perkara ini tidak lengkap / tidak utuh / tidak sempurna;

Menimbang, bahwa eksepsi yang di ajukan oleh Turut Tergugat II pada hakekatnya sama dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II telah dipertimbangkan dan dengan mengambil alih pertimbangan-pertimbangan eksepsi Tergugat II tersebut yang relevan sebagai pertimbangan-pertimbangan untuk mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat II ini, maka dengan ditolaknya eksepsi Tergugat II maka eksepsi Turut Tergugat II ini pun sudah sepatutnya untuk ditolak pula :

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III atas sebidang tanah dan berikut bangunan rumah tempat tinggal yang terletak di kelurahan Bangka, kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yang telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yaitu sertifikat Hak Milik No. 4542/ Bangka sebelum beralih adalah tercatat atas nama Rulita Anida Situmorang Simarmata (Penggugat Konvensi)

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pesengketaan antara para pihak adalah apakah proses peralihan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 4542 / Bangka tersebut mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Turut tergugat I, turut Tergugat II pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membuktikan hal-hal yang di bantah tersebut;

**Hal 87 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yaitu alat bukti surat P-1 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas No.18 tanggal 24 Maret 2010, P-2 tentang Sertifikat Hak Milik No.4542/Bangka atas nama Rulita Anida Situmorang Simarmata, P-3 tentang Surat Permohonan Pemblokiran yang diajukan oleh Rulita Anida Situmorang Simarmata kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tertanggal 30 Juli 2010 atas Sertifikat No. 4542/Bangka, P-4 Tentang surat Permohonan Pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik No.4542/Bangka, tanggal 25 Desember 2010 kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, P-5 Surat Tanda Terima Dokumen No.33014/2010 atas nama Rulita A. Simarmata tertanggal 27 Agustus 2010, P-6 tentang Bukti Kwitansi Tanda Terima untuk pembayaran pencatatan Blokir pada tanggal 27 Agustus 2010, P-7 tentang Surat dari kantor Pertanahan Jakarta Selatan perihal Pemberitahuan Blokir Hak Milik No.4542/ Bangka, No. 647/7-31-74-300/II/2011 tanggal 19 Januari 2011, P-8 tentang Surat dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan perihal pemberitahuan Blokir Hak Milik No. 4542/Bangka No.647/7-31-74-300-IV/2011 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalanya Mengajukan bukti berupa T.I -1 sampai dengan T.I -18;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu alat bukti surat T.I – 1 tentang Sertifikat Hak Milik No. 4542/Bangka atas nama Nevita Meisari Sulisty, T.I -2 Tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas No.18 tanggal 24 Maret 2010, T.I -3 Tentang Akta Perjanjian Pengosongan rumah No.19 Tanggal 24 Maret 2010 , T.I -4 tentang Surat Pernyataan tanggal 24 Maret 2010 atas nama Ny. Rulita Aninda Simarmata, T.I -5 tentang Kwitansi Tanda Terima uang tanggal 28 Maret 2010, T.I -6 tentang Formulir Pengambilan Tabungan Bank Jasa Jakarta No. 7238908 Tanggal 25 Maret 2010 atas nama Iwan Tanuwijaya , T.I -7 tentang Formulir Permohonan Pengiriman Uang Bank Jasa Jakarta tanggal 25 Maret 2010 sejumlah Rp. 1.100.000.000,- ( Satu Milyar Seratus Juta Rupiah ), T.I-8 Cek Bank Jasa Jakarta No.115801 Tanggal 29 Maret 2010 sejumlah Rp.400.000.000,- ( Empat Ratus Juta Rupiah ) , T.I-9 tentang Akta Kuasa Untuk Menjual No.20 tanggal 24 Maret 2010, T.I-10 Tentang Akta Jual Beli No. 021/2010 taggal 16 Agustus 2010, T.I-11 tentang Surat Bank Victoria

### 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

International TBK. Tanggal 25 Maret 2010 No. 018/ VIC/-STB/III/2010 perihal Surat Keterangan Lunas, T.I-12 Tentang Tanda Terima kembali yang dikeluarkan oleh PT. Bank Victoria International, TBK, T.I-13 tentang Tanda Terima dari Nevita Sulistyو Kepada Linda uang sejumlah Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) unruk pembayaran DP ke-2 Tanggal 26 Juli 2010, T.I-14 tentang Tanda Terima Uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 12 April 2011 dari Iwan Tanuwijaya kepada Listiawan W, T.I-15 tentang Surat tertanggal 13 Agustus 2010 dan Tanda Terima Uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 13 Agustus 2010 yang dikeluarkan oleh Iwan Tanuwijaya , T.I-16 Tanda Terima yang dikeluarkan PT. Bintang Inovasi Proverty tanggal 19 Agustus 2010, T.I-17 tentang inouis tanggal 12 November 2014 No.0104/INV/NOT/XT/014 yang dikeluarkan oleh kantor Notaris Ny, Ety Rositha Moelia, di Jakarta, T.I-18 tentang Surat Gugatan Wanprestasi yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah No. 199/PDT.6/2015/PN.JKT.Sel Tanggal 30 Maret 2015 ;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II -1 tentang Surat tanggal 5 Juli 2010 dari Nevita Sulistyو kepada ibu Linda, T.II -2 Tanda Terima Pembayaran Down Payment Rumah tanggal 26 Juli 2010, T.II -3a tentang Bukti Setoran melalui BCA tanggal 26 Juli 2010, T.II -3b tentang Bukti Setoran melalui BCA tanggal 26 Juli 2010, T.II -3c tentang Bukti Setoran Pembayaran melalui Bank DKI Tanggal 16 Juli 2010, T.II -4 tentang Bukti Setoran melalui Bank DKI Tanggal 9 Agustus 2010, T.II -5 tentang bukti setoran melalui Bank DKI Tanggal 9 Agustus 2010, T.II -6a tentang Bukti Setoran melalui Bank DKI Tanggal 9 Agustus 2010, T.II-6b Tentang Surat Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak tanggal 16 Agustus 2010, T.II-6c tentang Bukti Setoran Pajak tanggal 16 Agustus 2010, T.II-6d tentang Bukti Surat Setoran Pajak tanggal 28 September 2010 T.II -7a tentang Bukti Setoran melalui Bank DKI, T.II -7b tentang Bukti Penerimaan Negara untuk mendapat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 16 Agustus 2010, T.II -7c tentang Bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 16 Agustus 2010, T.II -7d tentang Bukti Surat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tanggal 28 September 2010, T.II -8 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 dan Surat Tanda Terima Setoran, , T.II -9 tentang Surat Persetujuan tanggal 7 Oktober 2010, T.II -10 tentang Sertifikat Hak Milik No.4542 /Bangka atas nama Nevita Meisan Sulistyو,

**Hal 89 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**

#### 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

T.II -11 tentang akta jual beli No.021/2010 tanggal 16 Agustus 2010; T.II -12 tentang Akta Kuasa untuk Menjual No. 20 tanggal 24 Maret 2010, T.II-13 tentang Surat Pernyataan tanggal 28 November 2010, T.II -14 tentang surat pernyataan tanggal 22 Maret 2010 T.II -15 tentang Buku Hukum pembuktian Karangan Prof. R Subekti, SH penerbit Pt. Pradayat Paramita Tahun 2001 , T.II -16 tentang Himpunan Kaidah Hukum Putusan perkara dalam Buku Yurisprudensi MARI tahun 1969-2001, T.II -17 tentang Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara , Yurisprudensi MARI tahun 1969 - 2001 hal 88-89,T.II /PR-1 tentang Akta Perjanjian Serwa Menyewa No. 2 tanggal 1 Oktober 2014, T.II /PR-2 tentang Akta Pembatalan Sewa Menyewa No.3 tanggal 8 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan Ahli **THIO YONATAN, SH.,S.Kom, S.E.,MAF.,M.Kn** yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa menurut Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 pasal 126 tidak boleh ada blokir tanpa adanya surat gugatan, apabila ada surat gugatan maka didalam proses 30 hari kemudian apabila tidak tercapai perintah dari Majelis Hakim untuk menetapkan status quo, maka gugatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam periode 30 hari, dan apabila ada perintah dari Majelis Hakim menentukan status Quo terhadap obyek tanah dimaksud, maka pada saat itu terjadi blokir untuk jangka waktu 30 hari kemudian apabila dalam proses tersebut tidak ada tindakan hukum apapun dari Pengadilan, maka Blokir tersebut hapus dengan sendirinya apabila ada tindakan hukum dari Pengadilan berupa Sita Jaminan dan ada berita Acara Eksekusinya maka Blokir tersebut akan tetap ada ;
- Bahwa blokir terjadi pada saat uang Blokir sudah dibayarkan bukan pada saat pendaftaran atas terjadinya blokir, artinya apabila ada upaya hukum dalam contoh lainnya adanya upaya hukum dalam bentuk, banding, kasasi atau Peninjauan Kembali, maka pada saat pendaftarannya adalah pada saat uang Panjar pendaftarannya dibayarkan , bukan pada saat upaya hukum diajukan atau dikemukakan, jadi lebih jelasnya Blokir dicatat pada saat uang pendaftaran suatu blokir dibayarkan ;
- Bahwa apabila terjadi transaksi antara penjual dan pembeli dan ternyata Penjual bukan pihak yang mempunyai kewenangan untuk menjual maka pembeli apabila tidak mengetahui, maka pembeli dianggap pembeli yang

### 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)



beritikat baik, hal ini sesuai dengan rapat pleno kamar perdata Mahkamah Agung RI pada bulan Maret 2011 dan Yurisprudensi No. 1230 K/Sip1980, tertanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan bahwa Pembeli yang beritikat baik harus mendapatkan perlindungan hukum, dan apabila setelah transaksi terjadi baru diketahui bahwa pihak penjual adalah bukan pihak yang berwenang untuk menjual, maka tidak sekali-kali transaksi tersebut dapat dibatalkan, dan apabila ada kerugian yang diderita oleh pemilik asal maka kerugian itu diajukan gugatan ganti rugi kepada pihak yang melakukan jual dan tidak sekali-kali gugatan yang diajukan oleh pemilik asal kepada pembeli yang beritikat baik dapat dikabulkan, dalam contoh kasus adalah : ketika diketemukan perkara tentang adanya pemberi Hak Tanggungan, dimana sebetulnya Pemberi hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak membebankan, menanggungkan, menjaminkan obyek tersebut, walaupun demikian, emegang Hak tanggungan yang beritikat baik harus dilindungi, sekalipun kemudian diketahui bahwa si pemberi Hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak ;

- Bahwa menurut Ahli Surat Kuasa untuk menjual adalah bukan Surat Kuasa mutlak dan Kuasa Mutlak ada didalam instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, dimana terdapat unsur-unsur yang sama diantara Surat Kuasa Mutlak dengan Surat Kuasa untuk menjual, akan tetapi Surat Kuasa Mutlak dalam intruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 dalam menimbang, mengingat itu dasar filosofinya adalah Garis Besar Haluan Negara UU Pokok Agraria No.5 tahun 1960 pasal 20, 21 dan 36 kemudian adanya UU No. 56 tahun 1960 tentang Batasan Luasa Tanah pertanian terhadap individu dan keluarga Individu tersebut, artinya kuasa mutlak itu hanya dilakukan untuk mengatasi adanya penyelundupan hukum dengan subyek hukumnya, bukan terkait dengan penyelundupan pajaknya dan apabila terkait dengan penyelundupan pajaknya, maka sudah diatur di Surat Edaran Direktorat pajak No. 30 tahun 2014 tentang bahwa apabila terjadi PPJB harus dibayar pajaknya ;
- Kantor Pertanahan setempat boleh melakukan balik nama yang didasarkan atas Surat Kuasa menjual dengan dasar hukum pada pasal 1792, 1793, 1796 dan pasal 1800 ayat (1) KUHPerdata Jo. 1470 KUHPerdata, yaitu berbunyi Bahwa Si kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya,

**Hal 91 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu ;

- Bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti luas sudah ada yang diterapkan di Peradilan Republik Indonesia terkait dengan putusan Mahkamah Agung di Belanda dalam kasus Lindenbaum-Cohen akan tetapi sebetulnya menurut pendapat Ahli menurut pasal 1365 KUHPer bersifat Universal , yang didalamnya sudah mengakomodir dan tersirat Perbuatan melawan hukum dalam arti luas , adalah pembuktian dalam perbuatan melawan hukum dalam arti sempit dan beban pembuktian dalam arti luas adalah untuk mencegah untuk melakukan pembenaran terhadap pandangan individu seseorang dan untuk mencegah kesewenangan dalam bertindak dan untuk memberikan kepastian hukum itu adalah tujuan dari Perbuatan Melawan Hukum dalam arti sempit yang harus diterapkan dan apabila Perbuatan melawan Hukum dalam arti luas mau diterapkan dia tidak boleh membuat resah, pada kehidupan masyarakat dan pembuktiannya harus pasti dan tidak bisa disanggah terkait dengan hal-hal yang tidak dapat dibuktikan dengan secara kaku, yaitu tentang kepatutan, kesusilaan ;
- Bahwa Setelah diperlihatkan dan dibaca adanya bukti P-7 berupa Surat Pemberitahuan blokir Hak Milik No. 4542/ Bangka , dimana apabila dikaitkan dengan Butir 3, maka hal ini sudah terjawab dalam pasal 126 peraturan menteri No. 3 tahun 1997 dan dijelaskan lagi dengan pasal 125 Permen No. 3 Th 1997 , apabila tidak diajukan upaya atau tindakan hukum yang terkait dalam pasal tersebut, maka akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari ;
- Bahwa blokir terjadi apabila ada surat gugatan yang terdaftar, dan apabila dalam pelaksanaan dilapangan terjadi blokir tanpa adanya Surat Gugatan , biasanya terjadi dalam praktek kantor pertanahan setempat biasanya ditanyakan bahwa apakah Sertifikat yang dimohonkan Blokir ada hubungan hukumnya dengan yang mengajukan blokir, mungkin saja blokir tersebut dicataskan ;
- Bahwa tanggapan dan pendapat Ahli atas dasar hukum dalam surat Bukti P-8 adalah bahwa blokir baru bisa dicatat ketika ada surat Surat gugatan, apabila blokir tersebut dicatat karena tidak ada surat gugatan itu hanya dikresi dari kantor Pertanahan setempat yang dikarenakan yang mengajukan blokir ada hubungan hukum antara Sertifikat yang di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blokir dengan Pemohon blokir, apabila terjadi, bahwa sebenarnya didalam permen 3 Tahun 1997 asal 126 ayat (1) bisa diajukan blokir tanpa adanya surat gugatan ;

- Bahwa terkait dengan adanya peralihan hak dengan alas hukun Surat Kuasa untuk menjual itu biasa dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat, dan itu bisa dibuktikan di Kantor pertanahan setempat dan apabila peralihan transaksi jual beli Hak atas tanah telah beralih pembeli kepada pihak penjual kepada pihak pembeli dan Penjual ataupun Pejabat Akta tanah tersebut melakukan pembelian atau transaksi terhadap obyek tanah dimaksud berdasarkan Surat Kuasa Untuk menjual, maka pemahamannya adalah bahwa pembeli adalah yang beritikad baik dan si Pejabat Akta Tanah dia bisa melakukan pembuatan Akta –akta jual beli tersebut didasarkan Surat Kuasa Untuk menjual ;
- Bahwa Ahli dalam hal ini ahli dibidang agraria, dan hingga saat ini sebagai dosen di Universitas Atmajaya Jakarta, menjadi ahli dalam hal ini berdasarkan penunjukan dan Surat Tugas dari Universitas Atmajaya ;
- Bahwa tentang Sertifikat Keahlian Ahli tidak ada, tetapi sehari hari ahli mengajar Hukum Agraria ;
- Bahwa dalam pasal 126 permen 3 1997, ayat 1, 2 3 telah dijelaskan secara jelas dan tandas dinyatakan bahwa : di ayat (1) disebutkan Blokir harus dapat dilakukan ketika ada Surat gugatan dan di ayat 2 disebutkan bahwa apabila ada perintah Hakim untuk melakukan status quo, maka sejak perintah itu dibacakan berlaku 30 hari sejak blokir itu ;
- Bahwa tidak dapat dilakukan blokir tanpa adanya surat gugatan itu adalah landasan hukumnya ;
- Bahwa apabila terjadi blokir tanpa adanya surat gugatan, itu dilakukan oleh diskresi Pejabat Tata Usaha Negara tersebut ;
- Bahwa pemblokiran bisa dilakukan berdasarkan pasal 126 ayat (1) yaitu dengan adanya surat gugatan ;
- Bahwa Blokir yang sifatnya diskresi pejabat BPN, tidak dapat dilakukan perpanjangan ;

**Hal 93 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT.I-1 sampai dengan TT.I-7;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I Konvensi yaitu alat bukti surat TT.I -1 tentang Buku Tanah Hak Milik No. 4542/ Mampang Prapatan, TT.I-2 tentang Akta Kuasa untuk Menjual No. 20 tanggal 24 Maret 2010, TT.I-3 tentang Akta Jual Beli No. 021/2010 tanggal 16 Agustus 2010, TT.I-4 tentang Surat Pernyataan tanggal 28 November 2010, TT.I-5 tentang Surat Pernyataan tanggal 22 Maret 2010, TT.I-6 tentang Surat Setoran Pajak tanggal 16 Agustus 2010, TT.I-7 tentang Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 16 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-1 berupa akta No.18 tahun 2010 yang diterbitkan oleh Notaris Ny. Etty Roswitha Moelia, SH tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas namun kenyataannya pembayaran yang dilakukan oleh pihak kedua ternyata belum lunas sehingga pihak pertama sampai mengajukan pemblokiran kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa oleh adanya ketidakbenaran didalam akta No.18 tahun 2010 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat akta No.18 tahun 2010 tersebut mengalami cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa penerbitan Akta No.18 tahun 2010 oleh Tergugat III, yang ternyata akta tersebut mengandung suatu ketidak benaran menurut Majelis Hakim, perbuatan Tergugat III tersebut dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi mengalihkan Tanah dan Bangunan SHM No.4542/Bangka atas nama

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, pada hal Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum melunasi kewajibannya kepada Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dimana Tergugat I Konvensi / Peggugat Rekonvensi mengakui bukan mnelakukan pelunasan kepada Peggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, tetapi malahan melakukan pembayaran kepada pihak ketiga yaitu orang yang bernama Listiawan;

Menimbang,bahwa berdasarkan atas fakta-fakta tersebut menurut Majelis Hakim Tergugat I Konvensi / Peggugat Rekonvensi kurang beritikad baik dan perbuatannya dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terbitnya bukti T.I-9 menurut Majelis tidak terlepas dari keberadaan T.I-2, yang mana bukti T.I-1 tersebut telah dipertimbangkan dan dinyatakan cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, apalagi Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan blokir ke kantor Pertahanan Jakarta Selatan, sebagai pembeli yang beritikad baik dan hati-hati seharusnya Tergugat II Konvensi / Peggugat Rekonvensi meminta klarifikasi kepada Peggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi berkaitan dengan Tanah dan Bangunan atas nama Peggugat Konvensi/ Tergugat Rokonvensi yang hendak dibelinya, karena jual beli yang akan dilaksanakan hanya berdasarkan kuasa untuk menjual dari Peggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/ Peggugat Rekonvensi.;

Menimbang, bahwa dengan adanya permohonan blokir dari Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada kantor Pertanahan Jakarta Selatan, seharusnya Tergugat II Konvensi/Peggugat Rekonvensi mempunyai Praduga jangan-jangan tanah dan bangunan yang hendak dibelinya tersebut bermasalah;

Menimbang, bahwa akan tetapi Tergugat II Konvensi / Peggugat Rekonvensi tetap melakukan jual beli dengan Tergugat I Konvensi/Peggugat

**Hal 95 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi pada hal Akta Bukti T.I-2 yang mendasari terbitnya T.I-9 telah dinyatakan cacat hukum dengan tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka jual beli yang dilaksanakan antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menurut Majelis telah dilakukan dengan itihad tidak baik, maka jual beli tersebut harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka penguasaan oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi atas tanah dan bangunan SHM No. 4542 / Bangka yang sebelumnya atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dapat di golongan sebagai Perbuatan melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 dapat untuk di kabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana lebih dipertimbangkan diatas, bahwa bukti T. I - 2 telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta jual beli antara Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah pula dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka petitum angka 3 dapat untuk di kabulkan;

Menimbang, bahwa dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUH perdata memberikan kemungkinan beberapa penuntutan yaitu antara lain:

1. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang.
2. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk netral atau pengembalian keadaan pada keadaan semula.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pernyataan bahwa perbuatan yang di lakukan adalah bersifat melawan hukum.
4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan.
5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum.
6. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah di perbaiki (Vide: Perbuatan Melawan Hukum, MA.Moegni Djododirjo,SH) penerbit pradnya paramita tahun 1982, halaman 102.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah di pertimbangkan di atas bahwa ada beberapa jenis penuntutan yang dapat di lakukan terhadap perbuatan melawan Hukum yang salah satunya yaitu ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula, maka menurut pendapat Majelis Hakim petitum angka 4 dan angka 8 dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi dalam bentuk pengembalian dalam keadaan semula dikabulkan oleh Majelis maka oleh karena Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran kepada Penggugat / Tergugat Rekonvensi yang diakui Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengembalikan uang yang diterimanya kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah di pertimbangkan diatas bahwa Perjanjian peengikatan Jual Beli Lunas, tanggal 24 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat III dengan Akte No.18 telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka petitum angka 5 dapat untuk di kabulkan dengan perbaikan redaksi seperlunya;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa tindakan Tergugat I Konversi/ Penggugat Rekovensi melakukan Jual Beli dengan Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekovensi cacat hukum maka menurut Majelis petitum angka 6 dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi seperlunya;

**Hal 97 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**

#### 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

Menimbang, oleh karena tuntutan ganti rugi pengembalian dalam keadaan semula telah dikabulkan maka tuntutan ganti rugi sejumlah uang harus di tolak sehingga petitum angka 7 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dalam perkara ini maka petitum angka 9 patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi berada pada pihak yang kalah maka dihukum membayar biaya perkara, dan oleh karenanya petitum angka 10 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 11 tidak memenuhi persyaratan-persyaratan hukum yang berlaku maka petitum angka 11 patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka 1 dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang tidak relevan tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan dikesampingkan Majelis;

## **DALAM REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Rekonvensi adalah bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat Rekonvensi atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 24 Maret 2010, Akta Perjanjian Pengosongan Rumah No. 19 tanggal 24 Maret 2010, Akta Kuasa menjual No. 20 tanggal 24 Maret 2010 dan kesepakatan tanggal 24 Maret 2010;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi menolak dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa gugatan Konvensi berkaitan erat dengan gugatan Rekonvensi ini, yang mana Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dalam gugatan Konvensi telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka gugatan Rekonvensi ini menjadi tidak beralasan lagi, maka sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi karena Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah mengajukan gugatan Konvensi tidak didasari oleh itikad / niat yang jujur dan baik, tetapi coba-coba atau untung-untungan dan atau spekulasi semata untuk mengambil keuntungan dari Tergugat II Konvensi sebagai pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi pada pokoknya dibantah oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonvensi, Penggugat, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi mengajurkan bukti surat T.II/PR-1 berupa akta No.2 tanggal 1 Oktober 2014 tentang perjanjian sewa menyewa antara Ny. Nevita Meisara Sulistyو dan Tuan Dedi Nurhidayat dan bukti surat T.II/PR-2 berupa akta No.3 tanggal 8 Oktober 2014 tentang Pembatalan Sewa Menyewa antara Ny. Novita Meisara Sulistyو dan Tuan Dedi Nurhidayat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi berkaitan erat dengan gugatan Konvensi, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, yang mana Tergugat II Konvensi didalam gugatan Konvensi telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka dengan demikian gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi tidak cukup beralasan maka sudah sepatutnya untuk ditolaak seluruhnya;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang tidak dipertimbangan lebih lanjut oleh Majelis dianggap tidak dan sudah sepertinya untuk dikesampingkan;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sekabulkan sebagian, sedangkan gugatan Rekonvensi ditolak sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /

**Hal 99 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal 132a HIR, pasal 1365 KUH perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

⇒ Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dengan sertifikat No. 4542/Bangka, yang terletak di jalan Kemang Timur Raya No.57, Rt.006/Rw.03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
4. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan berikut bangunan yang ada di atas nya yang terletak di jalan Kemang Timur Raya No.57, Rt. 006/ Rw. 03, Bangka, Mampang Prapatan, Jakara Selatan dengan seritifikat Hak Milik No. 4542/Bangka kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terlepas dari segala beban;
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan jual beli lunas tanggal 24 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat III dengan akta No. 18 , cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 16 Agustus 2010 No.021/2010 yang dibuat Turut Tergugat II cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Memerintahkan, Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Selatan) untuk mengalihkan dan mencoret nama Tergugat II dari Sertifikat No. 4542 /Bangka dan mencatat kembali nama Penggugat atas Sertifikat 4542/Bangka tersebut;

#### 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

8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengembalikan uang Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- ⇒ Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi yaitu Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- ⇒ Menghukum Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.916.000.- ( satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah ) ;

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **SELASA** tanggal **5 Mei 2015** oleh kami **I KETUT TIRTA,S.H.M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Dr. Hj. NUR ASLAM. B, S.H.,M.H.** dan **ASIADI SEMBIRING,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **12 Mei 2015** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota dengan dibantu **SUTAJI,S.H.,M.H.** Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, kuasa Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Kuasa Turut Tergugat I Konvensi, Kuasa Turut Tergugat II Konvensi, tanpa dihadiri Tergugat I Konvensi / Penggugat rekonvensi, Tergugat III Konvensi.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

**Dr. Hj. NUR ASLAM.B, S.H.,M.H.**

**I KETUT TIRTA, S.H.,M.H**

**ASIADI SEMBIRING, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

Hal 101 dari 102 hal Putusan No.477/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.



S U T A J I ,S.H.,M.H .

Biaya-biaya :

Meterai = Rp. 6.000,-

Redaksi = Rp. 5.000,-

Pencatatan = Rp. 30.000,-

Biaya ATK = Rp. 75.000,-

Panggilan, dll. = Rp.1.800.000.-

J u m l a h = Rp.1.916.000.-