



P U T U S A N

Nomor 634/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara:

Ny. ELLA HANDOYO, umur 86 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Johar Baru VI No.13 RT.007, RW.009, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat; Dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Dr. Ibnu Nugroho, S.H.,M.H.,CLA. 2. Firman Liando, S.H. 3. Fanny Miranda Ariestiany, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum serta Asisten Advokat pada TRES NUGROHO & PARTNERS LAW FIRM, beralamat kantor di Grand Slipi Tower 5 th Floor, Unit E-F, Jl. Letjen S.Parman Kav. 22-24 Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 April 2019, selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING semula PENGGUGAT KONVENSI /TERGUGAT REKONVENSI;**

M e l a w a n :

1. Dra. ENDANG HERMININGSIH, beralamat di Jalan Kalibata Selatan II D/31, Komplek Benteng Garuda RT.012/RW.004, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING I semula TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI;**
2. LUNAROOSY PURNAMA SEPTIRIA, S.H.,ALS. LUNA SINAGA, beralamat di Jalan Tebet Raya No.85, RT.002/RW.001, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dalam hal ini

Hal 1 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



diwakili oleh Kuasa Hukumnya : 1. Kristian Likas Sumanjuntak, SH.MH.LLM., 2. Tumpal Simbolon, SH., 3. Ridwan Parapat, SH.MH., dan 4. Leon Leonardo Gawi Ledjab, SH. CLA., Advokat/ Konsultan Hukum berkantor di Kantor "LUKAS SIMANJUNTAK, SH.MH.LLM" Law Office beralamat di Jalan Kemanggisan Raya No. 34, Lt. 2, Palmerah, Jakarta Barat 11480, berdasarkan Surata Kuasa Khusus tertanggal 20 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING II semula TERGUGAT II KONVENSI** ;

3. R. SUKARMAN, beralamat di Komplek Antariksa Permai, Jl. Falcon Blok D.2/31, RT.001/RW.020, Kelurahan/ Desa Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING III semula Tergugat III KONVENSI**;

4. NAMIN, beralamat di Jl. Cengkeh No. 92, RT.005/RW.002, Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV KONVENSI** ;

5. SYAMSUDIN, beralamat di Jl. Kramat IV, RT.008/RW. 010, Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING V semula TERGUGAT V KONVENSI**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam :

I Surat Gugatan tertanggal 8 Juni 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 Juni 2018 dengan Register

Hal 2 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Nomor: 465/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

A. TENTANG MAKSUD DAN TUJUAN SERTA DASAR HUKUM PENGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI A QUO.

1. Bahwa **Penggugat** merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Adat seluas 2.965 m² (Dua ribu sembilan ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Kp. Pabuaran, Kel. Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas yang termutakhir sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa (Gg. Masjid I).
- Sebelah Timur : Tanah H. Amit.
- Sebelah Selatan : Tanah H. Sabit Al Fatah.
- Sebelah Barat : Tanah H. Subagio.

Demikian berdasarkan bukti kepemilikan Letter C/ Hak Milik Adat No. 597/20.D.28 Jo. Akta Jual beli No. 2214/VI/JPB/1984. tertanggal 25 Juni 1984, yang dibuat dihadapan Drs. Aris Budiono, selaku PPAT / Camat Pondok Gede Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim. tanggal 5 Mei 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 725/PDT/1999/PT.DKI. tanggal 24 Juli 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2516 K/Pdt/2001. tanggal 18 Juli 2008; (**Bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4**)

2. Bahwa berdasarkan bukti Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT / Camat Pondok Gede tersebut, maka dapat dibuktikan bahwa **Penggugat** telah memiliki sebidang tanah di Kp. Pabuaran Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi sejak tahun 1984, dan hingga saat **Penggugat** telah memasuki usia 86 tahun ini, **Penggugat** sama sekali belum pernah menikmati tanah yang merupakan hasil jerih payah antara **Penggugat** beserta Almarhum Suami **Penggugat** dahulu akibat ulah / tindakan pihak-pihak yang diduga telah memanfaatkan keadaan **Penggugat** yang telah berusia lanjut (**Bukti P-40**) dan sangat awam hukum dengan cara sedemikian rupa sehingga **Penggugat** harus seringkali menjalani sidang perkara

Hal 3 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



di Pengadilan baik sebagai pihak Penggugat maupun Tergugat;
(Bukti P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-8)

3. Bahwa **Penggugat** hanya memiliki maksud dan tujuan tidak lain yaitu ingin mengakhiri secara hukum dengan dinyatakan batal atau batal demi hukum (*void ab initio*) dengan akibat hukum dikembalikan lagi seperti keadaan semula yaitu segala perikatan jual beli atas sebidang tanah milik **Penggugat** dengan **Para Tergugat** dianggap tidak pernah ada / terjadi sebagai prinsip dasar dalam hukum perdata tentang kebatalan (*nulitas*) suatu perikatan. Sebab menurut hemat **Penggugat** perikatan jual beli *a quo* didahului serta sarat dengan unsur tipu muslihat (*bedrog*) dan/atau motif lain yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang pada intinya bertujuan mencari keuntungan diri sendiri dengan mengabaikan hak-hak pihak lain khususnya **Penggugat**, sehingga baik **Penggugat** maupun **Tergugat I** sama-sama mengalami keadaan yang sama-sama tidak diuntungkan akibat terjadinya perikatan jual beli *a quo*;
4. Bahwa **Penggugat** sejak awal telah berusaha mengajak **Tergugat I** untuk melakukan pembatalan jual beli *a quo* yang diikuti dengan pengembalian sejumlah dana baik secara tatap muka langsung maupun melalui media komunikasi dengan pihak **Tergugat I**, namun **Tergugat I** menolaknya dengan alasan pengembalian dana harus disertai dengan ganti rugi beserta bunga yang setara dengan suku bunga deposito;
5. Bahwa tuntutan **Tergugat I** tersebut diatas pada akhirnya diwujudkan oleh **Tergugat I** melalui kuasa hukumnya dengan mengajukan gugatan perdata perbuatan melawan hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang tercatat sebagai Perkara dibawah Nomor Register : 692/PDT.G/2016/PN.JKT.PST. yang mana telah diputuskan dalam Sidang pembacaan Putusan yang terbuka untuk umum pada tanggal 19 Desember 2017 dengan amar Putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh **Tergugat I** tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) dan Putusan mana telah berkekuatan hukum tetap sebab tidak ada satu-pun pihak dalam perkara tersebut yang mengajukan upaya hukum dalam jangka waktu yang ditentukan berdasarkan ketentuan hukum acara perdata. (Bukti P-5);



6. Bahwa di dalam ketentuan Hukum Perdata tidak ada satupun ketentuan yang mengatur tentang kewajiban suatu perikatan / perjanjian harus dibuat secara tertulis, hal ini dapat dilihat dengan mencermati ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian yang sama sekali tidak mencantumkan ketentuan mengenai kewajiban suatu perjanjian / perikatan yang harus dibuat secara tertulis, oleh karenanya selama perjanjian tersebut dibuat secara sah dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka perjanjian tersebut berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (**Vide** : Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata).
7. Bahwa terkait perikatan / perjanjian secara lisan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, serta dengan mengingat objek tanah yang menjadi objek jual beli dalam perkara *a quo* adalah tanah yang masih belum bersertipikat / hak milik adat, Mantan Ketua Mahkamah Agung RI, Yang Mulia Prof. Wirjono Prodjodikoro, S.H. berpendapat sebagai berikut :

*“Bahwa didalam Hukum Adat juga dirasakan layaknya ada pengikatan kedua belah pihak atau salah seorang dari mereka pada waktu belum ada penyerahan barang itu, terbukti dengan adanya kelaziman pemberian suatu panjar berupa uang atau barang oleh pembeli kepada penjual pada waktu baru ada persetujuan belaka diantara mereka. Dengan adanya **pemberian panjar** ini, yang sudah merupakan hal nyata yang dapat dilihat (konkreet), maka kedua belah pihak merasa terikat....Dst”.*

(**Vide** : Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan² Tertentu*, Penerbit Sumur Bandung, Bandung: 1965, Cetakan ke-Lima, Hal.14).

8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang **Penggugat** nyatakan diatas, maka perikatan / perjanjian secara lisan yang dibuat oleh dna antara **Tergugat II** (selaku Penerima Kuasa Menjual dari **Penggugat**) dengan **Tergugat I** yang juga diikuti dengan dilakukannya pembayaran uang panjar / tanda jadi (DP) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) oleh **Tergugat I** melalui rekening **Tergugat II**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menimbulkan suatu perikatan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I**, yaitu perikatan untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah milik **Penggugat** di Kel. Jatiranggon, Kota Bekasi. Hal mana sejalan dengan pendapat ahli Hukum Perdata yang juga Mantan Ketua Mahkamah Agung RI, Yang Mulia Prof. R. Subekti, S.H. dan telah menjadi doktrin yang telah melembaga di dalam lalu lintas hukum perjanjian pada umumnya, sebagai berikut :

*“...dengan pemberian **tanda jadi atau panjer** dan lain sebagainya, dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.*

(**Vide** : Prof. R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung: 1977, Cetakan ke-2, Hal.13).

Fakta hukum mengenai kebenaran perihal telah terjadinya Perikatan / Perjanjian lisan dalam perkara *a quo* tersebut telah diafirmasi pula berdasarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Nomor: 692/PDT.G/2016/PN.JKT.PST. tertanggal 19 Desember 2017. yang merupakan perkara Gugatan Perdata PMH yang diajukan oleh **Tergugat I** yang dalam perkara tersebut berkedudukan selaku pihak Penggugat dan gugatan PMH tersebut diajukan kepada 3 (tiga) Pihak Tergugat , antara lain Ny. Ella Handoyo selaku Tergugat I (**Penggugat in casu**), Luna Sinaga selaku Tergugat II (**Tergugat II in casu**) dan Sukirman selaku Tergugat III (**Tergugat III in casu**) dengan objek dan substansi perkara yang kurang lebih sama, sehingga demi kepastian hukum serta agar tidak terjadi tumpang tindih / pertentangan Putusan / pertimbangan hukum Putusan, maka **Penggugat** mohon agar kiranya segala fakta hukum yang telah terungkap di persidangan Perkara yang dahulu diajukan oleh **Tergugat I** di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut dapat diambil alih guna proses pembuktian dalam perkara *a quo*, khususnya mengenai fakta hukum sebagai berikut :

Hal 6 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



"Menimbang, bahwa substansi dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokoknya dapat disimpulkan telah **terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai penjual** melalui Tergugat II, atas sebidang tanah Hak Milik Adat No: 597/20/D.28 terletak di Gang Masjid I Kp. Pabuaran RT. 12 RW.03 Desa Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Bekasi. Seluas 2471 m² dari luas :2965 m² milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan telah diterimanya pembayaran uang muka melalui transfer Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II maka **Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua belah pihak telah bersepakat mengikatkan dirinya untuk melakukan transaksi jual beli secara lisan atas sebidang tanah sebagaimana terurai di atas**".

(**Vide** : Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 692/PDT.G/2016/PN.JKT.PST. tertanggal 19 Desember 2017. pada Halaman 99, Alinea ke-1 dan ke-3). (**Bukti P-5**)

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut maka telah terbukti secara formil maupun materiil bahwa telah terjadi perbuatan hukum, yaitu perikatan / perjanjian jual beli sebidang tanah di Kp. Pabuaran, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi. Secara lisan melalui bukti Kwitansi pembayaran uang muka (DP) antara **Penggugat** melalui **Tergugat II** selaku kuasa menjual dan menerima uang dengan **Tergugat I** selaku pihak pembeli melalui perantaraan Pihak Mediator, yaitu **Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.** yang kemudian akan diuji keabsahan perikatan / perjanjiannya melalui lembaga Gugatan Pembatalan Perikatan Jual Beli *a quo*.

9. Bahwa gugatan perdata pembatalan perikatan / perjanjian *a quo* merupakan hak bagi **Penggugat** selaku pencari keadilan (*Justiabellen*) sebagai wujud terpenuhinya akses menuju keadilan (*access to justice*) oleh Lembaga Pemerintah penyelenggara kekuasaan Kehakiman serta memastikan terjaganya prinsip peradilan, yaitu prinsip keadilan yang berkuasa (*rule of justice*) yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan hak konstitusional setiap insan manusia sebagai subjek hukum (*rechts persoon*) yang eksistensinya dijamin oleh Negara;

10. Bahwa beberapa perkara pembatalan perikatan / perjanjian telah diputus dan dikabulkan oleh Pengadilan tingkat pertama hingga tingkat Kasasi dengan tidak melulu berpijak pada dasar adanya Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatighe daad*), sehingga dengan tidak mengurangi rasa hormat **Penggugat**, maka sebagai referensi perkara dengan pokok dan substansi yang sama, dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Sumber dalam Perkara Gugatan Pembatalan Perjanjian No. Register Perkara: 27/Pdt.G/2011/PN.Sbr. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. Register Perkara : 207/PDT/2012/PT.BDG. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. Register Perkara : 455 K/PDT/2013. (**Bukti P-37**). Serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Perkara Gugatan Pembatalan Perjanjian No. Register Perkara : 450/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. Register Perkara : 662/PDT/2014/PT DKI. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. Register Perkara : 1572 K/Pdt/2015. (**Bukti P-38a dan P-38b**), Putusan yang disebutkan terakhir bahkan dianggap dan dinyatakan sebagai penemuan norma hukum baru serta termasuk dalam salah satu Putusan yang berkualitas (*Landmark Decision*);

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR mengatur tentang prinsip *actor sequitur forum rei* dalam hukum acara perdata, sebagai berikut :

"Jika Tergugat lebih dari satu orang dan kesemuanya tidak tinggal dalam satu daerah hukum pengadilan negeri tersebut, maka gugatannya diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana salah seorang dari Tergugat itu tinggal, yang dipilih oleh Penggugat.. dst".

(**Vide** : Drs. Hari Sasangka, SH, MH. & Ahmad Rivai, S.H., *Perbandingan HIR dengan RBg*, CV. Mandar Maju, Bandung: 2005, Cetakan ke-1, Hal.11).

Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR tersebut, maka dengan domisili **Tergugat I** dan/atau **Tergugat II** di wilayah

Hal 8 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



Kelurahan Kalibata dan Kelurahan Tebet Timur yang masuk dalam yurisdiksi Jakarta Selatan, maka Pengadilan Negeri Klas IA Jakarta Selatan berwenang baik secara kompetensi absolut maupun kompetensi relatif di dalam mengadili perkara gugatan perdata pembatalan jual beli atas objek sebidang tanah yang diajukan oleh **Penggugat a quo**.

B. TENTANG DUDUK PERKARA SERTA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT.

12. Bahwa **Tergugat I** merupakan pihak yang berdasarkan dalil / pengakuannya dalam perkara terdahulu berminat untuk membeli bidang tanah di Kp. Pabuaran, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Pondok Gede (dahulu Kec. Jatisampurna) seluas 2471 m² dari luas tanah keseluruhan yaitu 2965 m² yang merupakan tanah milik dan atas nama **Penggugat** yang letak persis serta batas-batasnya sebagaimana telah **Penggugat** sebutkan Pada Posita Poin ke-1 diatas;
13. Bahwa perikatan Jual beli mana diperantarai oleh **Tergugat II** selaku pihak Penerima Kuasa Menjual dari **Penggugat** selaku pemilik tanah dan Pihak Mediator / Penghubung / Makelar yaitu **Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V**; Sebelum diadakan perikatan jual beli, terlebih dahulu diawali perbincangan antara **Tergugat III** dengan **Tergugat IV** dan **Tergugat V**, yang kemudian ditindaklanjuti oleh **Tergugat III, Tergugat IV** dan **Tergugat V** dengan mempertemukan **Tergugat I** selaku peminat / calon pembeli tanah dengan **Tergugat II** selaku penerima Kuasa Menjual dan Menerima Uang; (**Bukti P-10**)
14. Bahwa meskipun dalam redaksional Surat Kuasa tersebut tertulis "Surat Kuasa Menjual & Menerima Uang", bukan berarti **Tergugat II** dapat menggunakan hak / kewenangan sebagai penerima kuasa secara seluas-luasnya dan dapat mengambil keputusan sepihak. Tentunya **Penggugat** sebagai pemilik tanah berhak untuk mengetahui dan dilibatkan dalam setiap pertemuan dengan pihak calon pembeli, terlebih lagi khusus yang terkait dengan harga dan luas tanah yang akan diperjualbelikan, **Penggugat** berhak secara mutlak sebagai pihak pengambil keputusan –*Quod non*;



15. Bahwa **Tergugat II** dahulu merupakan Kuasa Hukum **Penggugat** yang menangani Perkara Sengketa Kepemilikan atas tanah milik **Penggugat** dengan seorang yang bernama drg. Rita Sari Setiono di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sejak tahun 1998 hingga tingkat Kasasi di Mahkamah Agung tahun 2008, yang mana terdapat suatu perjanjian antara **Penggugat** dengan **Tergugat II** mengenai *Lawyer Fee dan Success Fee* yang menjadi hak **Tergugat II** yang disepakati akan dibayarkan bilamana Tanah **Penggugat** Tersebut diatas telah diurus sampai selesai / tuntas dan hasil penjualannya dibagi dengan persentase 70% untuk **Penggugat** dan 30% untuk **Tergugat II**;

16. Bahwa **Tergugat II** juga merupakan Penerima Kuasa dari **Penggugat** untuk menawarkan sebidang Tanah Milik **Penggugat** secara utuh (bukan dijual sebagian) dan menerima Pembayarannya sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 16 Oktober 2013. Namun pada faktanya, **Penggugat** mengetahui belakangan pada saat tahap persidangan pembuktian perkara Gugatan PMH yang diajukan oleh **Tergugat I** di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ternyata **Tergugat I** mengakui hanya bersedia membeli tanah milik **Penggugat** seluas 2471 m² dari luas tanah keseluruhan yaitu 2965 m² -*Quod non*, Sehingga, apabila **Penggugat** telah mengetahui sebelum **Tergugat I** membayarkan uang muka (DP) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada **Tergugat II**, tentunya **Penggugat** tidak akan menghendaki dan akan mencegah terjadinya jual beli tanah miliknya yang akan dijual sebagian;

17. Bahwa benar Perkara yang ditangani oleh **Tergugat II** mengenai Sengketa Kepemilikan Tanah di Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), namun status Tanah Milik **Penggugat** tersebut masih berada dalam Status diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) (**Bukti P-6a dan P-6b**) dan masih diperlukan Eksekusi Riil / Pengosongan sebelum dilakukan perbuatan hukum peralihan hak kepada Pihak Ketiga;

18. Bahwa **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V** merupakan Pihak Mediator / Penghubung / Makelar. Dimana **Tergugat III** merupakan pihak mediator yang terlebih dahulu mengenal **Tergugat II**, oleh karena **Tergugat III** yang merupakan PNS TNI Angkatan Udara RI seringkali dikaryakan oleh Bpk. Sinaga (Ayah **Tergugat II**) yang juga



berprofesi sebagai Pengacara, sedangkan **Tergugat IV** merupakan mediator yang sudah seringkali menjadi pihak Mediator / Makelar dalam jual beli tanah, yang mana **Tergugat IV** mengenal **Tergugat V** sebagai karyawan / bawahan **Tergugat I** yang pernah bernaung dalam satu kantor di perusahaan MNC Group;

19. Bahwa kemudian dengan melalui berbagai korespondensi, antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** secara langsung melakukan negosiasi jual beli Tanah milik **Penggugat**, hal mana diantara mereka berdua yaitu **Tergugat I** dan **Tergugat II** diduga telah bersepakat mengenai harga dan luasan. Sehingga patut disinyalir bahwa kesepakatan tersebut sama sekali tidak pernah melibatkan **Penggugat** sebagai pemilik tanah (Bukti P-11, Bukti P-12 dan P-41);

20. Bahwa pada saat **Tergugat I** berniat membeli tanah milik **Penggugat** melalui **Tergugat II**, **Tergugat I** telah mengetahui tanah milik **Penggugat** tersebut belum bisa dialihkan kepada **Tergugat I** oleh karena masih harus dilakukan Eksekusi Riil / Pengosongan terhadap objek tanah yang pernah bersengketa tersebut, akan tetapi **Tergugat I** tetap melakukan pembayaran uang tanda jadi (DP) ke rekening pribadi **Tergugat II** sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2013; dan atas penerimaan uang pembayaran tersebut, **Penggugat** baru mengetahuinya ketika **Tergugat I** beserta **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V** mendatangi kediaman **Penggugat** pada tanggal 4 Desember 2013 untuk meminta Kwitansi sebagai bukti tanda penerimaan pembayaran DP yang pernah **Tergugat I** bayarkan kepada **Tergugat II**. Kwitansi tersebut tanpa menyebut harga per-meter persegi dan luas tanah yang akan dibeli oleh **Tergugat I**; (Bukti P-13)

Mengetahui hal tersebut, pada awalnya **Penggugat** tidak mengerti maksud dari kedatangan **Tergugat I**, **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V** dan menolak untuk membuat dan menandatangani kwitansi yang di sodorkan ke **Penggugat**, akan tetapi dikarenakan ketidak mengertian, sudah lanjut usia **Penggugat** (pada saat itu berusia 82 Tahun), dan desakan dari **Tergugat I**, **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V** akhirnya **Penggugat** dengan berat hati menandatangani Kwitansi yang dibuat / ditulis tangan oleh **Tergugat I**, meskipun uang tanda jadi (DP) tersebut sama sekali belum diterima



oleh **Penggugat**, dan **Penggugat** pada saat itupun tidak mengetahui berapa harga per-meter persegi dan luasan tanah yang telah disepakati antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II**;

21. Bahwa pada hari yang sama yaitu tanggal 4 Desember 2013, setelah pulangny **Tergugat II**, **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V**, kemudian **Tergugat II** beserta ayahnya yaitu Bpk. Sinaga datang ke rumah **Penggugat** untuk memberitahukan telah ada pihak yang berminat serius untuk membeli tanah milik **Penggugat** yaitu **Tergugat I** dan pihak calon pembeli tersebut telah melakukan pembayaran uang tanda jadi (DP) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2013;

Kedatangan **Tergugat II** kerumah **Penggugat** pada saat itu sekaligus meminta uang *Success fee* sehubungan dengan penanganan perkara perdata terkait sengketa kepemilikan tanah milik **Penggugat** di Pengadilan Negeri Jakarta Timur hingga tingkat Kasasi di Mahkamah Agung, yang kemudian diperhitungkan dan dipotong secara langsung oleh **Tergugat II** dari pembayaran uang tanda jadi (DP) yang diterimanya dari **Tergugat I**, dan kemudian barulah pada tanggal 5 Desember 2013, **Penggugat** menerima uang melalui Transfer yang jumlahnya hanya sebesar Rp. 116.365.000,- (Seratus enam belas juta Rupiah) melalui Rekening Bank CIMB Niaga atas nama Lunaroosy Purnama (**Tergugat II**); (**Bukti P-14a**)

22. Bahwa setelah merasa menerima dana sebesar Rp. 383.635.000,- (Tiga ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tiga puluh lima ribu Rupiah) yang dianggap oleh **Tergugat II** merupakan pelunasan *Lawyer Fee* dan *Success Fee*, meskipun jual beli tanah masih jauh dari kata “telah selesai dilaksanakan” dan **Tergugat II** belum melaksanakan kewajiban untuk melakukan Eksekusi Riil / Pengosongan dan Pengangkatan Sita Jaminan yang merupakan kewajiban Profesi-nya. (Sehingga, kemudian **Tergugat II** merasa hak-haknya telah dipenuhi seluruhnya sehingga enggan lagi bersedia membantu **Penggugat** kelanjutan pelaksanaan eksekusi serta melanjutkan rencana jual beli tanah antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** yang dahulu diperantarainya, kewajiban mana merupakan



kewajiban profesi sekaligus penerima kuasa / Kuasa Hukum **Penggugat** yang saat itu masih mengikat dan belum dicabut mengingat masih diperlukan Eksekusi Riil / Pengosongan sebagai Pelaksanaan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim. tertanggal 5 Mei 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 725/PDT/1999/PT.DKI. tertanggal 24 Juli 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2516 K/Pdt/2001. tertanggal 18 Juli 2008 dan juga Tanah milik **Penggugat** tersebut masih berada dalam status diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim Jo. No. 02/CB/1998/PN.Jkt.Tim. tertanggal 7 Januari 1999. (**Bukti P-6a dan P-6b**) ;

23. Bahwa sebagai catatan pula terkait kesepakatan antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** sampai dibayarkan uang muka (DP) oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II** sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), belum pernah ada kesepakatan mengenai siapa Pihak yang akan menanggung biaya Eksekusi dan Pengangkatan Sita Jaminan, apakah ditanggung oleh Pihak Pembeli atau ditanggung oleh Pihak Penjual; Hal itu menjadi penting sebab merupakan salah satu yang menjadikan tidak terpenuhinya alasan subjektif yaitu "Sepakat" yang merupakan syarat sahnya suatu perikatan / perjanjian yang kemudian akan di elaborasi lebih lanjut oleh **Penggugat** pada dalil / posita selanjutnya;

24. Bahwa setelah mendengar telah terjadi pembayaran uang muka (DP) tersebut, kemudian **Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V** silih berganti mendatangi kediaman **Penggugat** dengan maksud untuk meminta bagian komisi / fee mediator sekaligus menawarkan bantuan untuk pengurusan Pelaksanaan Eksekusi atas tanah Milik **Penggugat** tersebut di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan bantuan (delegasi) Pengadilan Negeri Bekasi. Dikarenakan **Penggugat** sangat awam hukum, dan sudah lanjut usia, dan ingin agar perkara terkait tanah miliknya tersebut segera selesai dengan tuntas, maka **Penggugat** menyetujui pengurusan Eksekusi diurus oleh **Tergugat III**, dengan syarat segala biaya ditanggung oleh **Tergugat I** dengan terlebih dahulu dana yang sedianya menjadi hak Para Mediator dapat dikeluarkan terlebih dahulu untuk biaya Pelaksanaan Eksekusi –*Quod*

Hal 13 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



Non, dengan telah di-transfernya uang yang akan dipergunakan untuk pelaksanaan Eksekusi yang dilakukan oleh **Tergugat I**, maka **Penggugat** berfikir bahwa **Tergugat I** sudah menyepakati untuk menanggung biaya Eksekusi, namun ternyata dalam dalil / posita Gugatan **Tergugat I** saat berperkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, **Tergugat I** mendalilkan secara tegas bahwa dana yang diperuntukkan sebagai Pelaksanaan Eksekusi tersebut tetap diperhitungkan dan dianggap satu kesatuan pembayaran Harga Tanah;

25. Bahwa walaupun jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** belum selesai dilakukan dalam arti tuntas seluruhnya, namun **Tergugat III**, **Tergugat IV**, dan **Tergugat V** selalu meminta uang Komisi/fee atas penjualan Tanah **Penggugat** tersebut kepada **Tergugat I**. Maka atas inisiatif **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V** sehubungan dengan uang Komisi/Fee dan biaya Pengurusan Eksekusi sebaiknya diterima melalui Rekening **Penggugat**, dengan alasan agar **Tergugat I** mengeluarkan uang terkait rencana jual beli itu ke "satu pintu" Rekening yaitu melalui Rekening **Penggugat**, sehingga dalam tempo yang tidak terlalu lama, **Penggugat** beberapa kali menerima transfer sejumlah uang dari **Tergugat I** melalui Rekening Kakak kandungnya sebagaimana terperinci dibawah ini :

- Pada tanggal 17 Januari 2014 **Tergugat I** melakukan transfer ke Rekening **Penggugat** sebesar **Rp. 100.000.000,-** (Seratus juta Rupiah) yang merupakan komisi / fee para mediator. (**Bukti P-14b**); Atas penerimaan uang sebesar **Rp. 100.000.000,-** (Seratus juta Rupiah) tersebut, **Penggugat** telah menyerahkan seluruhnya kepada pihak mediator, dengan rincian sebagai berikut :
 - **Rp. 50.000.000,-** (Lima puluh juta Rupiah), **Penggugat** mentransfer ke-rekening Bank Central Asia (BCA) Nomor Rekening : 5750346075 atas nama pemilik account Rekening, Yunita Ahrian (anak dari **Tergugat III**) pada tanggal 20 Januari 2014; Uang mana diterima sebagian oleh **Tergugat III** dan sebagian lagi oleh **Tergugat IV** sebagai komisi / fee untuk para mediator dan sebagian lagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dipergunakan untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah di Jatiranggon; (**Bukti P-15 dan P-16**)

- **Rp. 50.000.000,-** (Lima puluh juta Rupiah), **Penggugat** mentransfer ke-rekening Bank Central Asia (BCA) Nomor Rekening : 5750346075 atas nama pemilik account Rekening, Yunita Ahrian (anak dari **Tergugat III**) pada tanggal 28 Januari 2014 sebagai komisi / fee untuk para mediator; (**Bukti P-17 dan P-18**)
- Pada tanggal 1 Juli 2014, Pihak **Tergugat I** melakukan transfer ke rekening **Penggugat** sebesar **Rp. 50.000.000,-** (Lima puluh juta Rupiah). (**Bukti P-14b**); Atas penerimaan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta Rupiah) tersebut, **Penggugat** telah menyerahkan sebagian kepada pihak mediator, dengan rincian sebagai berikut :
 - **Rp. 5.000.000,-** (Lima juta Rupiah), **Penggugat** mentransfer ke-rekening Bank Central Asia (BCA) Nomor Rekening : 5750346075 atas nama pemilik account Rekening, Yunita Ahrian (Anak dari **Tergugat III**) pada tanggal 2 Juli 2014 untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah di Jatiranggon. (**Bukti P-**)
 - **Rp. 5.000.000,-** (Lima juta Rupiah), merupakan uang pinjaman **Tergugat III** dari **Tergugat I** dan menurut keterangan **Tergugat III**, yang bersangkutan telah mendapat izin dan sepengetahuan **Tergugat I**, sehingga **Penggugat** bersedia untuk mengeluarkan uang pinjaman sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta Rupiah) tersebut pada tanggal 2 Juli 2014. (**Bukti P-19 dan P-20**);
 - **Rp. 4.300.000,-** (Empat juta tiga ratus ribu Rupiah), **Penggugat** menyerahkan dana kepada Yunita Ahrian (Anak dari **Tergugat III**) pada tanggal 21 Agustus 2014 untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah di Jatiranggon. (**Bukti P-21**);
 - **Rp. 7.500.000,-** (Tujuh juta lima ratus ribu Rupiah), **Penggugat** mentransfer ke-rekening Bank Central Asia

Hal 15 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



(BCA) Nomor Rekening : 5750346075 atas nama pemilik account Rekening, Yunita Ahrian (Anak dari **Tergugat III**) pada tanggal 2 September 2014 untuk pembayaran Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) atas Permohonan Pelaksanaan Eksekusi oleh Penggugat selaku Pemohon di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. (**Bukti P-22**);

- **Sisa dana** milik **Tergugat I** yang masih berada dalam penguasaan **Penggugat** sehubungan dengan penerimaan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta Rupiah) pada tanggal 1 Juli 2014, yaitu sebesar : **Rp. 28.200.000,-** (Dua puluh delapan juta dua ratus ribu Rupiah).
- Pada tanggal 16 September 2014 Pihak **Tergugat I** melakukan transfer ke Rekening **Penggugat** sebesar **Rp. 90.000.000,-** (Sembilan puluh juta Rupiah) yang merupakan dana pengurusan Eksekusi. (**Bukti P-14b**); Atas penerimaan uang sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta Rupiah) tersebut, oleh **Penggugat** telah diserahkan sebagian besar kepada pihak **Tergugat III** selaku pihak yang bersedia mengurus pelaksanaan Eksekusi, dengan rincian sebagai berikut :
 - **Rp. 40.000.000,-** (Empat puluh juta Rupiah), **Penggugat** mentransfer ke-rekening Bank Central Asia (BCA) Nomor Rekening : 7401186941 atas nama pemilik account Rekening, R. Sukirman pada tanggal 17 September 2014 sehubungan dengan biaya pengurusan pelaksanaan Eksekusi. (**Bukti P-23**)
 - **Rp. 37.500.000,-** (Tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah), diterima oleh **Tergugat III** pada tanggal 17 September 2014, sehubungan dengan biaya pengurusan pelaksanaan Eksekusi dan pembayaran SKUM. (**Bukti P-24**)
 - **Rp. 10.000.000,-** (Sepuluh juta Rupiah), diterima oleh **Tergugat III** pada tanggal 17 September 2014, merupakan uang pinjaman mediator **Tergugat III** dan **Tergugat V** kepada **Tergugat I** dan menurut keterangan **Tergugat III**, yang bersangkutan telah mendapat izin dan



sepengetahuan **Tergugat I**, sehingga **Penggugat** bersedia untuk mengeluarkan uang pinjaman sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta Rupiah) tersebut pada tanggal 17 September 2014. (**Bukti P-25**)

- **Sisa dana** milik **Tergugat** yang berada dalam penguasaan **Penggugat** sehubungan dengan penerimaan uang sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta Rupiah) pada tanggal 16 September 2014, yaitu sebesar : **Rp. 2.500.000,-** (Dua juta lima ratus ribu Rupiah).
- Pada tanggal 29 Juni 2016 **Tergugat III** melakukan pengembalian dana sebesar **Rp. 60.000.000,-** (Enam puluh juta Rupiah) kepada **Penggugat** setelah pihak Mediator dilakukan Surat Teguran oleh Kuasa Hukum **Penggugat** untuk mengembalikan seluruh dana milik **Tergugat I** yang diterima oleh **Penggugat** melalui rekening Kuasa Hukumnya (**Bukti P-26 dan P-27**);
- Sehingga atas penerimaan uang dari **Tergugat I** sebesar Rp. 100.000.000,- + Rp.50.000.000,- + Rp.90.000.000,- = **Rp. 240.000.000,-** (Dua ratus empat puluh juta Rupiah); pihak Mediator telah menerima uang dengan total **Rp.149.300.000,-** (Seratus Sembilan puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah) dan dana yang masih berada dalam penguasaan **Penggugat** adalah sebesar Rp. 28.200.000,- + Rp. 2.500.000,- + Rp.60.000.000,- = **Rp. 90.700.000,-** (Sembilan puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah);

Bahwa terhadap seluruh penerimaan sejumlah uang dari **Tergugat I** yang dikirim melalui Rekening Kakak kandung **Tergugat I** tersebut, **Penggugat** hanya bersifat pasif, baik perintah kepada **Tergugat I** untuk mentransfer uang kepada **Penggugat** maupun perintah kepada **Penggugat** untuk mentransfer uang kepada para Mediator, seluruhnya merupakan aktifitas para Mediator, oleh karena **Penggugat** pada saat itu telah berusia lanjut (82 tahun) dan duduk dikursi roda, sehingga tidaklah mungkin pergi dan berkorespondensi kesana-kemari untuk hal-hal yang cukup mengurus tenaga tersebut. Dengan kata lain, **Penggugat** merasa dikelabui yang mana



Rekeningnya dipergunakan sebagai Rekening Penampung, sementara Pelaksanaan Eksekusi tidak kunjung terlaksana dan lebih parahnya lagi dana yang sedianya dipergunakan sebagai Biaya Pelaksanaan Eksekusi yang telah menjadi tanggung jawab **Tergugat III** bersama-sama dengan **Tergugat IV** dan **Tergugat V** tetap dan dianggap oleh **Tergugat I** sebagai satu kesatuan dengan pembayaran Harga Tanah;

26. Bahwa, oleh karena diperlukan tindakan Eksekusi Riil / Pengosongan atas tanah milik **Penggugat** terlebih dahulu sebelum dilakukan peralihan hak melalui jual beli kepada **Tergugat I**, sedangkan pengurusan Eksekusi yang dilakukan oleh **Tergugat III** belum menunjukkan perkembangan yang signifikan, maka **Tergugat I** menawarkan bantuan untuk pengurusan Eksekusi melalui orang kepercayaan yang ditunjuk olehnya, yaitu Dr. Djawahir Hejjaziey, SH, MH. dan **Penggugat** diminta untuk menandatangani Surat Kuasa tertanggal 3 Februari 2016 terkait pengurusan Eksekusi oleh Sdr. Djawahir Hejjaziey tersebut, yang kemudian dikarenakan pengurusan Eksekusi tersebut juga tidak jelas perkembangannya, maka Surat Kuasa tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh **Penggugat** melalui Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 20 April 2016; (**Bukti P-28**)

27. Bahwa setelah melalui berbagai korespondensi, akhirnya **Penggugat** melalui Kuasa Hukumnya tersebut mencoba menghubungi Sdr. Djawahir Hejjaziey, (yang menurut keterangannya, mengaku sebagai Kuasa Hukum dari **Tergugat I**), guna membuka komunikasi tentang kelanjutan rencana jual beli tanah milik **Penggugat** tersebut sekaligus mencari informasi tentang sejauh mana tahap-tahap pelaksanaan Eksekusi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang telah dilakukan oleh Sdr. Djawahir Hejjaziey, dan untuk itu disepakati untuk diadakan pertemuan pada tanggal 17 Mei 2016 di Cilandak Town Square, Jakarta Selatan; (**Bukti P-29**)

28. Bahwa pada tanggal 17 Mei 2016 di Cilandak Town Square, Kuasa Hukum **Penggugat** bertemu dengan Sdr. Djawahir Hejjaziey dan Sdr. Hermansyah (mengaku sebagai Kuasa Hukum / perwakilan **Tergugat I**), di dalam pertemuan tersebut Kuasa Hukum **Penggugat** menunjukkan Surat Kuasa yang menjadi dasar bertindak untuk dan



atas nama **Penggugat**, akan tetapi pada saat Kuasa Hukum **Penggugat** mempertanyakan dasar Sdr. Djawahir Hejjaziey sebagai yang mengaku sebagai Kuasa Hukum/ Perwakilan **Tergugat I**, Sdr. Djawahir Hejjaziey tidak dapat menunjukkan Surat Kuasa yang menjadi dasar kedudukannya tersebut. Akan tetapi sebagai bentuk itikad baik **Penggugat** untuk mencari kejelasan tentang rencana jual beli tanah milik **Penggugat**, Kuasa Hukum **Penggugat** tetap melanjutkan pembicaraan dengan Sdr. Djawahir Hejjaziey dan Sdr. Hermansyah guna mempertanyakan tentang kelanjutan transaksi jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan tentang sejauh mana tahap/ proses Eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Sdr. Djawahir Hejjaziey, yang kemudian Sdr. Djawahir Hejjaziey menunjukkan selembarnya kepada Kuasa Hukum **Penggugat** yang berisi tentang dana-dana yang pernah ditransfer oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II** dan **Penggugat** serta harga kesepakatan yang menurutnya telah disepakati antara **Penggugat** dan **Tergugat -Quod non-**, **Penggugat** pula telah memberikan Surat Pencabutan Kuasa kepada Sdr. Djawahir Hejjaziey, kemudian terkait progres pelaksanaan Eksekusi, Sdr. Djawahir Hejjaziey menunjukkan selembarnya yang kemudian diketahui merupakan Surat Pengantar Asli dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sehubungan dengan Permohonan Bantuan Pelaksanaan Eksekusi (Delegasi) atas tanah milik **Penggugat**, dengan menunjukkan Surat Pengantar mana Sdr. Djawahir Hejjaziey kemudian meminta **Penggugat** untuk membayarkan biaya operasional atas pengurusan Eksekusi yang telah dilaksanakannya sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta Rupiah). Mendapatkan informasi tersebut, Kuasa Hukum **Penggugat** menyatakan akan berkonsultasi dengan **Penggugat** prinsipal selaku Klien dan akan memberikan kabar secepat mungkin kepada pihak **Tergugat I (Bukti P-29)**;

29. Bahwa menanggapi poin-poin di dalam pertemuan tanggal 17 Mei 2016 dengan Sdr. Djawahir Hejjaziey tersebut, **Penggugat** melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat No. 052/TNP/Um/VI/2016. tertanggal 17 Juni 2016, perihal : "Pemberitahuan / Tanggapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menindaklanjuti Pertemuan di Cilandak, Jakarta Selatan Tanggal 17 Mei 2016", yang pada pokoknya berisi tentang :

- a. Kuasa hukum **Penggugat** menanyakan *legal standing* Sdr. Djawahir Hejjaziey yang mengaku sebagai Kuasa Hukum / perwakilan **Tergugat I**;
- b. Kuasa hukum **Penggugat** telah melakukan *cross check* kepada Panitera / Sekretaris pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang bersangkutan menyatakan bahwa tidak pernah kenal dan berurusan dengan Sdr. Djawahir Hejjaziey sebagaimana pengakuannya;
- c. **Penggugat** melalui Kuasa Hukumnya menolak permintaan Sdr. Djawahir Hejjaziey, yaitu uang operasional sebesar Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta Rupiah) sehubungan dengan pengurusan Eksekusi tanah milik **Penggugat**;

dan terhadap Surat yang telah dikirimkan oleh **Penggugat** tersebut, baik pihak Sdr. Djawahir Hejjaziey / **Tergugat I** / Kuasanya yang sah sampai dengan tanggal diajukannya Gugatan ini, tidak pernah sekalipun memberikan tanggapan. (**Bukti P-30**);

30. Bahwa pada tanggal 9 November 2016, **Penggugat** menerima Surat Somasi dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Syafrudin Makmur, SH., MH. & Rekan, melalui Surat Nomor : 534/11/ADSM-EH/2601/209/XI/2016. tertanggal 7 November 2016, yang mana di dalam Surat Somasi tersebut pada pokoknya **Tergugat I** meminta segera dilaksanakan jual beli atas tanah milik **Penggugat**, dengan dalih bahwa Eksekusi atas tanah milik **Penggugat** telah selesai dilaksanakan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi. (**Bukti P-31**)

31. Bahwa menanggapi Surat Somasi tertanggal 7 November 2016 tersebut, **Penggugat** melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan tanggapannya melalui Surat Nomor: 0102/U-m-PID/TNP/XI/2016. Tertanggal 17 November 2016, perihal : "*Tanggapan Formil Atas Surat Somasi Dari Kantor Advokat Dan Konsultan Hukum Syafrudin Makmur, SH, MH. & Rekan Nomor: 534/11/ADSM-EH/2601/209/XI/2016. tertanggal 7 November 2016*", yang pada pokoknya mempertanyakan kedudukan hukum Syafrudin Makmur, SH., MH. di dalam membuat dan/ atau melayangkan Surat Somasi

Hal 20 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



tertanggal 7 November 2016 tersebut dengan bertindak untuk dan atas nama **Tergugat I**, mengingat di dalam Surat Somasi tertanggal 7 November 2016 tersebut tidak dilampirkan Surat Kuasa Khusus yang menjadi alas hak bagi Sdr. Syafrudin Makmur, SH., MH. dalam bertindak untuk dan atas nama **Tergugat I**, sehingga Kuasa Hukum **Penggugat** merasa perlu untuk mengetahui perihal kewenangan dan/atau hak serta batasan-batasan dari pihak Penerima Kuasa. (**Bukti P-32**);

32. Bahwa sampai dengan terlaksananya Eksekusi atas tanah milik **Penggugat** di Jatiranggon, Kota Bekasi yang menjadi objek jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I**, (pelaksanaan Eksekusi mana telah dilaksanakan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29 September 2016 dengan bantuan dari Kuasa Hukum **Penggugat** dari Kantor Tres Nugroho & Partners Law Firm dan biaya yang diperoleh **Penggugat** dari hasil meminjam uang Kakak **Penggugat** di Surabaya), **Tergugat I** tidak juga menunjukkan itikad baik untuk membuka komunikasi dengan **Penggugat** terkait dengan harga jual beli untuk setiap meter persegi serta luasan tanah yang menjadi objek jual beli *a quo*, sehingga dengan tanpa tindak lanjut dan itikad baik dari **Tergugat I** tersebut kemudian **Penggugat** melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan 3 (tiga) kali Surat Somasi / Teguran, melalui surat antara lain :

- Surat Nomor : 0111/SOM/TNP/XI/2016. tertanggal 21 November 2016, perihal : "SOMASI 1 (*Bevel of soortgelijke acte*)"; (**Bukti P-33**)
- Surat Nomor : 0115/SOM/TNP/XII/2016. tertanggal 1 Desember 2016, perihal : "SOMASI 2 (*Bevel of soortgelijke acte*)"; (**Bukti P-34**)
- Surat Nomor : 0133/SOM/TNP/XII/2016. tertanggal 21 Desember 2016, perihal : "SOMASI 3 (*Bevel of soortgelijke acte*)"; (**Bukti P-35**)

dan terhadap seluruh Surat Teguran/Somasi yang telah dibuat dan dilayangkan oleh Kuasa Hukum **Penggugat** kepada **Tergugat I** tersebut, tidak ada satupun yang pernah ditanggapi oleh **Tergugat I** / Kuasanya yang sah, hal mana menunjukkan itikad tidak baik **Tergugat I** (*te kwader trouw*) didalam melanjutkan transaksi dan/atau perikatan jual beli tanah milik **Penggugat** di Jatiranggon, Kota Bekasi.

33. Bahwa seluruh Somasi yang telah dilayangkan **Penggugat**, melalui kuasa hukumnya hanya ditujukan kepada **Tergugat I**, oleh karena

Hal 21 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



Penggugat hanya terikat hubungan hukum secara keperdataan dengan **Tergugat I**, sehingga terkait siapa-siapa saja pihak pembeli lain yang berada dibalik pihak **Tergugat I**, termasuk pihak penyandang dana dan sebagainya, hal tersebut jelas merupakan perikatan tersendiri antara **Tergugat I** dengan pihak lainnya tersebut sehingga hal itu berada diluar keterikatan secara formil dengan **Penggugat**;

34. Bahwa sampai dengan Gugatan ini diajukan, **Tergugat** tetap tidak juga menunjukkan itikad baik menanggapi Surat Somasi yang telah dikirimkan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat** tersebut dan/ atau membuka komunikasi untuk menyepakati tentang harga jual beli untuk setiap meter persegi serta luasan tanah milik **Penggugat** yang menjadi objek jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat**, serta biaya-biaya seperti pajak dan biaya mediator serta biaya eksekusi atas tanah milik **Penggugat**, sehingga menimbulkan ketidakpastian tentang hak **Penggugat** mengenai jumlah pembayaran yang akan diterimanya nanti atas penjualan tanah miliknya tersebut.

C. JUAL BELI TANAH MILIK PENGGUGAT ANTARA TERGUGAT II KEPADA TERGUGAT I CACAT KEHENDAK, TIDAK MEMENUHI UNSUR “SEPAKAT” DALAM JUAL BELI SERTA BERTENTANGAN DENGAN AZAS TUNAI DAN TERANG.

22. Bahwa dengan objek tanah yang diperjual belikan masih berada dalam status diletakkan sita jaminan sehingga terjadi cacat kehendak dalam perikatan jual beli tersebut, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota ditegaskan bahwa *“Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”*; Selanjutnya terkait unsur itikad baik didalam pelaksanaan suatu perikatan (*in casu* : perikatan untuk melakukan jual beli tanah) sebagaimana ditegaskan pengaturannya dalam Pasal 1338 ayat (3) tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan pengertian / parameter “pembeli beritikad baik” secara tegas melalui Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 Tahun 2016 tentang *“Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan”* pada Bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, Sub-Bagian Perdata Umum, angka 4 sebagaimana dikutip sebagai berikut :

Hal 22 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



"4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

a. melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah, sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:

- **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;**

- **Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilakukan menurut ketentuan hukum adat yaitu :**

- **dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat).**

- **didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.**

- **Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.**

b. melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

- **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;**

- **Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;**

- **Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan, atau;**

- **terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat". (Bukti P-36)**



35. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan juga berkaitan dengan hal-hal dikemukakan oleh **Penggugat** pada Gugatan *a quo* Bagian B tentang Duduk Perkara tersebut di atas, dapat terlihat secara nyata serta dapat ditarik suatu konklusi berupa fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- **Tergugat I** melakukan pembelian tanah **Penggugat** tidak secara tunai dan terang; Hal mana diperkuat dengan tidak adanya suatu kejelasan mengenai harga, luasan serta batas-batasnya yang dituangkan dalam suatu perjanjian antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** secara tertulis dihadapan PPAT / diketahui oleh Kepala Desa / Lurah setempat (sebab tanah masih berstatus belum bersertipikat);
- **Tergugat I** melakukan pembelian tanah **Penggugat** dengan mengabaikan prinsip kehati-hatian (*pruden*); dimana **Tergugat** melakukan pembelian atas objek jual beli milik **Penggugat** melalui **Tergugat II** yang *notabene* merupakan Advokat / Kuasa Hukum **Penggugat** terdahulu yang mengurus permasalahan hukum sengketa kepemilikan atas Tanah *a quo* (tahun 1998 s.d 2008) sebagaimana posita poin ke-2 gugatana *quo*, oleh karenanya dapat ditarik suatu persangkaan (*vermoedem*) bahwa **Tergugat I** senyatanya mengetahui permasalahan hukum atas tanah yang menjadi objek jual beli *a quo* termasuk mengetahui perihal objek yang dahulu dipersengketakan antara **Penggugat** dengan drg. Rita Sari Setiono sehingga harus dilakukan tindakan Eksekusi / Pengosongan, dengan demikian tentunya tanah tersebut masih berada dalam status diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan No. 239/Pdt.G/1998/PN.JKT.Tim Jo No: 02/CB/1998/PN.Jkt.Tim yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Januari 1999, namun pihak **Tergugat** masih tetap membayarkan uang DP kepada Luna Sinaga sebagaimana **Penggugat** tegaskan pada posita poin ke-4 Gugatan *a quo*, oleh karena sebab yang demikian maka **Tergugat** harus dipandang atau setidaknya dianggap mengetahui dan/atau menerima segala resiko yang akan timbul atau dengan kata lain proses perikatan jual beli atas

Hal 24 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



objek tanah antara **Penggugat II** dengan **Tergugat** dilakukan secara jual beli dengan kondisi barang apa adanya (*as it is*);

- **Tergugat I** melakukan pembelian atas tanah **Penggugat** dengan harga yang tidak layak dan wajar; **Tergugat I** melakukan pembelian Tanah milik **Penggugat** jauh dibawah harga pasaran tanah di Kota Bekasi bahkan dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan terlebih lagi apabila mengacu pada posita poin ke-8 gugatan diatas, maka patut diduga bahwa **Penggugat** harus menanggung semua beban yaitu biaya pengurusan Eksekusi, komisi / fee Mediator (calo) dan ditambah dengan biaya pengurusan perkara terkait adanya upaya Perlawanan dari drg. Rita Sari Setiono, maka sangatlah tidak wajar dan kemungkinan besar **Penggugat** harus mengeluarkan dana yang lebih besar dibandingkan dengan uang yang telah diterima dari hasil penjualan tanah milik **Penggugat** tersebut;
- **Tergugat I** pula tidak mengindahkan 3x Somasi yang dilayangkan oleh **Penggugat** serta tidak membuka ruang komunikasi guna melanjutkan negosiasi agar tercapai kejelasan dan kelanjutan atas rencana jual beli objek tanah a quo khususnya mengenai kejelasan harga dan luas tanah yang akan diperjualbelikan;

Dengan uraian dalil **Penggugat** pada posita poin 22 tersebut diatas, maka tindakan **Tergugat I** dapat dikualifikasikan sebagai tindakan seorang selaku subjek hukum yang tidak beritikad baik sehingga dalam perkara a quo dapat dipandang dan/atau dinyatakan sebagai pihak Pembeli yang tidak beritikad baik (*te kwader trouw*), oleh karenanya **Tergugat I** tidak berhak mendapatkan perlindungan secara hukum dan/atau dapat berakibat hukum pada dapat dibatalkannya perikatan untuk melakukan jual beli yang pernah disepakati antara **Tergugat II** dengan **Tergugat** dengan segala akibat hukumnya, hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1233 K/PDT/2006. tanggal 24 April 2007.

D. PERIKATAN / PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MILIK PENGUGAT DENGAN TERGUGAT I SEBAGAI PIHAK PEMBELI TIDAK

Hal 25 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



**MEMENUHI SYARAT SUBJEKTIF SEBAGAI PERSYARATAN SAHNYA
SUATU PERJANJIAN.**

36. Bahwa suatu perikatan dapat timbul baik karena undang-undang maupun perjanjian, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara yang berbunyi :

“Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.

Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi :

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

37. Bahwa selanjutnya menurut Prof. R. Subekti. SH., dalam buku yang sama, menjelaskan sebagaimana dikutip sebagai berikut:

“ Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Kemudian terkait azas konsensualisme yang merupakan unsur pokok (esensial) didalam hukum jual beli adalah barang dan harga, dijelaskan pula apa yang dimaksud dengan “konsensualisme” sebagaimana dikutip sebagai berikut :

” Konsensualisme berasal dari perkataan “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya : apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam “Sepakat” tersebut”.

(Vide : R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung: 1977, Cetakan ke-2, Hal.12)



38. Bahwa sejalan dengan hal tersebut diatas, sebagaimana telah diketahui bersama bahwa KUHPerdota menganut azas konsensualisme, dengan kata lain, suatu "Perikatan" telah lahir apabila para pihak yang mengadakan Perikatan mencapai kata sepakat (*Pacta sunt servanda*). Hal itu disimpulkan dan diafirmasi pula didalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perikatan yang lahir dari perjanjian, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; **merupakan**
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; **syarat subjektif.**
- c. Suatu hal tertentu; **merupakan**
- d. Suatu sebab yang halal. **syarat obyektif.**

dalam perkara *a quo*, yaitu Perikatan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** mengenai jual- beli tanah milik **Penggugat** di Kel.Jatiranggon, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi. Setidaknya belum memenuhi syarat subjektif yaitu "*sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*", hal itu cukup beralasan dengan alasan-alasan kebatalan / nulitas dari suatu perikatan yang lahir dari perjanjian, sebagai berikut :

- Bahwa unsur sepakat atau dapat diistilahkan sebagai "perizinan", yaitu berarti kedua subyek yang melangsungkan perikatan itu harus sepakat dan setuju (secara prinsipal langsung tanpa diwakilkan), mengenai hal-hal pokok dari perikatan (*in casu* : perikatan jual beli dengan objek sebidang tanah di Jatiranggon, Kota Bekasi) serta kedua belah pihak saling menghendaki yaitu, si penjual menginginkan sejumlah uang (yang disepakati), si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual;
- Bahwa KUHPerdota memberikan alasan tertentu kepada salah satu pihak dalam perjanjian untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yang melangsungkan perikatan dan/atau perjanjian oleh karena alasan subjektif (melanggar syarat subjektif) yang berhubungan dengan diri subyek yang menerbitkan perikatan. Pembatalan perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut dapat dimintakan jika tidak telah terjadi kesepakatan bebas dari para pihak yang membuat perjanjian



sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 s.d Pasal 1328 KUHPerduta;

(*Vide* : Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta: 2004, Cetakan ke-2, Hal. 174)

- Bahwa dalam jual beli *a quo* kesepakatan secara lisan dinyatakan oleh **Tergugat II** dengan **Tergugat I**, **Penggugat** selama ini hanya bersifat pasif / hanya mengetahui perkembangan terkait rencana penawaran tanahnya di Jatiranggon dari laporan **Tergugat II** yang pada pokoknya : **Penggugat** hanya setuju tanahnya dijual dengan luas keseluruhan sesuai Akta Jual Beli yang dimiliki **Penggugat** (2965 m²) dengan kondisi yang apa adanya (*as it is*) dan telah bebas dari masalah hukum termasuk status sita jaminan dan perlu dilakukan Eksekusi riil terlebih dahulu dengan harga yang layak (sekurang-kurangnya sesuai NJOP) serta hal-hal tersebut harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari **Penggugat sebelum diputuskan** dengan pihak calon Pembeli, sementara dipihak **Tergugat I** sepakat membeli tanah milik **Penggugat** yang belakangan diketahui menurut keterangan Bpk. Djawahir Hejjaziey (orang kepercayaan **Tergugat I**) telah disepakati harga per-meter perseginya Rp. 550.000,- (Lima ratus lima puluh ribu Rupiah) dengan luas yang dibeli hanya 2471 m²
- Quod non*. **Penggugat** hanya memberi Kuasa kepada **Tergugat II** hanya untuk membantu menjualkan, bukan untuk memutuskan harga dan luasan tanah yang akan diperjualbelikan, sehingga **Penggugat** sangat keberatan apabila terdapat klaim sepihak dari **Tergugat I** / perwakilannya yang menyatakan antara **Penggugat** dan **Tergugat I** telah sepakat diangka Rp.550.000,- per-meter persegi dengan luas 2471 m² sehingga terdapat indikasi kekhilafan / kekeliruan dan/atau tipu muslihat yang secara nyata-nyata telah terjadi yang diduga dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat didalam pelaksanaan jual beli *a quo* dengan memanfaatkan kondisi **Penggugat** yang telah renta dan berusia lanjut, terlebih lagi **Penggugat** memiliki anak yang kondisinya berkebutuhan khusus;

Hal 28 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



- Dengan demikian, kesepakatan untuk melakukan jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat** tidak dilakukan secara bebas yang merupakan esensi dari azas konsensualisme yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPdata, sehingga sebagai pengejawantahan dari syarat “kesepakatan” sebagai syarat subyektif, maka menimbulkan akibat hukum bahwa suatu perikatan yang lahir dari perjanjian dapat dibatalkan oleh Hakim, sehingga merupakan hak **Penggugat** untuk mengajukan pembatalan di Pengadilan yang berwenang dengan segala akibat hukumnya;

(*Vide* : R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta: 2002, Cetakan ke-19, Hal.20)

39. Bahwa unsur subjektif pertama sebagai syarat sahnya suatu perjanjian adalah kesepakatan, unsur kesepakatan dapat dinyatakan tidak terpenuhi manakala terjadi suatu paksaan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1324 KUHPdata, yang berbunyi :

“Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan”.

Dengan mencermati ketentuan Pasal 1324 KUHPdata tersebut, telah dapat ditarik suatu persangkaan (*vermoedem*) bahwa dengan memperhatikan pula keadaan **Penggugat** yang merupakan janda yang pada saat terjadinya perikatan jual beli telah berusia sangat lanjut (82 tahun), dan memiliki pendengaran yang terganggu, yang akhirnya **Penggugat** tanpa berfikir panjang menandatangani Kwitansi penerimaan uang tanda jadi sebesar Rp.500.000.000,- padahal **Penggugat** tidak pernah melihat apalagi menerimanya, melainkan diterima oleh **Tergugat II** selaku penerima kuasa menjual dan menerima uang. Kemudian ternyata pula harga per-meter persegi yang disepakati antara Pihak penerima Kuasa Menjual dengan **Tergugat**, sangat jauh dari harga kewajaran serta ternyata **Tergugat**



pula mengklaim hanya membeli tanah **Penggugat** seluas 2471 m² dari luas seluruhnya 2965 m². Dengan demikian, merupakan indikasi kuat terdapat adanya Paksaan / tipu muslihat (*fraud*) dalam pelaksanaan perikatan jual beli antara **Penggugat** dan **Tergugat I** tersebut sama sekali tidak memenuhi unsur “*adanya kesepakatan kedua belah pihak*”.

40. Bahwa selain terdapat suatu cacat kehendak berupa paksaan (*dwang*) di dalam pra-pembentukan perikatan / perjanjian antara **Penggugat** dengan **Tergugat I**, terdapat juga cacat kehendak dalam hal Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai alasan kebatalan (yang modern) dari suatu perikatan / perjanjian;

41. Bahwa menurut Dr. Herlien Budiono, S.H., dijelaskan tentang Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai syarat kebatalan modern, sebagaimana di kutip sebagai berikut :

“Penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu cacat dalam kata sepakat di samping adanya cacat lainnya, seperti adanya paksaan, keliru dan tipuan”.

Selanjutnya pada halaman yang sama di paragraf ke 3 dijelaskan lebih lanjut perihal *misbruik van omstandigheden*, sebagai berikut :

“Penyalahgunaan keadaan dapat pula terjadi bila seseorang mempunyai masalah kejiwaan, seperti ketidak seimbangan mental, tidak pengalaman atau kebergantungan pada orang lain dalam memutuskan sesuatu, atau dalam keadaan dikuasai pihak lawan yang tanpa keadaan tersebut orang yang bersangkutan tidak akan melakukan perjanjian tersebut. Masalah yang timbul adalah terjadinya suatu perjanjian di mana pihak yang berada dalam keadaan terpaksa tersebut tidak mengetahui isi perjanjian atau isi perjanjian tersebut seluruhnya dikuasai pihak lawan”.

(**Vide** : Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan - Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2016, Cetakan ke-4, Hal. 17)

42. Bahwa berdasarkan pendapat ahli Hukum Perjanjian, Dr. Herlien Budiono, S.H. tersebut dikaitkan pula dengan fakta-fakta dalam perkara *a quo*, terdapat unsur penyalahgunaan keadaan sebagai



alasan kebatalan suatu perikatan, dikarenakan tidak memenuhi syarat Subyektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang Syarat Sahnya Perjanjian yang menyebabkan Perikatan / Perjanjian dapat dibatalkan yaitu :

- Tidak dilibatkannya **Penggugat** dalam negosiasi yang dilakukan oleh **Tergugat I** dengan **Tergugat II** yang mana dari negosiasi tersebut menghasilkan kesepakatan tentang harga dan luasan tanah yang tidak diketahui oleh **Penggugat** sehingga menciptakan ketidak sepahaman / sepakatan terkait harga tanah per-meter persegi, luasan tanah dan biaya-biaya lainnya seperti biaya untuk Pengurusan Eksekusi, biaya untuk Pengurusan Pengangkatan Sita Jaminan, Biaya Akta Jual Beli dan Pajak-Pajak yang timbul sehubungan dengan Jual beli yang akan dilakukan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** tersebut;
 - Dimana **Tergugat I** dengan meminta **Penggugat** untuk menandatangani tanda terima atas penerimaan uang tanda jadi pada tanggal 4 Desember 2013, dimana keadaan **Penggugat** yang sudah berusia sangat lanjut yang menyebabkan **Penggugat** sangat bergantung kepada orang lain dalam memutuskan sesuatu (tidak terdapat pihak yang dapat dimintai konsultasi pada saat itu) dan mudah untuk di kuasai oleh pihak **Tergugat** (terlebih lagi, pada waktu itu **Tergugat I** membawa beberapa orang pihak Keluarga dan para mediator (3 orang laki-laki), sedangkan **Penggugat** hanya didampingi oleh seorang anaknya yang berkebutuhan khusus).
- (Bukti P-40)

E. PERJANJIAN UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI TANAH MILIK PENGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT OBJEKTIF SEBAGAI SYARAT MUTLAK SAH-NYA SUATU PERIKATAN.

43. Bahwa Perjanjian / Perikatan yang dibuat secara lisan antara **Tergugat II** dengan **Tergugat I** mengandung cacat objektif karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perikatan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu Unsur tentang “suatu hal tertentu”. Sebab suatu perjanjian / perikatan harus terlebih dahulu sepakat atas suatu objek yang jelas dan sudah dapat ditentukan pada saat perikatan



tersebut dibuat dan disepakati oleh Para Pihak, hal ini berdasarkan Pasal 1333 KUHPdata yang berbunyi :

“Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Dst ...”

44. Bahwa konsekuensi yuridis dari tidak terpenuhinya syarat objektif dalam suatu perjanjian adalah perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum (*Null and void*) artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian / perikatan dan dianggap tidak pernah ada suatu perikatan di antara para pihak, dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum dianggap telah gagal;
45. Bahwa perikatan jual beli tanah milik **Penggugat** dengan **Tergugat I** belum terdapat kejelasan tentang berapa harga dan luasan tanah milik **Penggugat** yang akan dibeli oleh **Tergugat I**, padahal **Penggugat** melalui Surat Nomor : **0111/SOM/TNP/XI/2016** tertanggal **21 November 2016**, perihal : “SOMASI 1 (*Bevel of soortgelijke acte*)” Jo. Surat Nomor : **0115/SOM/TNP/XII/2016** tertanggal **1 Desember 2016**, perihal : “SOMASI 2 (*Bevel of soortgelijke acte*)” Jo. Surat Nomor : **0133/SOM/TNP/XII/2016** tertanggal **21 Desember 2016**, perihal : “SOMASI 3 (*Bevel of soortgelijke acte*)” telah meminta kejelasan serta menanyakan kelanjutan kepada **Tergugat I** tentang luasan tanah milik **Penggugat** yang akan dibeli oleh **Tergugat I**, akan tetapi hingga jangka waktu yang telah ditentukan, **Tergugat I** tidak juga memberikan kejelasan tersebut kepada **Penggugat**;
46. Bahwa kemudian **Penggugat** mengetahui bahwa ternyata **Tergugat I** hanya bersedia membeli tanah milik **Penggugat** seluas 2471 m² dari luas keseluruhan 2965 m², dimana hal itu dinyatakan secara tegas oleh **Tergugat I** pada Posita Poin ke-1 dalam Surat Gugatan tertanggal 12 Desember 2016 yang tercatat sebagai perkara dengan register No. 692/PDT.G/2016/PN.Jkt.Pst (**Bukti P-**) ;
47. Bahwa oleh karena **Tergugat I** tidak dapat memberikan kepastian tentang luasan tanah yang akan dibelinya dari **Penggugat**, maka perjanjian untuk melakukan jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang “suatu hal tertentu”, **oleh karenanya perjanjian membawa konsekuensi yuridis perjanjian**



tersebut menjadi batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

F. TERJADINYA PERIKATAN / PERJANJIAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH MILIK PENGUGAT DENGAN TERGUGAT I TELAH MENIMBULKAN KETIDAKPASTIAN HUKUM BAGI PENGUGAT, DAN PENGUGAT TIDAK MENDAPATI KENIKMATAN TENTERAM SERTA TIDAK AKAN PERNAH DAPAT MENIKMATI SECARA EKONOMIS ATAS KEPEMILIKAN TANAH TERSEBUT.

48. Bahwa dengan duduk perkara yang telah **Penggugat** nyatakan diatas maka dapat ditarik suatu benang merah serta persangkaan (*vermoedem*) yaitu perikatan jual beli *a quo* didahului serta sarat dengan unsur tipu muslihat (*bedrog*) dan/atau motif lain yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang pada intinya bertujuan mencari keuntungan diri sendiri dengan mengabaikan hak-hak pihak lain khususnya **Penggugat**, sehingga baik **Penggugat** maupun **Tergugat I** sama-sama mengalami keadaan yang sama-sama tidak diuntungkan akibat terjadinya perikatan jual beli *a quo*;

49. Bahwa perikatan jual beli sebidang tanah milik **Penggugat** dengan **Tergugat I** menimbulkan ketidakpastian hukum bagi **Penggugat**, hal itu membuat **Penggugat** hingga tahun ke-34 sejak memiliki tanah tersebut (tahun 1984), sama sekali tidak pernah menikmati hasil / nilai ekonomis dari tanah tersebut, **Penggugat** selalu dibayang-bayangi kekhawatiran apabila tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain atau dibangun suatu bangunan yang dapat dimanfaatkan secara ekonomis, ternyata dikemudian hari tanah tersebut di Klaim oleh pihak lain termasuk **Tergugat I**;

50. Bahwa **Penggugat** sungguh-sungguh merasakan dengan adanya perikatan perikatan jual beli sebidang tanah milik **Penggugat** dengan **Tergugat I** betapa sangat kental dengan mudharat ketimbang manfaat, sehingga dengan melalui lembaga gugatan pembatalan perikatan / perjanjian ini, maka dengan sama sekali tidak bermaksud saling merugikan satu sama lain, hanya dengan satu tujuan yaitu **Penggugat** akan merasa tenteram secara bathiniah karena telah mengembalikan apa yang bukan menjadi hak-nya, serta **Tergugat I** mendapatkan kembali apa yang merupakan hak-nya;



51. Bahwa **Penggugat** pula sangat meyakini, apabila perikatan / perjanjian jual beli sebidang tanah milik **Penggugat** dengan **Tergugat I** tidak segera diakhiri dan menemukan ujung pangkalnya, maka **Penggugat** khawatir permasalahan hukum ini kelak akan dihadapi oleh anak cucu-nya dikemudian hari, disamping **Penggugat** seumur hidup tidak akan pernah menikmati nilai ekonomis tanah tersebut yang merupakan hasil kerja kerasnya dahulu saat **Penggugat** dan Almarhum Suami **Penggugat** masih berusia produktif;

52. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini, menjadikan kesempatan bagi semua Pihak yang terlibat dalam perkara ini, untuk satu sama lain melakukan apa yang menjadi kewajibannya dengan tidak bermaksud saling mengurangi / merampas hak-hak Pihak manapun juga;

G. TENTANG ALASAN-ALASAN YANG MENJADI DASAR TUNTUTAN / PETITUM PENGGUGAT.

53. Bahwa karena **Tergugat I** melakukan pembelian tanah **Penggugat** tidak dilakukan secara tunai dan terang, **Tergugat I** melakukan pembelian tanah **Penggugat** dengan tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian, **Tergugat I** pula melakukan pembelian atas tanah **Penggugat** tidak dengan harga yang layak dan wajar, serta **Tergugat I** pula tidak menghiraukan Somasi yang diajukan oleh **Penggugat** dan tidak membuka ruang komunikasi guna melanjutkan negosiasi agar tercapai kejelasan dan kelanjutan atas rencana jual beli tersebut, maka berdasarkan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, Sub-Bagian Perdata Umum, angka 4 sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :
Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :



a. melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah, sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** atau;
- **Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilakukan menurut ketentuan hukum adat yaitu :**
- **dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat).**
- **didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.**
- **Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.**

b. melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

- **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;**
- **Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;**
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat“.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, maka tindakan **Tergugat I** dapat dipandang sebagai tindakan yang tidak beritikad baik yang dilakukan oleh seorang pembeli, oleh karenanya mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Yth Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* agar **Tergugat I** dinyatakan dalam hukumnya sebagai pembeli yang tidak beritikad baik (*kopers te kwader trouw*);



54. Bahwa oleh karena **Penggugat** yang sejak awal telah berpesan / memberi amanah kepada **Tergugat II** agar pihak Calon Pembeli yang berminat wajib diberitahu perihal status hukum tanah milik **Penggugat** dengan sebenar-benarnya. **Penggugat** pula tidak menghendaki tanah miliknya dijual sebagian serta masih dalam keadaan sengketa dan berada dalam status diletakkan sita jaminan namun atas desakan dan upaya meyakinkan dari **Tergugat II**, maka secara sepihak dan tanpa sepengetahuan **Penggugat**, **Tergugat I** ternyata telah membayarkan uang muka (DP) sebesar Rp. 500.000.000,- pada tanggal 21 Oktober 2013 dan **Penggugat** baru mengetahuinya pada tanggal 4 Desember 2013, namun **Penggugat** dengan dibantu oleh Kuasa Hukumnya dari Kantor Tres Nugroho & Partners Law Firm tetap melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya, yaitu dengan tetap melaksanakan proses Eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim. tertanggal 5 Mei 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 725/PDT/1999/PT.DKI. tertanggal 24 Juli 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2516 K/Pdt/2001. tertanggal 18 Juli 2008 (**Bukti P-7a** dan **P-7b**), serta mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur (**Bukti P-9a** dan **9b**) meskipun masih menunggu delegasi pelaksanaan Pengangkatan Sita Jaminan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi. **Penggugat** pula tetap berupaya meminta untuk dilakukan kelanjutan negosiasi (guna meminta kejelasan) terhadap kesepakatan harga dan luasan tanah yang akan dibeli oleh **Tergugat I** dengan mengadakan pertemuan-pertemuan, yaitu pertemuan dengan Sdr. Djawahir Hejjaziey dan juga dengan mengirimkan 3 (tiga) kali Somasi yang ditujukan kepada **Tergugat I**, dengan harapan **Tergugat I** bersedia melakukan negosiasi perihal harga dan luasan tanah yang disepakati secara langsung dengan **Penggugat** prinsipal, melalui Surat Nomor : 0111/SOM/TNP/XI/2016. tertanggal 21 November 2016, perihal : "SOMASI 1 (*Bevel of soortgelijke acte*)" Jo. Surat Nomor : 0115/SOM/TNP/XII/2016. tertanggal 1 Desember 2016, perihal : "SOMASI 2 (*Bevel of soortgelijke acte*)" Jo. Surat Nomor : 0133/SOM/TNP/XII/2016. tertanggal 21 Desember 2016, perihal : "SOMASI 3 (*Bevel of*



soortgelijke acte)" (**Bukti P-34, P-35 dan P-35**), maka atas segala tindakan **Penggugat** tersebut, dengan ini **Penggugat** mohon kiranya kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq.* Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* agar kiranya dapat menyatakan bahwa **Penggugat** sebagai penjual yang beritikad baik (*te goeder trouw*);

55. Bahwa karena perjanjian untuk melakukan jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** tidak memenuhi unsur syarat subjektif yaitu "sepakat" dan/atau unsur syarat objektif yaitu "suatu hal tertentu" sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, serta berdasarkan Yurisprudensi tetap, melalui Putusan Mahkamah Agung RI No. 1233 K/PDT/2006. tanggal 24 April 2007 disebutkan dalam salah satu pertimbangan hukumnya, sebagai berikut :

"Menimbang terhadap tanah yang sedang dalam status diletakkan sita jaminan, dengan demikian proses jual beli terhadap tanah tersebut adalah batal demi hukum".

56. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan juga berkaitan dengan hal-hal dikemukakan oleh **Penggugat** pada Gugatan *a quo* Bagian B tentang Duduk Perkara tersebut di atas, dapat terlihat secara nyata serta dapat ditarik suatu konklusi berupa fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- **Tergugat I** melakukan pembelian tanah **Penggugat** tidak secara tunai dan terang; Hal mana diperkuat dengan tidak adanya suatu kejelasan mengenai harga, luasan serta batas-batasnya yang dituangkan dalam suatu perjanjian antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** secara tertulis dihadapan PPAT / diketahui oleh Kepala Desa / Lurah setempat (sebab tanah masih berstatus belum bersertipikat);
- **Tergugat I** melakukan pembelian tanah **Penggugat** dengan mengabaikan prinsip kehati-hatian (pruden); dimana **Tergugat** melakukan pembelian atas objek jual beli milik **Penggugat** melalui **Tergugat II** yang *notabene* merupakan Advokat / Kuasa Hukum **Penggugat** terdahulu yang mengurus permasalahan hukum sengketa kepemilikan atas Tanah *a quo* (tahun 1998 s.d 2008) sebagaimana posita poin ke-2 gugatana *quo*, oleh karenanya dapat ditarik suatu persangkaan



(*vermoedem*) bahwa **Tergugat I** senyatanya mengetahui permasalahan hukum atas tanah yang menjadi objek jual beli *a quo* termasuk mengetahui perihal objek yang dahulu dipersengketakan antara **Penggugat** dengan drg. Rita Sari Setiono sehingga harus dilakukan tindakan Eksekusi / Pengosongan, dengan demikian tentunya tanah tersebut masih berada dalam status diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan No. 239/Pdt.G/1998/PN.JKT.Tim Jo No: 02/CB/1998/PN.Jkt.Tim yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Januari 1999, namun pihak **Tergugat** masih tetap membayarkan uang DP kepada Luna Sinaga sebagaimana **Penggugat** tegaskan pada posita poin ke-4 Gugatan *a quo*, oleh karena sebab yang demikian maka **Tergugat** harus dipandang atau setidaknya dianggap mengetahui dan/atau menerima segala resiko yang akan timbul atau dengan kata lain proses perikatan jual beli atas objek tanah antara **Penggugat II** dengan **Tergugat** dilakukan secara jual beli dengan kondisi barang apa adanya (*as it is*);

- Tergugat I melakukan pembelian atas tanah Penggugat dengan harga yang tidak layak dan wajar; **Tergugat I** melakukan pembelian Tanah milik **Penggugat** jauh dibawah harga pasar bahkan dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan terlebih lagi apabila mengacu pada posita poin ke-8 gugatan diatas, maka patut diduga bahwa **Penggugat** harus menanggung semua beban yaitu biaya pengurusan Eksekusi, komisi / fee Mediator (calo) dan ditambah dengan biaya pengurusan perkara terkait adanya upaya Perlawanan dari drg. Rita Sari Setiono, maka sangatlah tidak wajar dan kemungkinan besar **Penggugat** harus mengeluarkan dana yang lebih besar dibandingkan dengan uang yang telah diterima dari hasil penjualan tanah milik **Penggugat** tersebut;

Dengan tidak dipedomannya beberapa ketentuan mengenai persyaratan jual beli dengan objek hak atas tanah dalam perikatan jual beli *a quo*, hal mana mengakibatkan tidak sahnya perikatan / perjanjian jual beli tersebut serta Pembeli akan dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik (*kopers te kwader trouw*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal mana sesuai dan sejalan dengan salah satu pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No: 1847 K /Pdt/2006. tertanggal 18 Desember 2017. dengan susunan Majelis Hakim Agung yaitu Yang Mulia H. Abdul Kadir Mappong, SH. sebagai Ketua Majelis Hakim Agung, serta Yang Mulia Prof. Dr. Mieke Komar, SH, MCL. dan Yang Mulia Susanti Adi Nugroho, SH, MH. sebagai anggota-anggota Majelis Hakim Agung, sebagai berikut :

"Bahwa Judex Facti/Pengadilan Tinggi Manado dan Pengadilan Negeri telah salah dalam menerapkan hukum, bahwa jual beli objek sengketa tersebut tidak dapat dibenarkan sebab dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (tidak dihadapan PPAT), lagipula Kepala Desa hanya mengetahui dan tidak dilakukan di hadapannya, demikian pula saksi-saksi yang turut menandatangani hanya sekedar menandatangani saja setelah Penggugat dan Turut Tergugat membuat dan menandatangani surat keterangan jual beli dan kuitansi pembayaran tersebut...Dst".

(**Vide** : Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1847 K/Pdt /2006. tertanggal 18 Desember 2017. pada Halaman 7, Alinea ke-4). (**Bukti P-39**)

57. Maka Penggugat mohon agar kiranya kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq.* Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar menyatakan dalam hukumnya bahwa perikatan jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dengan perantara **Tergugat II** selaku Pihak penerima Kuasa Menjual dan Menerima Uang serta **Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V** selaku Pihak Mediator / Makelar dengan objek jual beli yaitu sebidang tanah milik **Penggugat** seluas 2471 m² dari luas tanah keseluruhan yaitu seluas 2.965 m² (Dua ribu sembilan ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Kp. Pabuaran, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat, Berdasarkan Bukti Kepemilikan bukti kepemilikan Letter C/ Hak Milik Adat No. 597/20.D.28 Jo. Akta Jual beli No. 2214/VI/JB/1984. tertanggal 25 Juni 1984, yang dibuat dihadapan Drs. Aris Budiono, selaku PPAT / Camat Pondok Gede Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim. tanggal 5 Mei 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.

Hal 39 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

725/PDT/1999/PT.DKI. tanggal 24 Juli 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2516 K/Pdt/2001. tanggal 18 Juli 2008 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa (Gg. Masjid I).
- Sebelah Timur : Tanah H. Amit.
- Sebelah Selatan : Tanah H. Sabit Al Fatah.
- Sebelah Barat : Tanah H. Subagio.

Tidak sah dan/atau Batal Demi Hukum (*null and void*) atau setidaknya tidaknya Batal dengan segala akibat hukumnya;

58. Bahwa sebagai prinsip dasar dalam hukum perdata / hukum perjanjian maka konsekuensi yuridis dari tidak terpenuhinya syarat objektif dalam suatu perjanjian adalah perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum (*Null and void*) artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian / perikatan dan dianggap tidak pernah ada suatu perikatan di antara para pihak, dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum dianggap telah gagal;

59. Bahwa atas konsekuensi Dapat Dibatalkan dan/atau Batal Demi Hukum Perjanjian / Perikatan Jual beli atas objek tanah milik **Penggugat** tersebut dengan **Tergugat I** selaku pihak pembeli, maka perikatan tersebut dianggap gagal terlaksana dan harus dikembalikan seperti keadaan semula. Sehingga segala pembayaran yang diterima oleh **Penggugat**, **Tergugat II**, **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V** agar masing-masing pihak tersebut segera diperintahkan untuk mengembalikannya kepada **Tergugat I** yang perinciannya sebagaimana tersebut dibawah ini :

- a. Uang Muka / Panjar (DP) sebesar **Rp. 500.000.000,-** (Lima ratus juta Rupiah) yang diberikan/ ditransfer oleh **Tergugat I** ke Rekening **Tergugat II** pada tanggal 21 Oktober 2013 dan kemudian barulah pada tanggal 5 Desember 2013, Penggugat menerima transferan uang sebesar **Rp. 116.365.000,-** (Seratus enam belas juta tiga ratus enam puluh lima ribu Rupiah), maka yang berada dan dikuasai oleh **Tergugat II** adalah sebesar **Rp. 383.635.000,-** (Tiga ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tiga puluh lima ribu Rupiah);



- b. Bahwa atas fakta hukum yang diperoleh dalam perkara *a quo* yaitu **Penggugat** telah menerima uang transferan dari **Tergugat I** melalui Rekening Kakak kandung **Tergugat I** (bukan perintah / inisiatif dari **Penggugat**), yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- + Rp.50.000.000,- + Rp.90.000.000,- = **Rp. 240.000.000,-** (Dua ratus empat puluh juta Rupiah) yang merupakan dana yang akan diperuntukkan sebagai Dana Pelaksanaan Eksekusi – *Quon Non*, diduga dibagi-bagikan oleh Para Mediator untuk keperluan lain; Kemudian **Penggugat** langsung mengalihkan kepada **Tergugat III** (melalui Rekening anaknya yaitu Yunita Ahrian) yang kemudian ternyata **Tergugat III** ternyata membagikan sebagiannya kepada **Tergugat IV** dan **Tergugat V**. Maka atas penerimaan uang Rp. 240.000.000,- (Dua ratus empat puluh juta Rupiah) itu berada dalam kekuasaan para Mediator, yaitu **Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V**;
- Pihak **Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V** berdasarkan permintaannya telah menerima uang Komisi / *Fee* dengan total **Rp.149.300.000,-** (Seratus empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu Rupiah) + **Rp. 45.000.000,- (Empat puluh lima juta Rupiah)** yang merupakan Uang Pinjaman **Tergugat IV dan Tergugat V** yang diperoleh dari **Tergugat I** melalui Rekening **Tergugat III**;
 - Dana yang masih berada dalam penguasaan **Penggugat** adalah sebesar Rp. 28.200.000,- + Rp. 2.500.000,- + Rp.60.000.000,- = **Rp. 90.700.000,-** (Sembilan puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah);

Oleh karenanya, **Penggugat** mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq.* Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar kiranya dapat memutuskan yang pada pokoknya yaitu dana-dana tersebut diberikan dan/atau dikembalikan kepada yang **Tergugat I** dengan menjatuhkan amar yang Menyatakan dalam hukumnya, yaitu dana yang diterima oleh **Tergugat II** yaitu sebesar **Rp. 383.635.000,-** (Tiga ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tiga puluh lima ribu Rupiah) dan Dana yang diterima oleh **Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V** yaitu sebesar **Rp.149.300.000,-** (Seratus Sembilan puluh juta tujuh ratus ribu



Rupiah) dari rekening **Kakak Tergugat I** melalui rekening **Penggugat**, sepenuhnya merupakan tanggung jawab hukum **antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dn Tergugat V** dengan **Tergugat I**; dan Menyatakan dalam hukumnya, sisa dana yang diterima oleh **Penggugat** dari **Turut Tergugat** yang saat ini berada dalam penguasaan **Penggugat** yaitu sebesar Rp. 28.200.000,- + Rp. 2.500.000,- + Rp.60.000.000,- = Rp. 90.700.000,- (Sembilan puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah) + **Rp. 116.365.000,-** (Seratus enam belas juta tigaratus enampuluh lima ribu Rupiah) = Rp. 207.065.000,- (Dua ratus tujuh juta enampuluh lima ribu Rupiah) agar dikembalikan dan menjadi hak **Tergugat I** untuk sepenuhnya;

60. Bahwa agar tidak terjadi saling Klaim yang berpotensi menjadi permasalahan hukum di kemudian hari, sebab gugatan ini bertujuan untuk benar-benar mengakhiri perkara / permasalahan hukum antara seluruh pihak yang terlibat dalam Gugatan ini, maka terhadap dana sebesar **Rp. 45.000.000,-** (Empat puluh lima juta Rupiah) yang di dalilkan / di klaim oleh **Tergugat I** dalam perkara gugatan PMH di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terdahulu merupakan dana yang menjadi kewajiban **Penggugat** meskipun ditransfer oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat III** pada tanggal 17 November 2014, namun **Tergugat III** dalam jawabannya telah secara tegas mengakui keberadaan dana tersebut, dengan dalil sebagai berikut :

"6. Bahwa uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta) yang dimaksud oleh PENGUGAT merupakan pinjaman pribadi Sdr. NAMIN dan Sdr. SYAMSUDIN (perantara/mediator) dengan mengatasnamakan Tergugat I (Penggugat in casu), maka tidaklah benar uang tersebut diterima oleh TERGUGAT III".

(**Vide** : Dalil Jawaban Tergugat III dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 692/PDT.G/2016/PN.JKT.PST. tertanggal 19 Desember 2017. pada Halaman 66, Alinea ke-1). (**Bukti P-5**)

Sehingga dengan adanya pengakuan dalam dalil jawaban **Tergugat III** tersebut, maka sudah sepatutnya agar dana milik **Tergugat I** sebesar Rp. 45.000.000,- tersebut segera dikembalikan baik oleh **Tergugat III** dan/atau **Tergugat IV** dan/atau **Tergugat V** atau secara tanggung renteng;



61. Bahwa dengan dikembalikannya seluruh dana milik **Tergugat I** yang jumlahnya sesuai dalil / klaim yang dinyatakan dalam Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terdahulu, yaitu **Rp.785.000.000,-** (Tujuh ratus delapan puluh lima juta Rupiah), maka hal itu akan dianggap telah kembali seperti keadaan semula seperti sebelum perikatan / perjanjian jual beli terjadi, dan tidak ada satu-pun pihak yang dirugikan sebab hal mana sesuai dengan azas hukum perdata perjanjian dalam hal suatu perikatan telah dinyatakan batal demi hukum (*null and void*);

62. Bahwa oleh karena Gugatan **Penggugat** ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik yang mempunyai nilai pembuktian yang penuh dan sempurna (*volledig bewijs en bindende*), serta untuk menghindari kerugian **Penggugat** yang lebih besar, berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. butir ke-4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 Tahun 2001. Maka berdasarkan hal-hal tersebut sudah pada tempatnya-lah jika **Penggugat** memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun dikemudian hari terdapat upaya hukum Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

63. Bahwa akibat dari tindakan **Para Tergugat** sehingga perikatan untuk melakukan jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dinyatakan batal / batal demi hukum (*null and void*), maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR sebagai pihak yang kalah, sangat layak dan patut apabila **Para Tergugat** dinyatakan sebagai pihak-pihak yang wajib untuk dihukum membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh **Penggugat** dalam posita Gugatan di atas, maka **Penggugat** sangat meyakini bahwa Profesi Hakim sebagai profesi yang sangat Mulia yang merupakan perpanjangan tangan Tuhan di dunia ini akan memutuskan secara arif dan bijaksana dengan mempertimbangkan aspek Keadilan (*Gerechtigheit*), aspek Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*) dan aspek Kemanfaatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Zweckmatigkeit). (**Vide** : Prof. Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta: 1999, Hal.145).

Sehingga mohon agar kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* berkenan menerima dan mengabulkan Gugatan **Penggugat** dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukumnya, **Penggugat** sebagai pihak penjual yang jujur dan beritikad baik (*te goeder trouw*);
3. Menyatakan dalam hukumnya, **Tergugat I** sebagai pihak pembeli yang tidak beritikad baik (*kopers te kwader trouw*);
4. Menyatakan tidak sah perikatan / perjanjian jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dengan perantara **Tergugat II** selaku Pihak penerima Kuasa Menjual dan Menerima Uang serta **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V** selaku Pihak Mediator / Makelar dengan objek jual beli yaitu sebidang tanah milik **Penggugat** seluas 2471 m² dari luas tanah keseluruhan yaitu 2965 m² (Dua ribu sembilan ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Kp. Pabuaran, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat, Berdasarkan Bukti Kepemilikan bukti kepemilikan Letter C/ Hak Milik Adat No. 597/20.D.28 Jo. Akta Jual beli No. 2214/VI/JB/1984. tertanggal 25 Juni 1984, yang dibuat dihadapan Drs. Aris Budiono, selaku PPAT / Camat Pondok Gede Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim. tanggal 5 Mei 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 725/PDT/1999/PT.DKI. tanggal 24 Juli 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2516 K/Pdt/2001. tanggal 18 Juli 2008, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Desa (Gg. Masjid I).
 - Sebelah Timur : Tanah H. Amit.
 - Sebelah Selatan : Tanah H. Sabit Al Fatah.
 - Sebelah Barat : Tanah H. Subagio.dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Batal Demi Hukum (*null and void*) atau setidaknya Batal perikatan / perjanjian jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dengan perantara **Tergugat II** selaku Pihak penerima Kuasa

Hal 44 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menjual dan Menerima Uang serta **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V** selaku Pihak Mediator / Makelar dengan objek jual beli yaitu sebidang tanah milik **Penggugat** seluas 2471 m² dari luas tanah keseluruhan yaitu 2965 m² (Dua ribu sembilan ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Kp. Pabuaran, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat, Berdasarkan Bukti Kepemilikan bukti kepemilikan Letter C/ Hak Milik Adat No. 597/20.D.28 Jo. Akta Jual beli No. 2214/VI/JB/1984. tertanggal 25 Juni 1984, yang dibuat dihadapan Drs. Aris Budiono, selaku PPAT / Camat Pondok Gede Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim. tanggal 5 Mei 1999 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 725/PDT/1999/PT.DKI. tanggal 24 Juli 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2516 K/Pdt/2001. tanggal 18 Juli 2008, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa (Gg. Masjid I).
- Sebelah Timur : Tanah H. Amit.
- Sebelah Selatan : Tanah H. Sabit Al Fatah.
- Sebelah Barat : Tanah H. Subagio.

dengan segala akibat hukumnya;

6. Menyatakan dalam hukumnya, perikatan / perjanjian jual beli dengan objek sebidang tanah antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dengan perantara **Tergugat II**, **Tergugat III**, **Tergugat IV** dan **Tergugat V** dianggap tidak pernah ada dan dikembalikan seperti keadaan semula dengan segala akibat hukumnya;
7. Memerintahkan agar **Penggugat** segera mengembalikan sisa dana yang diterima oleh **Penggugat** dari **Tergugat I** yang saat ini berada dalam penguasaan **Penggugat** yaitu sebesar **Rp. 90.700.000,-** (Sembilan puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah) + Dana yang ditransfer oleh **Tergugat II** pada tanggal 5 Desember 2013 yaitu sebesar **Rp. 116.365.000,-** (Seratus enam belas juta tiga ratus enam puluh lima ribu Rupiah), sehingga total keseluruhannya sebesar **Rp. 207.065.000,-** (Dua ratus tujuh juta enam puluh lima ribu Rupiah) agar segera dikembalikan kepada **Tergugat I**;
8. Memerintahkan agar **Tergugat II** segera mengembalikan dana milik **Tergugat I** yang saat ini berada dan dikuasai oleh **Tergugat II** yaitu sebesar **Rp. 383.635.000,-** (Tiga ratus delapan puluh tiga juta enam

Hal 45 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



ratus tiga puluh lima ribu Rupiah) yang merupakan dana pembayaran uang muka (DP) dari jual beli tanah yang belum tuntas dan dinyatakan batal demi hukum / batal sehingga wajib dikembalikan kepada **Tergugat I**;

9. Memerintahkan agar **Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V** secara tanggung renteng untuk segera mengembalikan seluruh dana yang telah diterimanya dari pihak **Tergugat I** melalui rekening **Penggugat** sebesar **Rp.149.300.000,-** (Seratus empat puluh sembilan juta tiga ratus ribu ribu Rupiah) + **Rp. 45.000.000,-** (Empat puluh lima juta Rupiah) yang merupakan Uang Pinjaman **Tergugat IV dan Tergugat V** yang diperolehnya dari **Tergugat I** melalui Rekening **Tergugat III** sehingga seluruh dana tersebut wajib dikembalikan kepada **Tergugat I**;
10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

SUBSIDIAIR :

Bahwa apabila Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq.* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat berbeda, maka **Penggugat** memohon kiranya agar memberikan putusan yang sebaik-baiknya (*naargoede justitie rechtsdone*) dengan mempertimbangkan rasa keadilan dan kepatutan berdasarkan hukum (*ex aequo et bono*).

- II. **Putusan Pengadilan Negeri** Jakarta Selatan No. 465/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Sel., tanggal 23 April 2019 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat IV, Tergugat V;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKOMPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Hal 46 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.436.000,- (dua juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 465/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh : MUHTAR, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , yang menerangkan bahwa pada tanggal 02 Mei 2019 Kuasa Hukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 465/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 April 2019, selanjutnya permohonan banding tersebut diberitahukan dengan resmi kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 29 Mei 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi tanggal 27 Mei 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi tanggal 14 Juni 2019, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi tanggal 14 Juni 2019, kepada Terbanding V semula Tergugat V Konvensi tanggal 14 Juni 2019;

Memperhatikan, Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 465/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL., tanggal 01 Juli 2019 yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding tertanggal 1 Juli 2019, yang diterima oleh Suyatno, SH.MH., Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , selanjutnya memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi karena sedang tidak berada di tempat diserahkan melalui Kantor Kelurahan setempat pada tanggal 29 Mei 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II Konvensi tanggal 9 Juli 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi melalui Kelurahan setempat tanggal 18 Juli 2019, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi tanggal 18 Juli 2019, kepada Terbanding V semula Tergugat V Konvensi tanggal 18 Juli 2019;

Memperhatikan, Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding No. 465/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL., tanggal 23 Juli 2019 yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II Konvensi telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 19 Juli 2019, yang diterima oleh Suyatno, SH.MH., Panitera Muda Perdata pada

Hal 47 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selanjutnya Kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 22 Agustus 2019;

Memperhatikan, Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 465/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada tanggal 30 September 2019, kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi melalui Kantor Kelurahan setempat tanggal 29 Mei 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi tanggal 27 Mei 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi tanggal 14 Juni 2019, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi tanggal 14 Juni 2019, kepada Terbanding V semula Tergugat V Konvensi tanggal 14 Juni 2019 untuk mempelajari berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung setelah hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa, karena permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat melalui Penasehat Hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan melalui tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang yaitu diajukan banding pada tanggal 2 Mei 2019 oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa, Pembanding semula Penggugat juga telah mengajukan memori banding pada tanggal 1 Juli 2019 dengan mengemukakan alasan-alasan yang untuk mempersingkat putusan tidak diuraikan lagi, namun pada pokoknya dapat diketahui apa yang menjadi keberatan bagi pembanding semula penggugat yaitu:

- A. Pembanding semula Penggugat mengajukan Pembatalan Perikatan atau Perjanjian Jual Beli dengan para Tergugat murni dengan alasan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara;

Hal 48 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



- B. Judex Factie sangat keliru dalam menilai adanya kewajiban Pembanding untuk memasukkan dalil dan/atau petitum tentang perbuatan melawan hukum, sementara obyek sengketa perkara aquo adalah perjanjian jual beli;
- C. Judex Factie didalam memutus dan mengadili perkara Aquo tidak memeriksa seluruh dalil gugatan dan hanya mempertimbangkan sebagian 2 buah bukti saja;
Judex factie sama sekali mengabaikan fakta hukum bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli dalam perkara aquo masih dalam status "Sita Jaminan" yang menjadi larangan mutlak dalam beberapa kaidah hukum yaitu yurisprudensi Mahkamah Agung RI;
- D. Penggunaan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli aquo yaitu menunjukkan adanya pelanggaran terhadap syarat " causa halal " yang berakibat hukum kepada keabsahan perjanjian;
- E. Judex Factie kurang teliti membaca dan mempelajari berkas perkara dalam perkara aquo secara seksama serta terdapat pertimbangan hukum yang bertentangan satu sama lain;
- F. Putusan Judex Factie tidak seiring dan sejalan dengan pendapat dalam ketentuan SEMA nomor 4 Tahun 2016;

Menimbang bahwa, Terbanding II semula Tergugat II melalui Penasehat Hukumnya mengajukan kontra memori banding pada tanggal 19 Juli 2019 yang untuk mempersingkat putusan tidak diuraikan kembali namun dapat diketahui jawaban yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori banding yaitu mohon agar ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta atau Majelis Hakim Tingkat Banding yang ditunjuk untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak meneliti dan mempelajari dengan seksama isi Surat Kuasa menjual dan menerima uang tanggal 16 Oktober 2013 bukan merupakan Surat Kuasa Mutlak, karena isinya tidak memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk melakukan pemindahan hak vide pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, oleh karenanya tidak bertentangan dengan isi instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Jo Pasal 39 ayat (1) huruf d, PP Nomor 24 Tahun 1997. Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya mengadopsi pendapat ahli (Dr.

Hal 49 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



Hasni SH.,MH) yang keliru memberikan pendapat tentang Surat Kuasa Menjual merupakan Surat Kuasa Mutlak yang bertentangan dengan instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982;

- Bahwa Surat Kuasa menjual dan menerima uang tanggal 16 Oktober 2013 tidak berisi untuk bertindak mewakili pemberi kuasa (Pemilik Tanah) melakukan pemindahan hak atas tanah dan Terbandig II semula Tergugat II tidak pernah menggunakan Surat kuasa tersebut untuk bertindak mewakili Pembanding semula Penggugat melakukan pemindahan hak atas tanahnya, karena prosesnya baru pada tahap pemberian uang panjar, Terbandig II semula Tergugat II hanya menawarkan kepada calon pembeli dalam perkara aquo yaitu Terbanding I semula Tergugat I, sehingga tindakan selanjutnya yaitu penandatanganan PPJB (Perjanjian pengikatan Jual Beli) dan AJB (Akta Jual Beli) tanpa harus dilakukan Pembanding atau Penggugat sendiri;
- Oleh karena itu mohon Majelis Hakim Tingkat Banding dengan kewenangan yang diberikan Undang-undang untuk memperbaiki dan meluruskan Pertimbangan Hukum sebagaimana disebutkan diatas dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah diajukan oeh Pembanding semula Pengugat dalam memori banding dan yang telah diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori banding dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara seksama dan cermat berkas perkara perdata beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 465/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., Tanggal 23 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Hal 50 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi dari para Terbanding II,III,IV, dan Terbanding V semula para Tergugat II,III,IV dan Tergugat V tersebut dan tanggapan Pembanding semula Penggugat dalam Repliknya atas Eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Bahwa eksepsi para Terbanding semula para Tergugat telah menyangkut pokok Perkara dan untuk menentukan siapa saja yang akan digugat adalah hak sepenuhnya dari Pembanding semula Penggugat dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, dan pertimbangan tentang eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan tentang eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah membaca memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding ternyata tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama yang seluruhnya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karena itu memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana yang terurai dalam putusannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa perlu dicermati persoalan sengketa ini terkait adanya perbuatan Terbanding II semula Tergugat II selaku kuasa menjual dan menerima uang pembelian atas tanah milik Pembanding semula Penggugat, dalam hal ini Terbanding II semula Tergugat II telah menentukan harga dan luas tanah yang dijual kepada Terbanding I semula Tergugat I tanpa sepengetahuan Pembanding semula Penggugat, sedangkan sesuai ketentuan Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang dilarangnya penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, atau dengan kata lain sudah tidak diperbolehkan lagi menggunakan Surat Kuasa



mutlak. Jelas perbuatan itu telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, seharusnya Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya harus menyebutkan perbuatan Terbanding II semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun hal itu tidak dicantumkan oleh Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan pembanding semula Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga gugatan tersebut haruslah dijatuhkan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 465/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 April 2019 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa berhubung pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama tentang gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang dinyatakan tidak dapat diterima dan menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan-pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, maka Gugatan Rekonvensi dari Terbanding I semula Tergugat I Konvensi /Penguat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi, sehingga pertimbangan hukum tentang rekonvensi dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 465/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 April 2019 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang bahwa, oleh karena Pembanding semula Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tetap dipihak yang kalah, maka biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan patut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pemeriksaan perkara ini, antara lain Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang peradilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 465/Pdt,G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **RABU**, tanggal **18 Desember 2019** oleh Kami : **IMAM SUNGUDI, SH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, **HARYONO, SH. MH.**, dan **INDAH SULISTYOWATI, SH. MH.**, masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 634/PEN/PDT/ 2019/PT.DKI., tanggal 24 Oktober 2019 dan tanggal 11 November 2019 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari : **SELASA** tanggal **14 Januari 2020** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh **NY. BETTY HARTATI, MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA
MAJELIS,

HAKIM KETUA

1. HARYONO, SH. MH.,

IMAM SUNGUDI, SH.,

Hal 53 putusan perk No. 634/PDT/2019/PT.DKI



2. INDAH SULISTYOWATI, SH. MH

PANITERA PENGANTI,

NY. BETTY

HARTATI, MH.

Perincian biaya banding :
1. Meterai : Rp. 6.000,-
2. Redaksi : Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses..... : Rp. 134.000,-
Jumlah : Rp. 150.000,-