



**PUTUSAN**

Nomor : 398/PDT/2016/PT.DKI.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

**PONI MADJUKIE**, Swasta, beralamat di Jalan Surya Wijaya IV: J4, RT. 004, RW. 011, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini Kuasanya bernama diwakili oleh Kuasanya bernama DR.M.FARHAT ABBAS, SH.,MH., Dkk Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum “ DR.M.FARHAT ABBAS, SH.MH. & Rekan “ beralamat/berkantor di Kalibata City Tower Tulip 5 BC, Jalan TMP Kalibata Nomor 1, Jakarta Selatan 12750 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2016, disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT-I** ;

**M E L A W A N**

1. **KUSUMAH PERIATNA** dalam kapasitasnya selaku pribadi dan selaku pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa, beralamat di Gang Tiong No.3, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama **KETUT MULYA ARSANA, SH.,M.Hum., MAHENDRA ISHARTONO, SH.** dan **MARKUS ADO, SH.** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **MULYA & Rekan**, beralamat di Jalan E.E. No.42, RT.08/RW.01, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 9 Pebruari 2016, disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**.

2. **YAYASAN KESUMA ABDI NUSA**, beralamat di Jalan K.H.Zainul Arifin, Komplek Ketapang Indah Blok A2 Nomor 10-11, Krukut, Tamansari Jakarta Barat, DR.M.FARHAT ABBAS, SH.,MH., Dkk Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum “ DR.M.FARHAT ABBAS, SH.MH. & Rekan “ beralamat/berkantor di Kalibata City Tower Tulip 5 BC, Jalan TMP Kalibata Nomor 1, Jakarta Selatan 12750

Halaman 1 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Pebruari 2016, disebut  
TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I.

3. **Ir.SIANNA SUSANTI SAPUTRA**, dalam kapasitasnya selaku Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa, dahulu beralamat di Jalan Karet Sawah Nomor 200, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II.

4. **NOTARIS SHELLA FALIANI, S.H.**, selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, beralamat di Jl.Tebet barat Dalam I No..22, Jakarta Selatan, disebut sebagai TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III.

**Pengadilan Tinggi** tersebut ;

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

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Mei 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Mei 2015 di bawah daftar register perkara perdata No. 328/Pdt.G/2018/PN.JKT.Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III berdomisili di Jakarta Selatan, demikian pula lokasi tanah dan bangunan yang menjadi obyek dalam perjanjian yang dimintakan pembatalannya juga berlokasi di Jakarta Selatan, meskipun TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I berdomisili di Jakarta Barat .
2. Bahwa sesuai Pasal 9 Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Faliani, S.H., Notaris di Jakarta, selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H.,Notaris di Jakarta dan Pasal 6 Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, **para pihak sepakat jika terjadi perselisihan memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan**.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa :

Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan:

*Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.*

Pasal 24 KUH Perdata menyatakan:

*Dalam sengketa perdata dimuka hakim, kedua belah pihak yang berperkara, bahkan salah satu pihak berhak dan bebas memilih tempat tinggal lain dari tempat tinggal mereka yang sebenarnya.*

4. Bahwa selain itu, Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta, selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 **adalah berkaitan dengan pengurusan penyelesaian masalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sudirman Kav 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan**, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, maka gugatan dapat diajukan di wilayah Pengadilan tempat dimana lokasi obyek berupa barang tetap (tidak bergerak) berada yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

5. Bahwa, Pasal 118 ayat (3) HIR menyatakan :

*..... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu.*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo*.

## I. TENTANG HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK.

1. Bahwa, PENGGUGAT bersama-sama dengan almarhum Hasan Husin dan Ir.Sianna Susanti Saputra (TURUT TERGUGAT II) adalah pendiri **Yayasan Kesuma Abdi Nusa (selanjutnya disebut "Yayasan KAN"/TURUT TERGUGAT I)** berdasarkan Akta Pendirian Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor: 46 tanggal 7 September 1990 yang dibuat dihadapan Lukman Kirana, Notaris di Jakarta dan telah didaftarkan dalam register di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Februari 1997 dibawah nomor:32/A/Not/

Halaman 3 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

HKM/1997.PN.Jaksel,serta telah diumumkan dalam Buku Berita Negara Republik Indonesia tanggal 25 Pebruari 1997 Nomor :16 Tambahan Nomor:20/1997.

2. Bahwa pada saat didirikan susunan Dewan Pengurus Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) adalah sebagai berikut :

KETUA : Kusumah Periatna (PENGGUGAT)

SEKRETARIS : Ir. Siana Susanti Saputra (TURUT TERGUGAT II)

BENDAHARA : Hasan Husin (almarhum)

3. Bahwa melalui janji-janji dan bujuk rayu sedemikian rupa dari TERGUGAT sebagaimana dituangkan kedalam Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali SH, Notaris di Jakarta *juncto* Perjanjian Kompensasi Tanggal 20 September 2010, TERGUGAT pada akhirnya berhasil menyingkirkan seluruh Pendiri, yaitu PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II dan almarhum Hasan Husin dari Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) dan Yayasan KAN sepenuhnya diambil alih dan dikuasai oleh TERGUGAT.

## II. TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa, Yayasan KAN telah menerima pengoperan hak dan kepemilikan antara lain berupa sebidang tanah bekas hak Eigendom Verponding No 1962 seluas 9.300 M2 yang terletak di Jalan Sudirman Kav 46, Kecamatan Setiabudi, sesuai Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1953, Surat Tanah tanggal 17 Maret 1933 nomor 350, berikut bangunan sekolah dan kantor yang dahulu berdiri di atasnya, dari Yayasan Seng Bin Hak Haw kepada Yayasan KAN (selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**"). Pengoperan hak dan kepemilikan Tanah dan Bangunan tersebut tertuang dalam Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak tanggal 19 Juni 1991 yang dibuat dihadapan M. Said Tadjoedin,S.H., Notaris di Jakarta. Yayasan Seng Bin Hak Haw memperoleh tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 254 tanggal 24 Februari 1954 dan tanggal 20 Desember 1954 yang dibuat dihadapan Raden Kadiman,S.H. dahulu Notaris di Jakarta .
2. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan KAN Nomor: 8 tanggal 2 April 1997 yang dibuat dihadapan Darsono Purnomosidi, SH, Notaris di Jakarta telah diputuskan bahwa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yayasan KAN **sebagai penerus atau pengganti Yayasan Seng Bin Hak Hauw**, yang telah dibubarkan/dilikuidasi sesuai Akta Berita Acara Rapat Yayasan tanggal 19 Juni 1991 Nomor: 159 yang dibuat dihadapan M. Said Tadjoedin, S.H., Notaris di Jakarta, dan dimuat dalam Berita Negara RI tanggal 25 Februari 1997 Nomor: 16, Tambahan Nomor: 20;
- Yayasan KAN **sebagai penerima dari seluruh harta kekayaan**, hak-hak, kepentingan-kepentingan serta tugas dan kewajiban dari Yayasan lama yang telah dilikuidasi tersebut
- Yayasan KAN **sebagai pelaksanaan dari seluruh pengoperan dan penyerahan dari harta kekayaan**, hak-hak, kepentingan serta tugas kewajiban dari Yayasan lama kepada Yayasan yang baru.

Akta tersebut telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI tanggal 25 April 1997, Nomor: 33.

**TERGUGAT MENJEBAK PENGGUGAT DENGAN IMING-IMING MAMPU MENGURUS PENSERTIFIKATAN TANAH DAN BANGUNAN DALAM WAKTU YANG SINGKAT, SERTA "IMING-IMING" BAGI HASIL YANG DISERTAI PEMBAYARAN KOMPENSASI DENGAN TUJUAN MENGAMBIL ALIH YAYASAN KAN DARI TANGAN PENGGUGAT**

3. Bahwa, Tanah dan Bangunan milik Yayasan KAN masih bersengketa dengan Pihak Ketiga dan oleh karenanya PENGGUGAT memerlukan mitra yang mampu membiayai dan menyelesaikan sengketa Tanah dan Bangunan tersebut.
4. Bahwa, sehubungan dengan permasalahan butir 3 tersebut diatas, TERGUGAT menyatakan sanggup untuk mengurus dan membiayai pengurusan permasalahan Tanah dan Bangunan dimaksud sampai tuntas dan bersertifikat atas nama Yayasan KAN dalam waktu yang tidak terlalu lama. Selain itu TERGUGAT juga memberikan iming-iming kepada PENGGUGAT antara lain :
  - menyerahkan uang sebesar Rp.318 juta sebagai pengganti sebagian uang PENGGUGAT yang telah dikeluarkan dalam pengurusan Tanah dan Bangunan tersebut yang jumlahnya sebesar Rp. 530 juta, sedangkan sisanya Rp.212 juta akan dibayar oleh TERGUGAT setelah selesainya pengurusan Tanah dan Bangunan.
  - akan membayar kepada Yayasan KAN sebesar Rp. 7,5 Milyar

Halaman 5 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Pembagian hasil bersih dimana PENGUGAT memperoleh 40% dan TERGUGAT 60% dari nilai Tanah dan Bangunan.

Janji-janji tersebut dituangkan kedalam Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III), selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali SH, Notaris di Jakarta.

5. Bahwa seiring dengan janji-janji dan iming-iming di atas, TERGUGAT meminta PENGUGAT agar memasukkan TERGUGAT ke dalam kepengurusan Yayasan KAN, dengan alasan agar memudahkan TERGUGAT untuk mengurus pensertifikatan Tanah dan Bangunan.
6. Bahwa mengingat iming-iming, janji-janji, serta bujuk rayu TERGUGAT pada butir 4 dan 5 diatas sedemikian meyakinkan PENGUGAT, maka bersamaan dengan penyesuaian Anggaran Dasar Yayasan KAN terhadap Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta Perubahannya dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, dilakukanlah perubahan terhadap susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN dengan memasukkan TERGUGAT dan sejumlah orang yang dipilihnya. Perubahan tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor:60 tanggal 27 Juni 2007 yang dibuat dihadapan H.Muhamad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta.

Berdasarkan Akta Nomor 60 diatas, susunan organ Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) menjadi sebagai berikut:

|               |                  |   |                           |
|---------------|------------------|---|---------------------------|
| DEWAN PEMBINA | : 1. Ketua       | : | Poni Madjukie             |
|               | 2. Wakil Ketua   | : | Kusumah Periatna          |
|               | 3. Anggota       | : | Hardi Periatna            |
|               | 4. Anggota       | : | Djunaedi Tjandra          |
| PENGURUS      | : 1. Ketua       | : | Kurniawan                 |
|               | 2. Sekretaris I  | : | Ir. Siana Susanti Saputra |
|               | 3. Sekretaris II | : | Kusnadi Tjandra           |
|               | 4. Bendahara     | : | David Sulaiman            |
| PENGAWAS      | :                |   | Herry Purwantoadi         |

7. Bahwa dengan kedudukan TERGUGAT sebagai Ketua Dewan Pembina Yayasan KAN, maka **TERGUGAT telah mengambil alih dan menguasai sepenuhnya**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Yayasan KAN yang didirikan PENGUGAT**, karena sesuai Pasal 28 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta Perubahannya dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan *jo*. Pasal 9 Anggaran Dasar Yayasan KAN, TERGUGAT dengan kedudukannya selaku Ketua Dewan Pembina memiliki kewenangan antara lain yaitu :

- a. Merubah Anggaran Dasar
  - b. Mengangkat dan memberhentikan anggota Dewan Pengurus dan Dewan Pengawas
  - c. Menetapkan kebijakan umum yayasan
8. Bahwa sesuai niat TERGUGAT yang semula masih tersembunyi, yaitu ingin menguasai secara penuh Yayasan KAN, maka secara tahap demi tahap dilakukanlah perubahan susunan organ Yayasan KAN dan diisi oleh orang-orang dari pihak TERGUGAT, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 10 tanggal 9 Nopember 2007, yang dibuat dihadapan H. Muhamad Afdal Gazali, S.H, Notaris di Jakarta, menjadi sebagai berikut :

DEWAN PEMBINA : 1. Ketua : Poni Madjukie

2. Wakil Ketua : Kusumah Periatna

3. Anggota : Hardi Periatna

4. Anggota : Kurniawan

PENGURUS : 1. Ketua : Glenly Hampry Kairupan

2. Sekretaris I : Ir Siana Susanti Saputra

3. Sekretaris II : Kusnadi Tjandra

4. Bendahara : David Sulaiman

PENGAWAS : Herry Purwantoadi

9. Bahwa ternyata usaha TERGUGAT untuk sepenuhnya menguasai Yayasan KAN tidak berhenti sampai disitu. Kembali dengan menggunakan jurus iming-iming dan bujuk rayu, dan memanfaatkan keadaan PENGUGAT yang sedang dalam kesulitan ekonomi, TERGUGAT membujuk PENGUGAT agar mengundurkan diri dari Yayasan KAN dan akan diberikan kompensasi berupa uang sebesar Rp.8 milyar. Janji-janji dan iming-iming tersebut tertuang dalam Perjanjian Pembayaran Kompensasi Tanggal 20 September 2010.

Halaman 7 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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

10. Bahwa termakan oleh janji dan iming-iming TERGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT mengundurkan diri dari Yayasan KAN (selaku Wakil Ketua Dewan Pembina) dan bersamaan dengan ditandatanganinya Perjanjian Pembayaran Kompensasi tersebut pada butir 8, dilakukanlah perubahan terhadap susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta menjadi sebagai berikut :

PEMBINA : Ny.Komaria Widjaja (isteri dari TERGUGAT)

PENGURUS : 1. Ketua : Poni Madjukie (TERGUGAT)  
2. Sekretaris : R. Onny Soedirdjo  
3. Bendahara : Ny. Wong Lanny Wagianto

PENGAWAS : Ny Wijiasih Cahyasasi

Perlu diketahui bahwa Ny.Komaria Widjaja selaku Pembina adalah isteri TERGUGAT, sedangkan anggota pengurus dan pengawas keseluruhannya adalah orang-orang yang ditunjuk oleh TERGUGAT.

**AKTA PERJANJIAN NO. 22 TANGGAL 13 FEBRUARI 2006 YANG DIBUAT DIHADAPAN SHELLA FALIANI, SH, NOTARIS DI JAKARTA DAN PERJANJIAN PEMBAYARAN KOMPENSASI TERTANGGAL 20 SEPTEMBER 2010, DITANDATANGANI OLEH PENGGUGAT DIBAWAH PENGARUH IMING-IMING DAN TIPU MUSLIHAT DARI TERGUGAT SEHINGGA HARUS DIBATALKAN**

11. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, terbukti bahwa :

- a. Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, ditandatangani oleh PENGGUGAT karena adanya iming-iming dan tipu muslihat dari TERGUGAT yang mengecoh dan menyesatkan pertimbangan PENGGUGAT.
- b. Ditandatanganinya Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010,

### 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

kedua-duanya didasarkan pada janji-janji kosong, iming-iming, dan tipu muslihat (didasarkan pada itikad buruk dari TERGUGAT) dengan tujuan untuk menguasai Yayasan KAN.

12. Bahwa, Pasal 1328 ayat (1) KUH Perdata menyatakan:

*“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat.”*

13. Bahwa, dalam perkara *a quo* ketika menandatangani kedua perjanjian tersebut diatas, PENGGUGAT dibawah pengaruh iming-iming dan bujuk rayu dari TERGUGAT yaitu akan menyelesaikan pengurusan Tanah dan Bangunan menjadi sertifikat atas nama Yayasan KAN dalam waktu yang tidak terlalu lama. TERGUGAT juga menjanjikan akan memberikan uang kompensasi kepada PENGGUGAT sebesar Rp.8 milyar dan pembagian hasil bersih dari nilai Tanah dan Bangunan yaitu 40% untuk PENGGUGAT dan 60% untuk TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT menjadi khilaf dan terkecoh oleh iming-iming dari TERGUGAT tersebut. **PENGGUGAT tidak akan pernah bersedia menandatangani perjanjian dimaksud diatas, tidak akan pernah memasukkan TERGUGAT kedalam Yayasan KAN dan PENGGUGAT tidak akan pernah mengundurkan diri dari Yayasan KAN serta menyerahkan Yayasan KAN kepada TERGUGAT, jika tidak ada janji-janji/iming-iming dari TERGUGAT.** Oleh karenanya Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, **menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan.**

**TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)**

14. Bahwa, TERGUGAT telah melakukan penyalahgunaan keadaan dari PENGGUGAT (*Misbruik van Omstandigheden*) sedemikian rupa untuk tujuan menguasai Yayasan KAN, maka penguasaan Yayasan KAN oleh TERGUGAT adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.

Halaman 9 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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

Doktrin Teori Penyalahgunaan Keadaan menurut Van Dunne terdiri dari 2 (dua) aspek yaitu:

- 1) adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomis :
- 2) adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan

Menurut Doktrin Penyalahgunaan Keadaan menyebutkan bahwa **suatu perjanjian dapat dibatalkan**, apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut melanggar salah satu dari syarat berikut ini:

- 1) Keadaan Istimewa, contoh : keadaan darurat, kebergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman
- 2) Suatu Hal Yang Nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup perjanjian
- 3) Penyalahgunaan Keadaan. Salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu, ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
- 4) Adanya Hubungan Kausal. Bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian tidak akan ditutup

Bahwa 4 (ke-empat) persyaratan tersebut tidak bersifat kumulatif, artinya jika salah satu dari 4 syarat tersebut dilanggar, maka telah merupakan Penyalahgunaan keadaan.

15. Bahwa dalam perkara *aquo*, secara nyata TERGUGAT dengan **keunggulan ekonominya telah memanfaatkan keadaan PENGGUGAT yang sedang kesulitan ekonomi (kesulitan keuangan) untuk mengurus permasalahan Tanah dan Bangunan Yayasan KAN**. Dengan **iming-iming** bahwa permasalahan Tanah dan Bangunan sanggup diselesaikan oleh TERGUGAT dalam waktu yang tidak terlalu lama, serta dengan, adanya perjanjian bagi hasil atas hasil bersih dari nilai Tanah dan Bangunan Yayasan KAN yaitu 40% untuk PENGGUGAT dan 60% untuk TERGUGAT serta TERGUGAT akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp.8 milyar kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT berhasil memperdayai PENGGUGAT, **sehingga akhirnya PENGGUGAT bersedia keluar dari Yayasan KAN dan menyerahkan Yayasan KAN kepada TERGUGAT**. Dengan demikian **Yayasan KAN sepenuhnya telah beralih kepada TERGUGAT**, dan TERGUGAT memasukan dan mengangkat orang-orangnya dan dirinya menjadi Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sampai sekarang. Ironisnya janji-janji dan iming-iming tersebut, khususnya **janji pensertifikatan Tanah dan Bangunan**

#### 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

meskipun berlangsung selama lebih dari 9 (sembilan) tahun ternyata sampai

hari ini tidak diperoleh bahkan semakin tidak jelas juntrungannya.

16. Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Penyalahgunaan Keadaan yang mengakibatkan batalnya perjanjian antara lain dapat dilihat dari :

- a. **Putusan Mahkamah Agung perkara No.1904 K/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984** tentang kaedah hukum pembatalan perikatan; kekuasaan Hakim untuk mencampuri isi perjanjian dalam perkara antara Luhur Sandoro melawan Ny. Oei Kwie Lian, memuat Kaedah Hukum sbb :

*Walaupun perjanjian dalam suatu akta notaris , dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain, untuk menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga maupun kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut yang sebelumnya bermula dari surat pengakuan hutang, dengan menjaminkan rumah sengketa yang karena tidak dapat dilunasi pada waktunya, dirubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut, maka perjanjian demikian sebenarnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang. Karena debitur terikat pula dengan hutang-hutang lainnya yang sudah memperoleh putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka ia berada dalam posisi lemah dan terdesak, sehingga baginya, maka perjanjian berikutnya dapat dikualifikasi sebagai kehendak satu pihak ("eenzijdig contract") yang i.c. adalah tidak adil apabila dilakukan sepenuhnya terhadap dirinya.*

- b. **Putusan Mahkamah Agung perkara No.1329 K/Pdt/2001, tanggal 18 Juli 2008**, dalam perkara antara H.Salehudin Razak dan Hj. Noorhayati sebagai Pemohon Kasasi melawan Suwito sebagai Termohon Kasasi, tentang Denda Keterlambatan Pelunasan Utang mengandung Kaedah Hukum sebagai berikut:

*"Meskipun pengenaan denda/bunga telah diperjanjikan debitur dan kreditur, dengan kedudukan ekonomi debitur yang lebih lemah dari kreditur, maka pengenaan denda tersebut adalah terlalu tinggi dan merupakan penyalah-gunaan keadaan."*

- c. **Putusan Mahkamah Agung perkara No.3956 K/Pdt/2000, tanggal 23 Desember 2003**, dalam perkara antara Sulaiman Gunawan dan Ny.Aida Kurniawati selaku Pemohon Kasasi melawan PT Bank Bali Cabang Surabaya,

Halaman 11 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Penentuan Bunga Pinjaman mengandung Kaedah hukum sebagai berikut:

*“Kenaikan bunga perjanjian oleh bank yang memanfaatkan keadaan yang tidak menentu dari kebijakan bunga Bank Indonesia adalah sepihak dan tanpa mengindahkan kepatutan serta kelayakan yang seharusnya dijalankan bank, sekaligus bank telah menyalagunakan keadaan untuk menekan debitur mematuhi aturannya sendiri.”*

Bahwa Yurisprudensi-yurisprudensi tersebut menegaskan Pengadilan berhak masuk dan mencampuri isi Perjanjian, jika terbukti isi perjanjian mengandung unsur penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang kuat ekonominya kepada pihak yang lemah ekonominya.

Bahwa dengan uraian-uraian tersebut diatas, TERGUGAT terbukti telah menyalahgunakan keadaan ekonominya yang kuat terhadap PENGGUGAT yang keadaan ekonominya sangat lemah, maka oleh karenanya Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, maupun terhadap Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 **harus dibatalkan, dan penguasaan Yayasan KAN oleh TERGUGAT harus juga dibatalkan.**

**TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PEBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA PENGGUGAT**

17. Bahwa, dalam perjalanannya, ternyata janji-janji dan iming-iming yang diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT hanyalah isapan jempol belaka, karena sudah hampir sembilan tahun janji-janji tersebut tidak dipenuhi oleh TERGUGAT, sementara TERGUGAT telah sepenuhnya menguasai Yayasan KAN dengan hanya bermodalkan uang sejumlah Rp.318 juta. Dengan demikian TERGUGAT jelas-jelas telah menjebak PENGGUGAT perbuatan mana dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata.

Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan “ **tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut'*

## PEMENUHAN UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM

18. Bahwa, perbuatan melawan hukum tersebut diatas dilakukan oleh TERGUGAT telah memenuhi unsur sebagai berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan
2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum
3. Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku
4. Adanya Kerugian Bagi Korban
5. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian

Perbuatan yang dimaksud dalam perkara *aquo* adalah adalah perbuatan yang bersifat melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yaitu dengan mengiming-imingi PENGGUGAT bahwa permasalahan Tanah dan Bangunan akan segera diselesaikan oleh TERGUGAT dalam waktu yang singkat. Selain itu TERGUGAT menjanjikan bagi hasil atas nilai Tanah dan Bangunan Yayasan KAN yaitu 40% untuk PENGGUGAT dan 60% untuk TERGUGAT, serta TERGUGAT akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp.8 milyar kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT akhirnya berhasil memperdayai PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT bersedia keluar dari Yayasan KAN yang didirikan oleh PENGGUGAT, dan beralih serta dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT.

Bahwa seluruh organ Yayasan KAN yaitu Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN diangkat dari orang-orang yang ditentukan sendiri oleh TERGUGAT sampai sekarang, padahal janji TERGUGAT hingga saat gugatan ini diajukan, khususnya janji mengurus dan mendapatkan sertifikat Tanah dan Bangunan tidak terpenuhi meskipun janji untuk pengurusan telah lebih 9 tahun.

Akibat dari perbuatan TERGUGAT telah menimbulkan kerugian bagi korban yaitu PENGGUGAT sebagai pendiri Yayasan KAN yaitu hilangnya atau beralihnya Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) kepada TERGUGAT, dimana TURUT TERGUGAT I adalah sebagai pemilik Tanah dan Bangunan.



## TERGUGAT HARUS MEMBAYAR GANTI RUGI KEPADA PENGGUGAT

19. Bahwa, akibat perbuatan TERGUGAT diatas, PENGGUGAT telah sangat dirugikan secara *materil* yaitu dengan hilangnya atau beralihnya Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT, dimana TURUT TERGUGAT I (yang dimiliki/didirikan oleh PENGGUGAT) adalah pemilik Tanah dan Bangunan.

Bahwa, adapun nilai Tanah dan Bangunan milik Yayasan KAN saat ini sekurang-kurangnya sebagai berikut:

- Luas Tanah +/- 9.300 M2
- Harga Tanah per meter disekitar wilayah tersebut sebesar Rp.150.000.000,00
- Harga Tanah seluruhnya: 9.300 M2 x Rp.150.000.000,00 =  
Rp.1.395.000.000.000,00

(satu trilyun tiga ratus sembilan puluh lima milyar rupiah)

Dengan demikian kerugian *materil* yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar harta yang dimiliki oleh Yayasan KAN yaitu sebesar Rp.1.395.000.000.000,00 (satu trilyun tiga ratus sembilan puluh lima milyar rupiah) dan oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar menghukum TERGUGAT membayar kerugian materil tersebut kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.

20. Bahwa, selain kerugian materil akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT terhadap PENGGUGAT telah menimbulkan kerugian *immateril* bagi PENGGUGAT yaitu stress berkepanjangan sehingga PENGGUGAT sekarang menjadi sakit dan lumpuh kakinya. Jika dihitung dengan uang maka kerugian *immateril* yang diderita oleh PENGGUGAT tersebut adalah sebesar Rp.50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah) dan oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian immateril tersebut kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.

21. Bahwa, oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT yaitu mengambil alih Yayasan KAN dari PENGGUGAT dengan cara-cara yang licik dengan iming-iming dan janji-janji kosong sehingga PENGGUGAT terkecoh dan menandatangani Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti, S.H., Notaris di Jakarta (TURUT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

TERGUGAT III), selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, dan menandatangani Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menyatakan kedua perjanjian tersebut serta akta-akta lain yang belum diketahui yang terkait dan berisi serupa yang pernah dibuat oleh dan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dan/atau dengan TURUT TERGUGAT I dinyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya dan berlaku efektif sejak tanggal putusan ini.

22. Bahwa, sebagaimana yang diuraikan diatas, bahwa penguasaan Yayasan KAN oleh TERGUGAT dan mendudukkan dirinya dan orang-orangnya dalam kepengurusan Yayasan KAN (TURUT TERGUGAT I) didasarkan atas janji-janji dan iming-iming yang diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH,

Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010, dimana ternyata janji dan iming-iming tersebut tidak pernah dipenuhi oleh TERGUGAT (setelah kurang lebih 9 tahun berlalu) dan bahwa iming-iming dan janji-janji tersebut hanyalah akal bulus TERGUGAT untuk menguasai Yayasan KAN dengan memanfaatkan kesulitan ekonomi dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT memohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar :

- a. Seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta maupun seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan BERHENTI terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
- b. Menghukum TERGUGAT atau siapapun untuk mengembalikan semua surat, akta, sertifikat, dan semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN, baik asli, salinan, maupun fotocopy kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.

Halaman 15 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

23. Bahwa, oleh karena keberadaan TURUT TERGUGAT II saat ini sudah tidak diketahui lagi, maka TURUT TERGUGAT II selaku pendiri Yayasan KAN tidak mungkin lagi dapat melaksanakan pengelolaan dan pengurusan Yayasan KAN, dan oleh karenanya PENGGUGAT mohon kepada kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar hak-hak TURUT TERGUGAT II sebagai pendiri Yayasan KAN sepenuhnya diserahkan kepada PENGGUGAT dan menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.
24. Bahwa demikian pula terhadap pihak TURUT TERGUGAT III yang membuat Akta Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 agar dihukum mematuhi putusan ini.
25. Bahwa, agar tidak terjadi kekosongan kepengurusan dalam Yayasan KAN, PENGGUGAT juga memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo **menetapkan PENGGUGAT sebagai Pembina Yayasan KAN** dan selanjutnya memerintahkan PENGGUGAT untuk paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mengangkat susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai Anggaran Dasar Yayasan KAN.
26. Bahwa, karena adanya kekhawatiran PENGGUGAT, dimana TERGUGAT akan lalai untuk memenuhi isi putusan perkara ini, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap harinya kepada PENGGUGAT atas kelalaiannya memenuhi isi putusan dalam perkara ini.
27. Bahwa, oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat serta didukung oleh bukti-bukti yang cukup, maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi dari TERGUGAT TURUT TERGUGAT I, II, dan TURUT TERGUGAT III (*uitvoerbaar bij voorraad*).
28. Bahwa, oleh karena TERGUGAT terbukti telah melakukan penyalahgunaan keadaan dan perbuatan melawan hukum, maka PENGGUGAT memohon kepada TERGUGAT agar dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar berkenan memeriksa dan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan penyalahgunaan keadaan dalam terjadinya Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H. Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 dan menyatakan kedua akta tersebut serta akta-akta lain yang belum diketahui yang terkait dan berisi serupa yang pernah dibuat oleh dan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dan/atau dengan TURUT TERGUGAT I dinyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya dan berlaku efektif sejak tanggal putusan perkara ini.
3. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT.
4. Menghukum TERGUGAT membayar kerugian materil sebesar Rp.1.395.000.000.000,00 (satu trilyun tigaratus sembilanpuluh lima milyar rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp.50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.
5. Menyatakan :
  - a Seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta maupun seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan BERHENTI terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
  - b Menetapkan PENGGUGAT sebagai Pembina Yayasan KAN terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
  - c Menghukum TERGUGAT atau siapapun untuk mengembalikan semua surat, akta, sertifikat, dan semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN, baik asli, salinan, maupun fotocopy kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
6. Memerintahkan PENGGUGAT selaku Pembina Yayasan KAN untuk paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mengangkat susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai ketentuan Anggaran Dasar Yayasan KAN
7. Menghukum TERGUGAT menurut hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan ini

Halaman 17 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi dari TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, II, dan TURUT TERGUGAT III (*uitvoerbaar bij voorraad*).
9. Menghukum TURUT TERGUGAT I, II dan TURUT TERGUGAT III untuk mematuhi putusan ini.
10. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Membaca surat jawabannya tertanggal 17 september 2015 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### DALAM KOMPENSI

#### I. DALAM EKSEPSI

##### A. SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH DAN TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa sebagaimana di dalam Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT No.009/SKK-ASLO/V/2015 tanggal 21 Mei 2015 dan pembukaan Gugatan PENGGUGAT pada halaman 1, PENGGUGAT dalam membuat Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan Gugatan bertindak sebagai 2 (dua) subjek hukum yang berbeda, hal mana menyebabkan Suarat Kuasa Khusus yang dibuat oleh PENGGUGAT menjadi "CACAT FORMIL" karena kedudukan PENGGUGAT sebagai penerima kuasa menjadi tidak jelas;
2. Bahwa **Subekti** dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal. 19-21) mengatakan bahwa dalam hukum, subjek hukum terbagi menjadi:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. **Orang (persoon)** berarti pembawa hak atau subyek di dalam hukum.

Sebagaimana kami sarikan, seseorang dikatakan sebagai subjek hukum (pembawa hak), dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir saat ia meninggal. Bahkan, jika diperlukan (seperti misalnya dalam hal waris), dapat dihitung sejak ia dalam kandungan, asal ia kemudian dilahirkan dalam keadaan hidup.

b. **Badan Hukum** berarti badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia. Badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan itu mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantara pengurusnya, dapat digugat, dan dapat juga menggugat di muka hakim.

Sehingga 2 (dua) subjek hukum yang berbeda sebagaimana di dalam Surat Kuasa khusus PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan Gugatan PENGGUGAT yang didasarkan dengan Surat Kuasa Khusus menjadi tidak jelas juga dan hal ini juga telah menyalahi syarat-syarat surat kuasa khusus yang berifat kumulatif sebagaimana dimaksud dalam SEMA No.6 Tahun 1994, 14 Oktober 1994. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

3. Bahwa selanjutnya apabila melihat objek sengketa di dalam Perkara *a quo*, baik Perjanjian-perjanjian maupun objek tanah yang dimaksud di Jalan Sudirman Kav 46, Setiabudi, Jakarta Selatan, pemberi kuasa KUSUMAH PERIATNA bertindak selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa dan objek tanah tersebut adalah milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa, sedangkan faktanya, Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan sebagaimana di dalam Akta No. 23 Tanggal 20 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Aswendi Kamuli, S.H;

Halaman 19 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



4. Bahwa fakta Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan, menjadikan Kusumah Periatna bertindak di luar wewenangnya dengan mengaku sebagai "Pendiri Yayasan" untuk dijadikan dasar dalam memberikan kuasa kepada PENGGUGAT. Hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No 10 K/N/1999, yang menyatakan pada intinya surat kuasa khusus menjadi tidak sah, apabila dibuat oleh orang atau pejabat maupun badan yang tidak berwenang untuk itu. Sehingga dalam perkara *a quo* dengan sendirinya menurut hukum, Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Kusumah Periatna yang bertindak sebagai Pendiri Yayasan menjadi TIDAK SAH;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas secara jelas dan nyata oleh karena Gugatan PENGGUGAT dibuat atas dasar surat Kuasa Khusus yang terbukti cacat formil dan tidak sah, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

## **B. DASAR GUGATAN PENGGUGAT ADALAH KABUR, TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASAR HUKUM (*OBSCUUR LIBEL*)**

6. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau disebut formulasi gugatan tidak jelas sehingga



tidak memenuhi syarat formil. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv yang menyatakan :

*Pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie).*

Bahwa dalam Posita PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, gugatan tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bapalde conclusie*);

7. Bahwa dilihat dari posita PENGGUGAT, dasar hukum PENGGUGAT mengajukan Gugatan adalah Perjanjian Nomor 22, tertanggal 13 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Shella Falianti S.H., Notaris di Jakarta selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali S.H., (selanjutnya disebut "**Perjanjian No. 22**") dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, yang mana apabila dihubungkan dengan adanya perjanjian sudah sepatutnya gugatan yang diajukan merupakan gugatan wanprestasi sedangkan di dalam petitum PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa PENGGUGAT dalam angka 5 poin a petitum Gugatannya meminta untuk menghukum dan menyatakan:

“

Halaman 21 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. *Seluruh pengurus, pembina serta pengawas Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H., Notaris di Jakarta maupun seluruh pengurus, pembina serta pengawas Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan BERHENTI terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.*"

9. Bahwa hal-hal tersebut menunjukkan adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum Gugatan, yang seharusnya berdasarkan hukum acara perdata suatu posita dengan petitum harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan;
10. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka dalil gugatan sebagaimana yang dinyatakan oleh PENGGUGAT adalah dalil-dalil yang tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*);
11. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka gugatan PENGGUGAT termasuk kategori gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*). Oleh karena itu, gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

### Disclaimer

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



**C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI KETENTUAN  
SYARAT FORMIL FORMULASI GUGATAN PERDATA**

12. Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang didaftarkan dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Mei 2015 tidak dibubuhi oleh materai oleh Kuasa PENGGUGAT;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 2 huruf d. Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, menyatakan

“ surat yang memuat uang lebih dari Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah)”

Bahwa dengan demikian sudah sewajibnya Gugatan PENGGUGAT yang secara jelas telah memenuhi kriteria/persyaratan wajib dibubuhi materai sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

14. Bahwa kelalaian Kuasa PENGGUGAT dengan tidak membubuhkan materai pada surat gugatan yang di daftarkan, maka secara jelas dan nyata Gugatan PENGGUGAT telah menyalahi ketentuan syarat formil pengajuan gugatan dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

**D. PENGGUGAT TIDAK MENARIK SELURUH PIHAK YANG  
TERIKAT DALAM PERJANJIAN NO. 22 TANGGAL 13  
PEBRUARI 2006 SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN  
PENGGUGAT SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT  
KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIU*;**

15. Bahwa Perjanjian No. 22 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama selaku kuasa dari Sdr. David Sulaiman selaku



penerima hak kuasa Substitusi dari  
PENGGUGAT selaku Ketua Yayasan  
Kesuma Abdi Nusa;

16. Bahwa dalam halaman 4 Gugatannya  
PENGGUGAT mendalilkan:

*“TERGUGAT menjebak PENGGUGAT dengan iming-iming mampu  
mengurus pensertifikatan tanah dan bangunan dalam waktu yang singkat  
serta iming-iming bagi hasil yang disertai pembayaran kompensasi dengan  
tujuan mengambil alih Yayasan dari tangan PENGGUGAT”*

Bahwa secara jelas dan nyata terbukti bahwa PENGGUGAT tidak secara  
langsung berhadapan maupun menandatangani Perjanjian No. 22 namun  
sebenarnya telah memberikan kuasa substitusi kepada Sdr. David Sulaiman  
selaku Bendahara Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang kemudian memberikan  
kuasa kepada Sdr. Djunaedi Tjandra sehingga dalam Gugatan ini agar  
sengketa yang dipersoalkan dapat lebih terang dan jelas dan dapat  
diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh maka sepatutnya PENGGUGAT  
wajib mengikutsertakan dan menarik Sdr. Djunaedi Tjandra dan Sdr. David  
Sulaiman selaku kuasa dari PENGGUGAT dalam menandatangani  
Perjanjian No. 22 dalam Gugatannya oleh karenanya dapat dinyatakan  
bahwa gugatan PENGGUGAT kurang lengkap.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. PERJANJIAN NO. 22 DIBUAT BERDASARKAN KESEPAKATAN PARA PIHAK DAN TELAH MEMENUHI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

17. Bahwa seluruh isi perjanjian, secara  
khusus mengenai hak-hak dan  
kewajiban para pihak dalam perjanjian  
merupakan KESEPAKATAN DARI  
PARA PIHAK YANG DITUANGKAN  
DALAM AKTA OTENTIK dihadapan  
Pejabat Notaris yang berwenang  
sehingga sangat mengada-ada apabila  
saat ini PENGGUGAT mengatakan  
bahwa hasil kesepakatan tersebut



merupakan bujuk rayu/tipu muslihat dari TERGUGAT;

18. Bahwa berdasar ketentuan hukum yang berlaku, dalam pasal 1320 KUHPperdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat kumulatif yang terdapat dalam pasal tersebut, yaitu :

**1. Adanya Kesepakatan Para Pihak untuk Mengikatkan Diri**

Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri artinya bahwa semua pihak menyetujui atau sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan ataupun penipuan. Kata "sepakat" tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut;

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat atas suatu materi perikatan pengurusan pensertifikatan sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam angka 3 Perjanjian No. 22 sebagai berikut:

*" Bahwa sehubungan dengan permasalahan tanah tersebut, **atas kesepakatan bersama antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dengan ini kedua belah pihak menyatakan bersedia bekerjasama untuk menyelesaikan segala permasalahan tanah tersebut"***

(Cetak tebal oleh TERGUGAT)

Dengan demikian secara jelas dan nyata telah terbukti dan diakui sendiri oleh PENGGUGAT dalam suatu Akta Otentik bahwa Perjanjian No. 22 dibuat berdasarkan kesepakatan bersama.

**2. Kecakapan Para Pihak untuk Membuat Perjanjian**

Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPperdata adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah kawin. Jadi,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dapat dinyatakan bahwa setiap orang cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian kecuali oleh undang-undang tidak menghendaki;

Menurut pasal 1330 BW, orang-orang yang dinyatakan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa artinya orang-orang yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, status para pihak yang menandatangani Perjanjian telah memenuhi ketentuan syarat kecakapan dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

### 3. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 KUHPerdara barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, yang menjadi obyek Perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam angka 1 Perjanjian No. 22 adalah sebagai berikut:

*"Bahwa Pihak Pertama adalah sebagai kuasa dari pemilik atas:*

- *Sebidang tanah Hak Eigendom Verponding nomor: 1962, luasnya +/- 9.372 M<sup>2</sup> (sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi), terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet, setempat dikenal sebagai Jalan Karet Nomor:92 (sekarang dikenal dengan Kaveling 46 Jalan Jenderal Sudirman)"*

Dengan demikian terbukti secara meyakinkan bahwa obyek Perjanjian No. 22 adalah sah dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan.

### 4. Suatu Sebab atau causa yang Halal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Suatu sebab dikatakan halal apabila :

- Tidak bertentangan dengan undang-undang
- Tidak bertentangan dengan ketertiban umum
- Tidak bertentangan dengan kesusilaan

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena menyangkut subyek. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut obyek. Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, subyek causa perjanjian adalah kerjasama dalam mengupayakan pensertifikatan sebidang tanah yang masih dalam sengketa dengan pihak ketiga dimana hal tersebut secara tegas bersama-sama oleh para pihak diakui dalam angka 2 Perjanjian No. 22 yang berbunyi:

*“Bahwa hingga saat ini, Pihak Pertama belum dapat menikmati haknya atau ganti rugi atas tanah tersebut, karena adanya permasalahan menyangkut tanah tersebut dengan pihak ketiga yaitu Tuan USMAN ADMADAJA, selaku Presiden Direktur PT. Danamon Land, PT. Bentala Lestari, PT. Sami Karya Buana dan pihak lain yang terkait dalam proses jual beli tanah milik pemberi kuasa yaitu Tuan MUHASAN, Tuan ALI, Tuan HERMAWAN SALIKIN dan Tuan PURNAMA”*

Dengan demikian, causa dari Perjanjian No. 22 telah diketahui oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT sebagai pihak dalam Perjanjian No. 22 dan sesungguhnya PENGGUGAT sudah menyadari atas kesulitan permasalahan pensertifikatan yang akan dilakukan oleh TERGUGAT untuk kepentingan pemenuhan Perjanjian No. 22.

## **B. TERGUGAT TELAH MEMENUHI KEWAJIBAN DAN PRESTASI SEBAGAIMANA DIPERJANJIKAN DALAM PERJANJIAN NO. 22 BESERTA PERJANJIAN PEMBAYARAN KOMPENSASI TERTANGGAL 20 SEPTEMBER 2010**

Halaman 27 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



19. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dari Gugatan PENGGUGAT nomor 4, 5 dan 6 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT hanya diberikan janji-janji, iming-iming dan bujuk rayu dalam kerjasama Perjanjian No. 22 maupun Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010;

20. Bahwa Pasal 1 Perjanjian No. 22 menyatakan:

“Pihak Pertama dengan ini menyerahkan pengurusan penyelesaian permasalahan tanah tersebut kepada dan yang dapat diterima dengan baik oleh Pihak Kedua, dengan penyerahan tersebut **Pihak Kedua menyerahkan uang kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta Rupiah) sebagai pengganti uang Pihak Pertama yang telah dikeluarkan dalam pengurusan tanah tersebut diatas keseluruhannya sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta Rupiah), uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dengan memakai tanda terima (kuitansi) tersendiri, ...”**

(Cetak tebal oleh TERGUGAT)

21. Bahwa sangat tidak masuk akal apabila TERGUGAT bermaksud untuk mengelabui PENGGUGAT, namun sebelumnya telah melakukan pembayaran/penggantian uang PENGGUGAT sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta Rupiah) yang telah diterima oleh PENGGUGAT;

22. Bahwa selain telah menyerahkan uang pengganti sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT telah melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala bentuk upaya/tindakan hukum sebagai bentuk pemenuhan prestasi TERGUGAT dalam Perjanjian No. 22 sejak tahun 2007 yaitu tahun dimana TERGUGAT menjadi Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa sampai dengan habis masa baktinya sebagai berikut:

- 1) Membuat Laporan Polisi di Bareskrim Mabes Polri No.Pol.:LP/431/XI/2006/Siaga-I tanggal 21 november 2006 tentang tindak pidana Penyerobotan Tanah menggunakan surat palsu dan memasukkan keterangan palsu ke dalam Akta Autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 ayat (1) KUHP, 263 ayat (2) KUHP dan 266 KUHP. Hal ini ditindak lanjuti dengan:
  - a. Permohonan Pemblokiran oleh Direktur Ekonomi dan Khusus Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan pada tanggal 28 Maret 2007 atas Sertifikat HGB No.196 tanggal 29 juli 1992 A.n PT Sami Karya Buana dan telah berubah menjadi sertifikat HGB No.279 tanggal 26 Agustus 1997 A.n PT. Danamond Land dan kini menjadi HGB No.341 An. Buana Sakti
  - b. Permohonan Pengukuran Ulang oleh Kepala Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta Tanggal 18 Juli 2007;
  - c. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor:24/Pen.Pid/2007/PN.Jak.Sel tanggal 24 Juli 2007 untuk memberikan izin penyitaan terhadap SHGB No.279 tanggal 26 Agustus 1997 A.n PT. Danamon Land dan SHGB No.196 tanggal 29 Juli 1992 A.n PT. Sami Karya Buana seluas 14.235 M2 berikut gambar situasi No.346/S/1991 tanggal 14 Nopember 1991 di Kav.46 Jl. Jend. Sudirman Jakarta selatan dan Soegih Group Wisma D Lt.12 Jl. S. Parman Kav.77 Jakarta Selatan;
- 2) Upaya-upaya pembatalan Sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional dan DPR R.I sebagai berikut:
  - a. **Surat YKAN No.155/VII/YKAN/2008 Tanggal 29 Juli 2008 kepada BPN R.I.**

Surat ini kemudian ditindaklanjuti dengan Surat BPN R.I No.3186-620.1-D.V.1 Tanggal 16 September 2008 yang menyatakan dapat diusulkan untuk **DIBATALKAN** atas Sertifikat HGB No.266/

Halaman 29 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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

Karet Semanggi atas nama PT.Buana Anggana Mandura dan

Sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti;

b. Mengikuti Rapat Dengar Pendapat Tim Kerja Pertanahan Komisi II DPR-RI tanggal 7 Mei 2009, yang merekomendasikan 2 hal yaitu:

- Memberi waktu 10 hari kepada para pihak yang bersengketa untuk melakukan mediasi/ komunikasi yang difasilitasi oleh BPN untuk mencari solusi yang terbaik;
- Apabila media/ komunikasi tidak dilaksanakan, maka Tim Kerja Pertanahan Komisi II DPR RI merekomendasikan kepada BPN agar SHGB No.266/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Anggada Mandura dan SHGB No.341/ Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti DIBATALKAN;

c. Berita Acara Gelar Kasus Tanah No. 21/BAHGP/DV/2011, tertanggal 8 Maret 2011 yang dipimpin oleh DEPUTI V Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN RI;

d. Surat YKAN No.913/13/YKAN/IV/2011 tanggal 11 April 2011 kepada BPN RI, perihal tindak lanjut permohonan pembatalan SHGB No.341/ Karet Semanggi atas nama PT.Buana Sakti

Surat ini ditindak lanjuti dengan:

1. Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 1731/25.2-600/2011, tertanggal 27 Mei 2011 :

Kepada : 1. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta

2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan

Yang isinya : Mengarahkan KaKan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan:

1. Mencatat dalam buku tanah SHGB No. 341/Karet Semanggi mengenai adanya cacat hukum adminisrasidalam proses penerbitan SK Kepala BPN No. 630/1992 sebagai dasar terbitnya HGB yang terakhir tercatat atas nama PT Buana Sakti.

**2. Tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas SHGB No. 341/Karet Semanggi sebelum ada klarifikasi mengenai adanya perbaikan atas adanya dugaan cacat administrasi**

2. Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 2348/25.2/600-VII/2011

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 11 Juli 2011

Perihal : Tindak lanjut penanganan kasus sengketa tanah Kav-46

Yang isinya : Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah melaksanakan pencatatan pada buku tanah HGB No. 341/Karet Semanggi sebelum adanya perbaikan atas adanya **dugaan cacat administrasi dalam penerbitan SK Kepala BPN No. 630/1992.**

e. Surat BPN Jakarta Selatan No. 948/7.31.74.300/01/2011, tertanggal 23 Juni 2011

Kepada : Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Up. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Yang isinya : Sesuai dengan arahan Kepala Badan Pertanahan Up Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik bahwa Kepala Kantor Pertanahan BPN Jakarta Selatan telah mencatat pada buku tanah Hak Guna Bangunan No.341/Karet Semanggi untuk **tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas sertipikat Hak Guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi.**

f. Surat YKAN tanggal 28 Juni 2011

Surat ini ditindak lanjuti dengan Surat BPN Jakarta Selatan No.1090/7.31.74/300/VII/2011, tertanggal 5 Juli 2011

Perihal : Penjelasan Hak Guna Bangunan

Yang isinya : Berdasarkan Surat dari Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan tanggal 27 Mei 2011 pada angka 3 huruf b **untuk tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi.**

g. Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.536/AS/11 tanggal 9 Agustus 2011 perihal permohonan pembatalan sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.548/AS/11 tanggal 16 Agustus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 perihal tambahan alasan permohonan pembatalan sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi.

Surat- surat tersebut di atas ditindak lanjuti dengan Nota Dinas BPN RI No. 245/ND/DV/VIII/2011, tertanggal 25 Agustus 2011

Perihal : Laporan perkembangan penyelesaian kasus tanah Kav-46

Yang isinya : Sertifikat SHGB No. 341/Karet Semanggi yang meliputi objek tanah sengketa bukanlah merupakan sertipikat yang terbit akibat adanya peralihan hak atas tanah PT Sami Karya Buana kepada pihak lain melainkan masih merupakan subjek yang sama, sehingga **tindakan administrasi yang dapat dilakukan terhadap adanya cacat hukum administrasi atas SK.630/HGB/BPN/1992 tanggal 12 Juli 1992 dan HGB No. 341/Karet Semanggi dapat ditindak lanjuti dengan pembatalan sertipikat.**

- h. Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.560/AS/11 tanggal 24 Agustus 2011 perihal permohonan pembatalan SHGB No.341/ Karet Semanggi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.569/AS/11 tanggal 5 September 2011 dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.622/AS/11 tanggal 5 Oktober 2011 perihal somasi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No.634/AS/11 tanggal 14 Oktober 2011 perihal somasi terakhir;

Surat- surat tersebut di atas ditindak lanjuti dengan Surat BPN RI No.3799/25.2-600/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011

Perihal : Jawaban Somasi

Yang isinya : Laporan hasil penelitian tentang penerbitan SK. No.630/ HGB/BPN/1992 sampai dengan HGB No. 341/Karet Semanggi tersebut **telah di laporkan kepada Pimpinan untuk dipertimbangkan proses pembatalannya.**

Kemudian Surat-surat dari YKAN tersebut juga ditindak lanjuti dengan: Risalah Pengolahan Data BPN RI No. 76/RPD/DV/X/2011, tertanggal 28 Oktober 2011

Tentang : Kasus tanah di Jl. Jend. Sudirman Kav-46 Jakarta Selatan seluas 9.327m2 antara Yayasan Kesuma Abdi Nusa melawan PT. Buana Sakti

### 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

Yang isinya : **REKOMENDASI PEMBATALAN** Surat Keputusan Kepala BPN No.630/HGB/BPN/1992 dan SHGB No. 341/Karet Semanggi. Dan Surat BPN RI No. 4090/25-2-600/X/2011, tertanggal 31 Oktober 2011

Perihal : Jawaban Somasi Terakhir.

Yang isinya : Selanjutnya atas permasalahan yang dimaksud huruf "a" telah pula kami sampaikan Risalah Pengolahan Data (RPD), yang intinya rekomendasi kepada pimpinan bahwa atas Sertipikat **Hak Guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi yang terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya telah memenuhi syarat untuk dibatalkan.**

- i. Surat Kementerian Dalam Negeri RI Nomor : 594.3/3370/SJ Tanggal 18 Agustus 2010, kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI perihal : Permohonan pencabutan/pembatalan sertifikat HGB No. 341 atas nama PT Buana Sakti dan 266 atas nama PT Bentala Anggana Madura serta penerbitan sertifikat baru atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa.

23. Bahwa selain itu TERGUGAT juga telah melakukan upaya-upaya dengan meminta Perlindungan Hukum kepada:

- Surat-Surat YKAN Tanggal 28 April 2010:
  - a. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 11/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Presiden RI perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m<sup>2</sup> atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

16 Juni 2010: Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-3745/Setneg/D-5/06/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penyampaian surat Pengaduan Masyarakat.

29 Juni 2010: Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-4078/Setneg/D-5/06/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan surat pengaduan masyarakat

- b. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 12/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Wakil Presiden RI perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset

Halaman 33 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

17 Mei 2010: Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor : B-717/Setwapres/D-4/5/2010 Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) perihal : Tindak Lanjut Pengaduan

22 September 2010: Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor : B-1555/Setwapres/D-4/9/2010 kepada Badan Pertanahan Nasional perihal : Monitoring tindak lanjut pengaduan.

- c. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 20/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Mahkamah Konstitusi perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

18 Mei 2010: Surat Mahkamah Konstitusi RI Nomor : 1054/HP.00.00/V/2010 Kepada Satuan Tugas Pemberantasan Mafia Hukum perihal : Penyampaian Surat

- d. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Indonesia Corruption Watch perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindaklanjuti dengan:

4 Juni 2010: Surat Indonesia Corruption Watch Nomor : 172/SK/BP/ICW/VI/10 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Pengaduan dari Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 tanggal 28 April 2010

- e. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 34/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Kepolisian Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan

Kemudian ditindaklanjuti dengan:

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Juni 2010: Surat dari Komisi Kepolisian Nasional Nomor : B/1402/VI/2010/Kompolnas kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Informasi penanganan keluhan dengan No. Reg : 828/32/RES/V/2010

- f. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 35/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

2 Agustus 2010: Surat Komisi Hak Asasi Manusia Nomor : 1.781/K/PMT/VIII/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penjelasan status kepemilikan -tanah seluas 9.457 m2 di Jl. /KLA/Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan

6 Juli 2011: Surat Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI Nomor : 1.742/K/PMT/VII/2011 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penjelasan status kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan yang isinya : "kami meminta saudara memperhatikan surat yang dimaksud. Surat tanggapan saudara kami tunggu dalam kurun waktu 30 hari kerja sejak surat ini saudara terima".

- g. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 36/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Ombudsman Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

21 Juni 2010: Surat Ombudsman RI Nomor : 0263/KLA/0157-2003/AS-02/VI/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum berkenaan asset kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46, Jakarta Selatan

- h. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 37/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi perihal : Mohon perlindungan hukum

Halaman 35 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

20 Mei 2010: Surat Pemberatasan Korupsi RI Nomor : 1593/40-43/05/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan Atas Pengaduan Masyarakat.

- Surat YKAN Tanggal 30 Agustus 2010:

Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 85/VIII/YKAN/2010 kepada Bapak Ketua Komisi Hukum Nasional perihal : Mohon keadilan dalam rangka penegakkan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan yang telah dizholimi oleh BPN RI selama kurun waktu lebih dari 20 tahun.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

22 September 2010: Surat Komisi Hukum Nasional Nomor : 262/KHN/HP/IP/IX/2010 kepada Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan.

24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti TERGUGAT tidak pernah melalaikan kewajibannya untuk pengurusan Tanah di Jalan Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan. TERGUGAT selalu melakukan upaya-upaya penyelesaian dengan itikad baik dan berdasar hukum agar dapat memperoleh kembali aset tanah milik Yayasan. Oleh karena itu tidak terbukti TERGUGAT melakukan ingkar janji dan/ atau perbuatan melawan hukum untuk mengurus aset Tanah di Jalan Sudirman Kav.46 milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa;

### **C. PENGGUGAT TELAH MENYERAHKAN SEPENUHNYA KEPENGURUSAN YAYASAN KESUMA ABDI NUSA BESERTA SELURUH KEWAJIBAN DAN**

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**TANGGUNG JAWAB YANG MELEKAT DALAM YAYASAN KESUMA ABDI**

**NUSA KEPADA TERGUGAT**

25. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN);

26. Bahwa sebagaimana sudah di uraikan di atas, Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat oleh TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT adalah Perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan terbukti TERGUGAT telah menjalankan dan memenuhi kewajibannya untuk melakukan upaya-upaya demi menyelesaikan permasalahan aset tanah milik TURUT TERGUGAT;

27. Bahwa atas permintaan PENGGUGAT, maka TERGUGAT melakukan pembayaran/penggantian uang kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta Rupiah) yang telah diterima oleh PENGGUGAT dengan baik sebagaimana diatur di dalam Perjanjian No.22. Sehingga tidak ada penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan "mengiming-imingi" PENGGUGAT sehubungan dengan Perjanjian No.22 tersebut, karena Faktanya justru TERGUGAT lah yang telah

Halaman 37 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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

mengeluarkan uang kepada PENGGUGAT sebagai uang penggantian pengurusan dan Faktanya TERGUGAT telah menjalankan kewajibannya untuk melakukan segala upaya penyelesaian atas aset Tanah milik TURUT TERGUGAT;

28. Bahwa di dalam Risalah Rapat Yayasan Kesuma Abdi Nusa pada tanggal 10 Agustus 2007 yang dihadiri dan ditandatangani oleh PENGGUGAT, TERGUGAT, Bpk. David Suleman dan Bpk. Kurniawan **telah disetujui bahwa TERGUGAT satu-satunya pihak yang dapat menghubungi dan/ atau membicarakan kepada pihak-pihak terkait** dengan aset Tanah Kav.46 milik TURUT TERGUGAT. Dan tidak terbukti di dalam Rapat tersebut adanya unsur penyalahgunaan keadaan yang dituduhkan kepada TERGUGAT;

29. Bahwa di dalam Surat Tanggal 14 Desember 2007, yang ditandatangani oleh PENGGUGAT, telah memberikan ucapan terima kasih kepada TERGUGAT karena telah meneruskan, mengurus serta menjalankan segala kegiatan Yayasan Kesuma Abdi Nusa sehingga Yayasan berjalan dengan baik, selain itu PENGGUGAT juga mengucapkan terima kasih atas BANTUAN uang yang diminta oleh PENGGUGAT sebesar

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Sehingga berdasarkan Surat tersebut juga terbukti tidak adanya penyalahgunaan keadaan yang dituduhkan kepada TERGUGAT, justru sebaliknya ucapan terima kasih yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

30. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT juga telah membuat Surat Pernyataan (Testimoni) pada tahun 2011 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan anak PENGGUGAT, yang menyatakan sebagai berikut:

1. Hingga dibuatnya surat pernyataan ini, **dikarenakan faktor kesehatan, umur yang sudah lanjut usia dan tubuh yang sering sakit-sakitan maka saya dengan surat ini memberikan kuasa penuh kepada Sdr. PONI MADJUKIE selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa untuk mengelola, menjual, menghibahkan, memutuskan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah kavling 46 maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas asset tanah kavling 46 seluas 9.372 m2 yang terletak di Jl. Jend. Sudirman, Jakarta Selatan.**
2. *Apabila sengketa tanah telah selesai atau kembalinya hak atas tanah kepada Yayasan dan **dikemudian hari saya sudah meninggal dunia, maka bagian yang menjadi hak saya di dalam Yayasan Kesuma Abdi Nusa yaitu berupa asset tanah seluas 9.372 m2 sebagaimana disebut pada butir 1 tersebut diatas **saya berikan hak penuh kepada Sdr. PONI MADJUKE untuk mengelola, menjual, menghibahkan maupun melakukan tindakan hukum lainnya.*****
3. *Mengenai uang kompensasi atau bagian saya sebesar Rp. 8 Milyar Rupiah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris akan diketahui oleh pengurus-pengurus yang lain maka apabila saya sudah meninggal dunia, saya minta diserahkan kepada ahli waris saya (anak-anak kandung saya).*
4. *Surat pernyataan ini saya minta didaftarkan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang.*

Halaman 39 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Surat Pernyataan ini dibuat dipergunakan untuk keperluan pengurusan yang menyangkut urusan tanah seperti sertipikat, jual beli, hibah dan lain-lain.*

*Demikian **Surat Pernyataan ini saya buat dalam keadaan penuh kesadaran, sehat waalfiat dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga, jika pernyataan saya ini tidak benar saya bersedia dituntut dimuka hukum.** “*

Berdasarkan Surat Pernyataan PENGGUGAT yang dibuat dalam keadaan penuh kesadaran, sehat waalfiat dan tanpa paksaan yang TERGUGAT kutip di atas, maka dapat disimpulkan dan terbukti TERGUGAT tidak pernah melakukan penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang dituduhkan oleh PENGGUGAT sebagai berikut

1. PENGGUGAT telah memberika kuasa penuh kepada TERGUGAT selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa untuk melakukan segala tindakan hukum atas Tanah Kavling 46;
2. PENGGUGAT sadar bahwa upaya penyelesaian tanah kavling 46 akan memakan waktu yang lama sehingga sebagaimana pada poin 3 Surat Pernyataan, PENGGUGAT menyatakan “...dikemudian hari saya sudah meninggal dunia...”
3. Surat Pernyataan ini dapat digunakan untuk semua keperluan pengurusan tanah.

31. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti TERGUGAT tidak pernah melakukan penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang dituduhkan PENGGUGAT, dan mohon kepada Majelis hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak dalil-dalil PENGGUGAT tersebut dan menyatakan TERGUGAT adalah pihak yang beritikad baik.

**D. BAHWA TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN YANG DIMAKSUD OLEH PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN JENDRAL SUDIRMAN KAV.46 JAKARTA SELATAN MASIH DALAM SENGKETA DENGAN PIHAK KETIGA**

#### 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

**DAN TIDAK DALAM PENGUASAAN TERGUGAT MAUPUN YAYASAN**

**KESUMA ABDI NUSA**

32. Bahwa TERGUGAT hingga saat ini masih konsisten dengan seluruh kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT dalam Perjanjian No. 22 dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi, termasuk melakukan pembagian/penyerahan uang kepada PENGGUGAT dengan persyaratan sebagaimana diatur dalam Perjanjian-perjanjian tersebut;

33. Bahwa PENGGUGAT mengetahui secara pasti bahwa saat ini penguasaan atas tanah yang dimaksud tidak berada dalam penguasaan TERGUGAT maupun Yayasan Kesuma Abdi Nusa, namun saat ini dipergunakan untuk gedung Sampoerna Strategic Square yang dimiliki dan dikuasai oleh PT. BUANA SAKTI berdasarkan Sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi;

34. Bahwa sampai dengan saat ini, TERGUGAT bersama-sama Yayasan Kesuma Abdi Nusa masih berupaya untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi atas Objek Tanah seluas 9.327 M2 di Jl. Jend Sudirman Kav-46 dahulu Jl. Karet Tengah No.92 milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa;

## **E. TINDAKAN TERGUGAT DALAM MENANDATANGANI PERJANJIAN NO. 22 DAN PERJANJIAN PEMBAYARAN KOMPENSASI TERTANGGAL 20 SEPTEMBER 2010 TIDAK TERMASUK PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Halaman 41 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



35. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

## 1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" dan tidak ada juga unsur "*causa* yang diperbolehkan" sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, Bahwa tindakan TERGUGAT yang hingga saat ini masih terus mengupayakan pengurusan pensertifikatan tanah sebelum berakhirnya Perjanjian No. 22 dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 jelas membuktikan PENGGUGAT telah secara aktif yang melakukan suatu perbuatan hukum untuk memenuhi kewajibannya secara bertanggung jawab;

## 2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, bahwa hubungan hukum antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT adalah hubungan Perjanjian Kerjasama sebagaimana diakui dalam Pasal 1338 KUHPerdata:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

*Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”*

Bahwa dengan demikian jelas perikatan yang terjadi antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT merupakan perikatan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan dimana hak-hak dari TERGUGAT juga wajib dilindungi dan merupakan bentuk kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sehingga tidak dapat dikategorikan suatu perbuatan melawan hukum;

### 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, bahwa tidak ada alasan pembenar bagi PENGGUGAT untuk menyatakan bahwa Perjanjian No. 22 dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 dibuat berdasarkan bujuk rayu maupun tipu muslihat dari TERGUGAT;

### 4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai uang.

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, kerugian yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* sangatlah tidak berdasar dan tidak masuk akal **dikarenakan PENGGUGAT justru telah menerima pembayaran dari TERGUGAT**. Adapun TERGUGAT lah yang telah mengalami kerugian dalam perkara *a quo*.

## 5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya.

Dikaitkan dengan perkara *a quo*, dikarenakan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT maka unsur ini tidak terpenuhi.

## F. PERMINTAAN GANTI RUGI OLEH PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT SANGATLAH TIDAK BERDASAR

36. Bahwa dengan adanya permintaan ganti rugi dari PENGGUGAT halaman 11 Gugatan *a quo*, dimana PENGGUGAT menginginkan pembayaran ganti rugi kerugian materiil yang dijabarkan;

### a. Kerugian Materiil

- Luas Tanah +/- 9.300 M<sup>2</sup>
- Harga tanah per-meter disekitar wilayah tersebut sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah)
- Harga tanah seluruhnya : 9.300 M<sup>2</sup> X Rp. 150.000.000,- = Rp. 1.395.000.000,- (satu trilyun tiga ratus sembilan puluh lima juta Rupiah)



37. Bahwa perhitungan diatas sangatlah tidak masuk di akal, dimana sebagaimana diakui secara sah Objek Tanah seluas 9.327 M2 di Jl. Jend Sudirman Kav-46 dahulu Jl. Karet Tengah No.92 milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa dan bukan milik pribadi PENGGUGAT;

38. Bahwa kerugian immateril yang dinyatakan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar Rupiah) tidaklah berdasar dan tidak masuk akal. Perhitungan terhadap suatu tuntutan kerugian immateril memang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, akan tetapi dalam praktek hukum perdata setiap dalam hal ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, PENGGUGAT berdasarkan Gugatannya pada Pasal 1365 KUHPerdata tidak dapat mengharapkan besarnya kerugian. Kerugian ini ditentukan oleh hakim dengan mengacu pada putusan terdahulu (Yurisprudensi);

39. Berdasarkan penjelasan di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* tidak mengabulkan permintaan ganti rugi materiil *dan* ganti rugi immateril yang dimintakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung up. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang diakibatkan oleh perkara *a quo*;

A T A U,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, u.p. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Bahwa Turut Tergugat telah menyampaikan pula surat jawabannya tertanggal 22 September 2015 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### I. DALAM EKSEPSI

#### A. SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH DAN TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT No. 009/SKK-ASLO/V/2015 tanggal 21 Mei 2015 dan pembukaan Gugatan PENGGUGAT pada halaman 1, KUSUMAH PERIATNA dalam membuat Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan Gugatan, selain bertindak selaku pribadi, juga bertindak selaku pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa. Sedangkan faktanya Kusumah Periatna tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan sebagaimana di dalam Akta No. 23 Tanggal 20 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Aswendi Kamuli, S.H yang kemudian telah dilakukan perubahan anggota pengurusan yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa No. 67 tanggal 8 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H, dimana saat ini Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa adalah Sdr. Narliswandi Piliang;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagaimana diketahui sebelum adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (“UUY”), istilah organ Pembina dikenal dengan istilah Pendiri.

Bahwa dalam Pasal 28 UUY dinyatakan:

“

- 1) Pembina adalah organ Yayasan yang mempunyai kewenangan yang tidak diserahkan kepada Pengurus atau Pengawas oleh Undang-undang ini atau Anggaran Dasar.
- 2) Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :
  - a. keputusan mengenai perubahan Anggaran Dasar;
  - b. pengangkatan dan pemberhentian anggota Pengurus dan anggota Pengawas;
  - c. penetapan kebijakan umum Yayasan berdasarkan Anggaran Dasar Yayasan;
  - d. pengesahan program kerja dan rancangan anggaran tahunan Yayasan; dan
  - e. penetapan keputusan mengenai penggabungan atau pembubaran Yayasan. “

Berdasarkan ketentuan pasal 28 UUY di atas, terlihat Pembina (dahulu Pendiri) diberikan kewenangan yang strategis oleh undang-undang, sehingga dengan demikian, organ Pembina tidaklah main-main. Ia berperan besar dalam menentukan aktif atau tidaknya kegiatan suatu Yayasan.

3. Bahwa hal ini artinya apabila KUSUMAH PERIATNA mendudukan dirinya sebagai Pendiri Yayasan, maka dia juga menyatakan dirinya sebagai organ Yayasan yang masih aktif dalam melakukan pengurusan Yayasan. Dan apabila melihat fakta bahwa KUSUMAH PERIATNA bukan lagi termasuk di dalam organ Yayasan Kesuma Abdi Nusa, maka Surat Kuasa Yang dibuat oleh KUSUMAH PERIATNA untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjadi TIDAK SAH;
4. Bahwa tindakan KUSUMAH PERIATNA yang “mengaku-ngaku” sebagai Pendiri Yayasan, tidak lain oleh karena objek sengketa di dalam perkara *a quo* adalah milik YAYASAN KESUMA ABDI NUSA, dan Perjanjian-perjanjian yang dibuat sehubungan dengan objek tanah di Jalan Sudirman Kav. 46, Setiabudi, Jakarta Selatan adalah milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa, sehingga apabila KUSUMAH PERIATNA tidak mendudukan dirinya sebagai organ yayasan, maka dia tidak memiliki wewenang apapun atas segala tindakan hukum dan aset-aset milik Yayasan Kesuma Abdi Nusa. Dan dalam

Halaman 47 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* tindakan KUSUMAH PERIATNA yang melawan hukum dengan mengaku-ngaku sebagai Pendiri Yayasan menyebabkan Surat Kuasa Khusus yang dibuatnya menjadi TIDAK SAH;

5. Bahwa hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 10 K/N/1999, yang menyatakan pada intinya surat kuasa khusus menjadi tidak sah, apabila dibuat oleh orang atau pejabat maupun badan yang tidak berwenang untuk itu. Sehingga dalam perkara *a quo* dengan sendirinya menurut hukum, Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh KUSUMAH PERIATNA yang bertindak sebagai Pendiri Yayasan menjadi TIDAK SAH;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas secara jelas dan nyata oleh karena Gugatan PENGGUGAT dibuat atas dasar surat Kuasa Khusus yang terbukti cacat formil dan tidak sah, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

## **B. KUSUMAH PERIATNA BUKAN ORANG YANG BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA A QUO (ERROR IN PERSONA)**

7. Bahwa Perjanjian No. 22 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Djunaedi Tjandra berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama selaku kuasa dari Sdr. David Sulaiman selaku penerima hak kuasa Substitusi dari PENGGUGAT selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa;
8. Bahwa fakta KUSUMAH PERIATNA tidak lagi masuk ke dalam Organ Yayasan, menjadikan KUSUMAH PERIATNA bertindak dengan tanpa hak dan kapasitas dengan mengaku sebagai "Pendiri Yayasan" untuk dijadikan dasar dalam mengajukan Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
9. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (*persona standi in judicio*) untuk melakukan tindakan hukum di depan persidangan dalam perkara *a quo*, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

## **III. DALAM POKOK PERKARA**

### **G. PERJANJIAN NO. 22 DIBUAT BERDASARKAN KESEPAKATAN PARA PIHAK DAN TELAH MEMENUHI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

10. Bahwa seluruh isi perjanjian, secara khusus mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian merupakan KESEPAKATAN DARI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PIHAK YANG DITUANGKAN DALAM AKTA OTENTIK dihadapan Pejabat Notaris yang berwenang sehingga sangat mengada-ada apabila saat ini PENGGUGAT mengatakan bahwa hasil kesepakatan tersebut merupakan bujuk rayu/tipu muslihat dari TERGUGAT;

11. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat kumulatif yang terdapat dalam pasal tersebut, yaitu :

## 1. Adanya Kesepakatan Para Pihak untuk Mengikatkan Diri

Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri artinya bahwa semua pihak menyetujui atau sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan ataupun penipuan. Kata "sepakat" tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut;

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat atas suatu materi perikatan pengurusan pensertifikatan sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam angka 3 Perjanjian No. 22 sebagai berikut:

*" Bahwa sehubungan dengan permasalahan tanah tersebut, **atas kesepakatan bersama antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dengan ini kedua belah pihak menyatakan bersedia bekerjasama untuk menyelesaikan segala permasalahan tanah tersebut**"*

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

Dengan demikian secara jelas dan nyata telah terbukti dan diakui sendiri oleh PENGGUGAT dalam suatu Akta Otentik bahwa Perjanjian No. 22 dibuat berdasarkan kesepakatan bersama.

## 2. Kecakapan Para Pihak untuk Membuat Perjanjian

Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPPerdata adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah kawin. Jadi, dapat dinyatakan bahwa setiap orang cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian kecuali oleh undang-undang tidak menghendaki;

Halaman 49 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Pasal 1330 BW, orang-orang yang dinyatakan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa artinya orang-orang yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, status para pihak yang menandatangani Perjanjian telah memenuhi ketentuan syarat kecakapan dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

### 3. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 KUHPerdara barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, yang menjadi obyek Perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam angka 1 Perjanjian No. 22 adalah sebagai berikut:

*“Bahwa Pihak Pertama adalah sebagai kuasa dari pemilik atas:*

- *Sebidang tanah Hak Eigendom Verponding nomor: 1962, luasnya ± 9.372 M<sup>2</sup> (sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi), terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet, setempat dikenal sebagai Jalan Karet Nomor: 92 (sekarang dikenal dengan Kaveling 46 Jalan Jenderal Sudirman)”*

Dengan demikian terbukti secara meyakinkan bahwa obyek Perjanjian No. 22 mengenai pengurusan sertifikat atas sebidang tanah Hak Eigendom Verponding nomor: 1962, yang luasnya sekitar ± 9.372 M<sup>2</sup> (sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi) dan tidak

#### 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

mengatur mengenai pergantian kepengurusan maupun struktur organ-organ TURUT TERGUGAT.

## 4. Suatu Sebab atau causa yang Halal

Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Suatu sebab dikatakan halal apabila :

- Tidak bertentangan dengan undang-undang;
- Tidak bertentangan dengan ketertiban umum; dan
- Tidak bertentangan dengan kesusilaan

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena menyangkut subyek. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut obyek. Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

Bahwa dikaitkan dengan Perjanjian No. 22, subjek causa perjanjian adalah kerjasama dalam mengupayakan pensertifikatan sebidang tanah yang masih dalam sengketa dengan pihak ketiga dimana hal tersebut secara tegas bersama-sama oleh para pihak diakui dalam angka 2 Perjanjian No. 22 yang berbunyi:

*“ Bahwa hingga saat ini, Pihak Pertama belum dapat menikmati haknya atau ganti rugi atas tanah tersebut, karena adanya permasalahan menyangkut tanah tersebut dengan pihak ketiga yaitu Tuan USMAN ADMADJAJA, selaku Presiden Direktur PT. Danamon Land, PT. Bentala Lestari, PT. Sami Karya Buana dan pihak lain yang terkait dalam proses jual beli tanah milik pemberi kuasa yaitu Tuan MUHASAN, Tuan ALI, Tuan HERMAWAN SALIKIN dan Tuan PURNAMA”*

Dengan demikian, causa dari Perjanjian No. 22 telah diketahui oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT sebagai pihak dalam Perjanjian No. 22 dan sesungguhnya PENGGUGAT sudah menyadari atas kesulitan permasalahan pensertifikatan yang akan dilakukan oleh TERGUGAT untuk kepentingan pemenuhan Perjanjian No. 22.

Halaman 51 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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

## H. TERGUGAT TELAH MEMENUHI KEWAJIBAN DAN PRESTASI SEBAGAIMANA DIPERJANJIKAN DALAM PERJANJIAN NO. 22 BESERTA PERJANJIAN PEMBAYARAN KOMPENSASI TERTANGGAL 20 SEPTEMBER 2010 UNTUK KEPENTINGAN TURUT TERGUGAT

12. Bahwa untuk kepentingan TURUT TERGUGAT, TERGUGAT telah melakukan berbagai upaya-upaya dalam memenuhi kewajibannya untuk melakukan pensertifikatan atas tanah milik TURUT TERGUGAT serta telah menyerahkan sejumlah dana sebagaimana diatur dalam Perjanjian No. 22;

13. Bahwa Pasal 1 Perjanjian No. 22 menyatakan:

*"Pihak Pertama dengan ini menyerahkan pengurusan penyelesaian permasalahan tanah tersebut kepada dan yang dapat diterima dengan baik oleh Pihak Kedua, dengan penyerahan tersebut **Pihak Kedua menyerahkan uang kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 318.000.000,- (tiga ratus delapan belas juta Rupiah) sebagai pengganti uang Pihak Pertama yang telah dikeluarkan dalam pengurusan tanah tersebut di atas keseluruhannya sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta Rupiah), uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dengan memakai tanda terima (kuitansi) tersendiri, ..."***

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT))

14. Bahwa selain telah menyerahkan uang pengganti sebagaimana tersebut di atas, TERGUGAT telah melakukan segala bentuk upaya/tindakan hukum sebagai bentuk pemenuhan prestasi TERGUGAT dalam Perjanjian No. 22 sejak tahun 2007 yaitu tahun dimana TERGUGAT menjadi Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa sampai dengan habis masa baktinya sebagai berikut:

- 3) Membuat Laporan Polisi di Bareskrim Mabes Polri No.Pol.:LP/431/XI/2006/Siaga-I tanggal 21 November 2006 tentang tindak pidana Penyerobotan Tanah menggunakan surat palsu dan memasukkan keterangan palsu ke dalam Akta Autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 ayat (1) KUHP, Pasal 263 ayat (2) KUHP dan Pasal 266 KUHP. Hal ini ditindak lanjuti dengan:
  - a. Permohonan Pemblokiran oleh Direktur Ekonomi dan Khusus Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan pada tanggal 28 Maret 2007 atas Sertifikat HGB No. 196 tanggal 29 Juli 1992 A.n PT. Sami Karya Buana dan

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

telah berubah menjadi sertifikat HGB No. 279 tanggal 26 Agustus 1997 A.n PT.

Danamond Land dan kini menjadi HGB No. 341 An. Buana Sakt

- b. Permohonan Pengukuran Ulang oleh Kepala Bareskrim Mabes Polri kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta Tanggal 18 Juli 2007;
- c. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 24/Pen.Pid/2007/PN.Jak.Sel, tanggal 24 Juli 2007 untuk memberikan izin penyitaan terhadap SHGB No. 279 tanggal 26 Agustus 1997 A.n PT. Danamon Land dan SHGB No. 196 tanggal 29 Juli 1992 A.n PT. Sami Karya Buana seluas 14.235 M2 berikut gambar situasi No. 346/S/1991 tanggal 14 November 1991 di Kav. 46 Jl. Jend. Sudirman Jakarta Selatan dan Soegih Group Wisma D Lt. 12 Jl. S. Parman Kav.77 Jakarta Selatan;
- 4) Upaya-upaya pembatalan Sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional dan DPR R.I sebagai berikut:

**a. Surat YKAN No. 155/VII/YKAN/2008 tanggal 29 Juli 2008 kepada BPN R.I.**

Surat ini kemudian ditindaklanjuti dengan Surat BPN R.I No. 3186-620.1-D.V.1 tanggal 16 September 2008 yang menyatakan dapat diusulkan untuk **DIBATALKAN** atas Sertifikat HGB No. 266/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Anggana Mandura dan Sertifikat HGB No. 341/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti;  
(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

- b. Mengikuti Rapat Dengar Pendapat Tim Kerja Pertanahan Komisi II DPR-RI tanggal 7 Mei 2009, yang merekomendasikan 2 hal yaitu:
  - Memberi waktu 10 hari kepada para pihak yang bersengketa untuk melakukan mediasi/komunikasi yang difasilitasi oleh BPN untuk mencari solusi yang terbaik;
  - Apabila media/komunikasi tidak dilaksanakan, maka Tim Kerja Pertanahan Komisi II DPR RI merekomendasikan kepada BPN agar SHGB No. 266/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Anggana Mandura dan SHGB No. 341/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti **DIBATALKAN**;
- c. Berita Acara Gelar Kasus Tanah No. 21/BAHGP/DV/2011, tertanggal 8 Maret 2011 yang dipimpin oleh DEPUTI V Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN RI;

Halaman 53 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Surat YKAN No. 913/13/YKAN/IV/2011 tanggal 11 April 2011 kepada BPN RI, perihal tindak lanjut permohonan pembatalan SHGB No. 341/Karet Semanggi atas nama PT. Buana Sakti.

Surat ini ditindak lanjuti dengan :

1. Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 1731/25.2-600/2011, tertanggal 27 Mei 2011 .

Kepada : 1. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta

2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan

Yang isinya : Mengarahkan KaKan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan :

1. Mencatat dalam buku tanah SHGB No. 341/Karet Semanggi mengenai adanya cacat hukum administrasi dalam proses penerbitan SK Kepala BPN No. 630/1992 sebagai dasar terbitnya HGB yang terakhir tercatat atas nama PT. Buana Sakti.
2. **Tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas SHGB No. 341/Karet Semanggi sebelum ada klarifikasi mengenai adanya perbaikan atas adanya dugaan cacat administrasi.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

2. Surat Badan Pertanahan Nasional RI No. 2348/25.2/600-VII/2011 tertanggal 11 Juli 2011

Perihal : Tindak lanjut penanganan kasus sengketa tanah Kav-46.

Yang isinya : Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah melaksanakan pencatatan pada buku tanah HGB No. 341/Karet Semanggi sebelum adanya perbaikan atas adanya **dugaan cacat administrasi dalam penerbitan SK Kepala BPN No. 630/1992.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

- e. Surat BPN Jakarta Selatan No. 948/7.31.74.300/01/2011, tertanggal 23 Juni 2011.

Kepada : Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Up. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

### 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

Yang isinya : Sesuai dengan arahan Kepala Badan Pertanahan Up Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik bahwa Kepala Kantor Pertanahan BPN Jakarta Selatan telah mencatat pada buku tanah Hak Guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi untuk **tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

f. Surat YKAN tanggal 28 Juni 2011

Surat ini ditindak lanjuti dengan Surat BPN Jakarta Selatan No. 1090/7.31.74/300/VII/2011, tertanggal 5 Juli 2011.

Perihal : Penjelasan Hak Guna Bangunan

Yang isinya : Berdasarkan Surat dari Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan tanggal 27 Mei 2011 pada angka 3 huruf b **untuk tidak melakukan tindakan administrasi berupa pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

g. Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 536/AS/11 tanggal 9 Agustus 2011 perihal permohonan pembatalan sertifikat HGB No .341/Karet Semanggi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 548/AS/11 tanggal 16 Agustus 2011 perihal tambahan alasan permohonan pembatalan sertifikat HGB No. 341/Karet Semanggi.

Surat-surat tersebut di atas ditindak lanjuti dengan Nota Dinas BPN RI No. 245/ND/DV/VIII/2011, tertanggal 25 Agustus 2011.

Perihal : Laporan perkembangan penyelesaian kasus tanah Kav-46.

Yang isinya : Sertifikat SHGB No. 341/Karet Semanggi yang meliputi objek tanah sengketa bukanlah merupakan sertifikat yang terbit akibat adanya peralihan hak atas tanah PT. Sami Karya Buana kepada pihak lain melainkan masih merupakan subjek yang sama, sehingga **tindakan administrasi yang dapat dilakukan terhadap adanya cacat hukum administrasi atas SK.630/HGB/**

Halaman 55 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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

BPN/1992 tanggal 12 Juli 1992 dan HGB No. 341/

**Karet Semanggi dapat ditindak lanjuti dengan pembatalan sertifikat.**

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

- h. Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 560/AS/11 tanggal 24 Agustus 2011 perihal permohonan pembatalan SHGB No. 341/Karet Semanggi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 569/AS/11 tanggal 5 September 2011 dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 622/AS/11 tanggal 5 Oktober 2011 perihal somasi dan Surat dari Penasehat Hukum YKAN No. 634/AS/11 tanggal 14 Oktober 2011 perihal somasi terakhir;

Surat-surat tersebut di atas ditindak lanjuti dengan Surat BPN RI No. 3799/25.2-600/X/2011, tertanggal 11 Oktober 2011.

Perihal : Jawaban Somasi

Yang isinya : Laporan hasil penelitian tentang penerbitan SK. No. 630/HGB/BPN/1992 sampai dengan HGB No. 341/Karet Semanggi tersebut **telah di laporkan kepada Pimpinan untuk dipertimbangkan proses pembatalannya.**

Kemudian Surat-surat dari YKAN tersebut juga ditindak lanjuti dengan: Risalah Pengolahan Data BPN RI No. 76/RPD/DV/X/2011, tertanggal 28 Oktober 2011.

Tentang : Kasus tanah di Jl. Jend. Sudirman Kav-46 Jakarta Selatan seluas 9.327 M2 antara Yayasan Kesuma Abdi Nusa melawan PT. Buana Sakti.

Yang isinya : **REKOMENDASI PEMBATALAN** Surat Keputusan Kepala BPN No. 630/HGB/BPN/1992 dan SHGB No. 341/Karet Semanggi. Dan Surat BPN RI No. 4090/25-2-600/X/2011, tertanggal 31 Oktober 2011

Perihal : Jawaban Somasi Terakhir.

Yang isinya : Selanjutnya atas permasalahan yang dimaksud huruf "a" telah pula kami sampaikan Risalah Pengolahan Data (RPD), yang intinya rekomendasi kepada pimpinan bahwa atas Sertipikat **Hak Guna Bangunan No. 341/Karet Semanggi yang terdapat cacat administrasi**

#### 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

dalam penerbitannya telah memenuhi syarat untuk dibatalkan.

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

- i. Surat Kementerian Dalam Negeri RI Nomor : 594.3/3370/SJ tanggal 18 Agustus 2010, kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI perihal : Permohonan pencabutan/pembatalan sertifikat HGB No. 341 atas nama PT. Buana Sakti dan 266 atas nama PT. Bentala Anggana Mandura serta penerbitan sertifikat baru atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa.

15. Bahwa selain itu TERGUGAT juga telah melakukan upaya-upaya dengan meminta Perlindungan Hukum kepada:

- Surat-Surat YKAN tanggal 28 April 2010 :
  - i. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 11/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Presiden RI perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

16 Juni 2010: Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-3745/Setneg/D-5/06/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penyampaian surat Pengaduan Masyarakat.

29 Juni 2010: Surat Sekretariat Presiden RI Nomor : B-4078/Setneg/D-5/06/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan surat pengaduan masyarakat

- j. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 12/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Wakil Presiden RI perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

17 Mei 2010: Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor : B-717/Setwapres/D-4/5/2010 Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) perihal : Tindak Lanjut Pengaduan.

22 September 2010: Surat Sekretariat Wakil Presiden RI Nomor: B-1555/Setwapres/D-4/9/2010 kepada Badan Pertanahan Nasional perihal: Monitoring tindak lanjut pengaduan.

Halaman 57 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor: 20/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Mahkamah Konstitusi perihal: Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

18 Mei 2010: Surat Mahkamah Konstitusi RI Nomor : 1054/HP.00.00/V/2010 Kepada Satuan Tugas Pemberantasan Mafia Hukum perihal : Penyampaian Surat.

- l. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Indonesia Corruption Watch perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindaklanjuti dengan:

4 Juni 2010: Surat Indonesia Corruption Watch Nomor : 172/SK/BP/ICW/VI/10 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Pengaduan dari Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 32/IV/YKAN/2010 tanggal 28 April 2010.

- m. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 34/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Kepolisian Nasional perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindaklanjuti dengan:

10 Juni 2010: Surat dari Komisi Kepolisian Nasional Nomor : B/1402/VI/2010/Kompolnas kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Informasi penanganan keluhan dengan No. Reg : 828/32/RES/V/2010.

- n. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 35/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

2 Agustus 2010: Surat Komisi Hak Asasi Manusia Nomor : 1.781/K/PMT/VIII/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal : Penjelasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

status kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 di Jl. /KLA/Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

6 Juli 2011: Surat Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI Nomor: 1.742/K/PMT/VII/2011 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal: Penjelasan status kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan yang isinya : "kami meminta saudara memperhatikan surat yang dimaksud. Surat tanggapan saudara kami tunggu dalam kurun waktu 30 hari kerja sejak surat ini saudara terima".

- o. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 36/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Ombudsman Nasional perihal: Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

21 Juni 2010: Surat Ombudsman RI Nomor : 0263/KLA/0157-2003/AS-02/VI/2010 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal: Mohon perlindungan hukum berkenaan asset kepemilikan tanah seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46, Jakarta Selatan.

- p. Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 37/IV/YKAN/2010 Kepada Bapak Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi perihal : Mohon perlindungan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama YAYASAN KESUMA ABDI NUSA yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

20 Mei 2010: Surat Pemberantasan Korupsi RI Nomor : 1593/40-43/05/2010 kepada Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal : Tanggapan Atas Pengaduan Masyarakat.

- Surat YKAN Tanggal 30 Agustus 2010:

Surat Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor : 85/VIII/YKAN/2010 kepada Bapak Ketua Komisi Hukum Nasional perihal : Mohon keadilan dalam rangka penegakkan hukum atas asset kepemilikan tanah kami seluas 9.457 m2 atas nama Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 46 Jakarta Selatan yang telah dizholimi oleh BPN RI selama kurun waktu lebih dari 20 tahun.

Kemudian ditindak lanjuti dengan:

Halaman 59 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 September 2010: Surat Komisi Hukum Nasional Nomor : 262/KHN/

HP/IP/IX/2010 kepada Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa perihal :

Tanggapan.

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERGUGAT selaku pengurus Yayasan telah melakukan upaya-upaya penyelesaian dengan itikad baik dan berdasar hukum agar dapat memperoleh kembali aset tanah milik TURUT TERGUGAT;

## I. PENGGUGAT TELAH MENYERAHKAN SEPENUHNYA KEPENGURUSAN YAYASAN KESUMA ABDI NUSA BESERTA SELURUH KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB YANG MELEKAT DALAM YAYASAN KESUMA ABDI NUSA KEPADA TERGUGAT

17. Bahwa sebagaimana sudah di uraikan di atas, Perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat oleh TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT adalah Perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan terbukti TERGUGAT telah menjalankan dan memenuhi kewajibannya untuk melakukan upaya-upaya demi menyelesaikan permasalahan aset tanah milik TURUT TERGUGAT;

18. Bahwa di dalam Risalah Rapat Yayasan Kesuma Abdi Nusa pada tanggal 10 Agustus 2007 yang dihadiri dan ditandatangani oleh PENGGUGAT, TERGUGAT, Bpk. David Suleman dan Bpk. Kurniawan **telah disetujui bahwa TERGUGAT satu-satunya pihak yang dapat menghubungi dan/ atau membicarakan kepada pihak-pihak terkait** dengan aset Tanah Kav.46 milik TURUT TERGUGAT;

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

19. Bahwa di dalam Surat tanggal 14 Desember 2007, yang ditandatangani oleh PENGGUGAT, telah memberikan ucapan terima kasih kepada TERGUGAT karena telah meneruskan, mengurus serta menjalankan segala kegiatan dalam Yayasan Kesuma Abdi Nusa sehingga Yayasan berjalan dengan baik, selain itu PENGGUGAT juga mengucapkan terima kasih atas BANTUAN uang yang diminta oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah);

20. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT juga telah membuat Surat Pernyataan (Testimoni) pada tahun 2011 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan anak PENGGUGAT, yang menyatakan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “
5. Hingga dibuatnya surat pernyataan ini, **dikarenakan faktor kesehatan, umur yang sudah lanjut usia dan tubuh yang sering sakit-sakitan maka saya dengan surat ini memberikan kuasa penuh kepada Sdr. PONI MADJUKIE selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa untuk mengelola, menjual, menghibahkan, memutuskan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah kavling 46 maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas asset tanah kavling 46 seluas 9.372 m2 yang terletak di Jl. Jend. Sudirman, Jakarta Selatan.**
  6. Apabila sengketa tanah telah selesai atau kembalinya hak atas tanah kepada Yayasan dan **dikemudian hari saya sudah meninggal dunia**, maka bagian yang menjadi hak saya di dalam Yayasan Kesuma Abdi Nusa yaitu berupa asset tanah seluas 9.372 m2 sebagaimana disebut pada butir 1 tersebut diatas **saya berikan hak penuh kepada Sdr. PONI MADJUKE untuk mengelola, menjual, menghibahkan maupun melakukan tindakan hukum lainnya.**
  7. Mengenai uang kompensasi atau bagian saya sebesar Rp. 8 (delapan) Milyar Rupiah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris akan diketahui oleh pengurus-pengurus yang lain maka apabila saya sudah meninggal dunia, saya minta diserahkan kepada ahli waris saya (anak-anak kandung saya).
  8. Surat pernyataan ini saya minta didaftarkan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang.

Surat Pernyataan ini dibuat dipergunakan untuk keperluan pengurusan yang menyangkut urusan tanah seperti sertipikat, jual beli, hibah dan lain-lain.

Demikian **Surat Pernyataan ini saya buat dalam keadaan penuh kesadaran, sehat walafiat dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga, jika pernyataan saya ini tidak benar saya bersedia dituntut dimuka hukum.** “

(Cetak tebal oleh TURUT TERGUGAT)

Berdasarkan Surat Pernyataan PENGGUGAT yang dibuat dalam keadaan penuh kesadaran, sehat walafiat dan tanpa paksaan , maka dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disimpulkan dan terbukti dimana PENGGUGAT telah menyerahkan seluruh kepengurusan Yayasan kepada TERGUGAT;

## **J. BAHWA TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN YANG DIMAKSUD OLEH PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN JENDRAL SUDIRMAN KAV. 46 JAKARTA SELATAN MASIH DALAM SENGKETA DENGAN PIHAK KETIGA DAN TIDAK DALAM PENGUSAHAAN TERGUGAT MAUPUN TURUT TERGUGAT**

21. Bahwa PENGGUGAT mengetahui secara pasti bahwa saat ini penguasaan atas tanah yang dimaksud tidak berada dalam penguasaan TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT, namun saat ini dipergunakan untuk gedung Sampoerna Strategic Square yang dimiliki dan dikuasai oleh PT. BUANA SAKTI berdasarkan Sertifikat HGB No.341/ Karet Semanggi;

22. Bahwa sampai dengan saat ini, TERGUGAT bersama-sama dengan TURUT TERGUGAT masih berupaya untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi atas Objek Tanah seluas 9.327 M2 di Jl. Jend Sudirman Kav-46 dahulu Jl. Karet Tengah No.92 milik TURUT TERGUGAT;

## **K. PERUBAHAN KEPENGURUSAN YAYASAN TIDAK DIATUR DALAM PERJANJIAN NO. 22 MAUPUN PERJANJIAN PEMBAYARAN KOMPENSASI TANGGAL 20 SEPTEMBER 2010**

23. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 32 UUY, tentang Pengangkatan, Pemberhentian dan Penggantian Pengurus Yayasan, dalam Pasal 32 ayat (1) UUY menjelaskan bahwa Pengurus yayasan diangkat oleh Pembina berdasarkan keputusan rapat Pembina untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali setelah jabatan pertama berakhir untuk masa jabatan 5 tahun dan ditentukan dalam anggaran dasar, dan tidak ditentukan untuk berapa kali pengangkatan. Pengurus yang baru harus memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia tentang pergantian pengurus sebelumnya. Pengurus yayasan menerima pengangkatan berdasarkan kepercayaan atau berdasarkan *fiduciary duty*;

24. Selain itu di dalam Pasal 32 ayat (3) UUY dijelaskan bahwa apabila salah seorang pengurus sebuah yayasan selama menjalankan tugasnya, melakukan sebuah tindakan yang oleh Pembina dinilai merugikan Yayasan, maka berdasarkan keputusan rapat Pembina, Pengurus tersebut dapat diberhentikan sebelum masa kepengurusannya berakhir. Pengangkatan,

### 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

pemberhentian, atau penggantian Pengurus yang tidak sesuai dengan ketentuan anggaran dasar dapat dibatalkan oleh pengadilan, atas permohonan yang berkepentingan atau atas permintaan kejaksaan yang mewakili kepentingan umum Pasal 34 UUY;

25. Kemudian di dalam proses penggantian seorang pengurus yayasan, menurut Pasal 33 ayat (1) UUY, dalam hal penggantian Pengurus Yayasan, Pembina wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Menteri dan kepada instansi terkait. Kemudian pada ayat (2) bahwa Pemberitahuan tersebut wajib disampaikan paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal dilakukan penggantian Pengurus Yayasan. Selain ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, hal lainnya mengenai tata cara pengangkatan, pemberhentian, dan penggantian pengurus diatur dalam Anggaran Dasar yayasan tersebut Pasal 32 ayat (4) UUY;

26. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, tidak mengatur kewenangan dari Ketua Yayasan dapat mengambil keputusan untuk mengangkat maupun memberhentikan organ yayasan tanpa persetujuan dari Pembina yayasan maupun rapat pengurus yayasan, sehingga tidaklah masuk akal dalil dari PENGGUGAT yang menyatakan mengundurkan diri dari yayasan dan kemudian menyerahkan kepengurusan yayasan kepada TERGUGAT tanpa suatu sebab yang jelas melainkan hanya melalui perjanjian/kesepakatan lisan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan up. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus sebagai berikut:

## DALAM KOMPENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

3. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 63 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang diakibatkan oleh perkara *a quo*;

A T A U,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, u.p. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) ;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Desember 2015 Nomor :328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan penyalahgunaan keadaan dalam terjadinya Akta Perjanjian No.22 tanggal 13 Februari 2006 dibuat dihadapan Shella Falianti, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) selaku pemegang protokol dari H. Muhammad Afdal Gazali, S.H. Notaris di Jakarta dan Perjanjian Pembayaran Kompensasi tertanggal 20 September 2010 dan menyatakan kedua akta tersebut serta akta-akta lain yang belum diketahui yang terkait dan berisi serupa yang pernah dibuat oleh dan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dan/atau dengan TURUT TERGUGAT I dinyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya dan berlaku efektif sejak tanggal putusan perkara ini.
3. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT.
4. Menghukum TERGUGAT membayar kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.
5. Menyatakan :
  - a Seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang saat ini menjabat berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Pembina Yayasan Kesuma Abdi Nusa Nomor 23 tanggal 20 September 2010, yang dibuat dihadapan Aswendi Kamuli, S.H, Notaris di Jakarta maupun seluruh Pengurus, Pembina serta Pengawas Yayasan KAN yang diangkat berdasarkan akta-akta yang dibuat setelahnya (jika ada) dinyatakan BERHENTI terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
  - b Menetapkan PENGGUGAT sebagai Pembina Yayasan KAN terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Menghukum TERGUGAT atau siapapun untuk mengembalikan semua surat, akta, sertifikat, dan semua dokumen milik atau yang terkait dengan Yayasan KAN, baik asli, salinan, maupun fotocopy kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan perkara ini.
6. Memerintahkan PENGGUGAT selaku Pembina Yayasan KAN untuk paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mengangkat susunan Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan KAN sesuai ketentuan Anggaran Dasar Yayasan KAN ;
7. Menghukum TURUT TERGUGAT I, II dan TURUT TERGUGAT III untuk mematuhi putusan ini.
8. Menghukum TERGUGAT membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.741.000,- (tiga juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Januari .2016, Kuasa hukum Penggugat/ Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 22 Desember 2015 Nomor 328/Pdt.G.2015/PN.Jkt.Sel., diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding dan pernyataan permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Maret 2016, kepada Turut Tergugat I semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 Pebruari 2016, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Maret 2016, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 25 Januari 2016 ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tertanggal 01 Pebruari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Pebruari 2016 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan secara resmi kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Maret 2016, Kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 Pebruari, 2016, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Maret 2016 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 25 Pebruari 2016 ;

Halaman 65 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Membaca surat memori banding tambahan dari Kuasa hukum Pembanding semula Tergugat tertanggal 19 April 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 April 2016 dan memori banding tambahan tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 April 2016, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 02 Mei 2016, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 11 Mei 2016 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 9 Mei 2016 ;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 23 Maret 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Maret 2016, dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 7 April 2016 ;

Membaca surat kontra memori banding tambahan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 13 Mei 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Mei 2016, dan surat kontra memori banding tambahan tersebut telah diberitahukan kepada kuasa hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 16 Mei 2016 ;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tertanggal 25 Pebruari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Pebruari 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Maret 2016 ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara ( Inzage ) masing-masing tertanggal 26 Pebruari 2016, 28 Maret 2016, 23 Pebruari 2016, 10 Maret 2016 dan 25 Maret 2016 Nomor 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah memberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut pemberitahuan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat terhadap Putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada pokoknya sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

### 1. Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus tidak sah :

Bahwa Pembanding berpendapat bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama yang menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat tentang Surat Kuasa Khusus tidak sah adalah sangat keliru dan menyesatkan sebab yayasan Kesuma Abdi Nusa telah terdaftar sebagai Badan Hukum sejak tahun 1997 yang diakui sendiri oleh Penggugat / Terbanding dalam halaman 2 Gugatannya sehingga kapasitas Pribadi harus terpisah dengan kapasitas sebagai Pendiri Yayasan dan fakta tersebut telah dibantah oleh Pembanding / Tergugat dalam dalil eksepsi dan tidak benar pertimbangan Majelis Hakim / judex factie tingkat pertama yang menyatakan tidak dibantah oleh pihak Tergugat ;

### 2. Eksepsi tentang dasar gugatankabur, tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum (Obscur Libel) ;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim / Judex Factie tingkat pertama tersebut diatas adalah sangat tidak profesional, tidak proporsional dan tidak transparan dalam menilai alat bukti karena kedudukan Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Pebruari 2006 bukan hanya alur cerita tetapi merupakan dalil Pokok dalam gugatan Penggugat/Terbanding dan saling kontradiksi dengan tiga dalil gugatan lainnya yang diuraikan dalam posita gugatan yaitu : dalil wanprestasi, dalil pembatalan perjanjian dan dalil perbuatan melawan hukum ;

Bahwa ketiga dalil tersebut dalam hukum acara perdata tidak dapat disatukan dalam satu gugatan ;

Bahwa gugatan Penggugat / Terbanding menjadi tidak jelas atau kabur, tidak memenuhi syarat formil dan beralasan Majelis Hakim tingkat banding untuk menerima eksepsi Tergugat / Pembanding dan menyatakan gugatan Penggugat / Terbanding tidak dapat diterima ;

## Dalam Pokok Perkara :

Halaman 67 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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

1. - Bahwa Pembanding / Tergugat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim / Ju dex Factie tingkat pertamapada halaman 96 Paragraf 2 dan Paragraf 3, bahwa dalam membuat Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Pebruari 2006 telah dibuat antara Pembanding / Tergugat dengan Terbanding / Penggugat dengan etikad baik, tanpa iming-iming dan janji-janji dan semua berdasarkan kesepakatan Para Pihak dan telah memenuhi ketentuan peraturan Per Undang-Undangan seperti yang disaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan kedudukan Para Pihak adalah seimbang dan bebas ;

- Bahwa apabila Terbanding / Penggugat merasa tidak sesuai dengan kesepakatan maka Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Pebruari 2006 dapat digugat wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum dan meminta pembatalan dan pemberhentian pengurus yayasan Kusuma Abdi Nusa, karena tidak ada relevansinya sama sekali dengan pembatalan dan pemberhentian Pengurus Yayasan Kusuma Abdi Nusa ;

Bahwa Pembanding / Tergugat dengan etikad baik telah melakukan segala bentuk upaya hukum untuk menyelamatkan aset yayasan Kesuma Abdi Nusa dan telah menjalankan kewajiban yayasan Kesuma Abdi Nusa dengan baik yang sesuai dengan akta pendirian yayasan dan Undang-Undang tentang yayasan ;

2. - Bahwa Pembanding / Tergugat berkeberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim / Judex Factie tingkat pertama dalam halaman 96 paragraf 2 dan paragraf 3 ;

Bahwa Pembanding / Tergugat dengan etikad baik telah melakukan pembayaran kepada Penggugat / Terbanding sebesar Rp.318.000.000,- ( tigaratus delapan belas juta rupiah ) dan telah diterima oleh Penggugat / Terbanding ;

- Bahwa dalam membuat perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Pebruari 2006 seperti yang disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan kedudukan Para Pihak adalah seimbang dan bebas ;

- Bahwa Terbanding / Penggugat berdasarkan bukti T-27 telah membuat surat pernyataan pada tahun 2011 dengan penuh kesadaran, sehat wal afiat, tanpa paksaan dan tekanan menyebabkan menyerahkan pengurusan aset yayasan terkait tanah kapling yang seluas 9.372 M2 yang terletak dijalan Jenderal Sudirman Jakarta Selatan kepada Pembanding / Tergugat dan menyatakan pula mengenai uang kompensasi atau bagian Penggugat sebesar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Rp.8.000.000.000,- ( delapan milyar rupiah ) apabila Penggugat sudah meninggal dunia maka diserahkan kepada ahli waris Penggugat dengan demikian tidak terjadi iming-iming atau janji-janji yang dibuat oleh Pembanding/ Tergugat secara etikad tidak baik ;

- Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim / judex factietingkat pertama dalam halaman 96 dan halaman 97 paragraf keempat dan paragraf kelima ;
- 3. Bahwa dalam pembuatan perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Pebruari 2006 dan perjanjian kompensasi tanggal 20 September 2010 dibuat atas dasar kesepakatan Para Pihak secara bebas, mandiri dan tidak ada paksaan, sehingga dalil Penyalahgunaan keadaan adalah dalil yang dicari-cari tanpa argumentasi jelas ;
- Bahwa dalam perjanjian ini pihak yayasan Kesuma Abdi Nusa tidak dirugikan, tidak diiming-imingi dan janji-janji dan kondisi yayasan Kesuma Abdi Nusa dalam keadaan normal tetap berkegiatan sesuai tujuan yayasan ;

Bahwa Penggugat / Terbanding secara pribadi tidak dirugikan, tidak dalam kondisi terpuruk dan tidak dalam tekanan kejiwaan dan pada saat pembuatan Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Pebruari 2006 pihak yayasan diwakili Djunaidi Tjandra berdasarkan surat kuasa David Sulaeman selaku bendahara yayasan Kesuma Abdi Nusa, sehingga sangat tidak masuk akal sehat sebab untuk menyatakan Penggugat /Terbanding dalam kondisi ekonomi yang sangat lemah, yang dinilai disini adalah kondisi yayasan Kesuma Abdi Nusa bukan pribadi Penggugat karena tanpa pengurusan asset yayasan Kesuma Abdi Nusa semua kegiatan usaha yayasan Kesuma Abdi Nusa tetap berjalan dengan baik ;

Bahwa berdasarkan bukti T-26 dan T-27, bahwa Penggugat / Terbanding justru mengucapkan terima kasih atas bantuan pihak Tergugat / Pembanding kepada pihak Penggugat / Terbanding, dan buktiT-27, Penggugat / Terbanding telah membuat surat pernyataan pada tahun 2011 yang ditanda tangani pihak Penggugat dan anak Penggugat yang pada pokoknya mengenai uang kompensasi atau bagian Penggugat sebesar Rp.8.000.000.000,- ( delapan milyar rupiah) apabila Penggugat sudah meninggal dunia minta diserahkan kepada ahli waris Penggugat, dengan demikian tidak terjadi iming-iming atau janji-janji atau penyalahgunaan keadaan yang dibuat oleh Pembanding / Tergugat secara etikad tidak baik ;

Halaman 69 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa tuntutan ganti rugi yang dikabulkan oleh Majelis Hakim / Judex Factie tingkat pertama terhadap kerugian immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah) adalah pertimbangan hukum yang tidak berdasar dan tidak rasional ;

- Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam halaman 97 Paragraf 4, 5, 6 ;
- Bahwa menurut Pembanding / Tergugat pertimbangan Hakim / Judex Factie tingkat pertama yang disebutkan diatas mengandung kesesatan nalar yang diluar dari hukum acara dan cenderung secara subyektif menerima semua petitem Penggugat / Terbanding ;

Padaahal secara hukum pertimbangan tersebut tidak berdasarkan hukum dan malah menimbulkan kekacauan hukum karena melakukan pembatalan Akta Nomor 22 tanggal 13 Pebruari 2006 yang isinya tentang Pengurusan tanah tetapi di amar putusan lain menyatakan Pengurus Yayasan Kesuma Abdi Nusa berhenti dan mengangkat Pembina yayasan Kesuma Abdi Nusa serta menghukum pihak manapun untuk mengembalikan dokumen / berkas yayasan Kesuma Abdi Nusa ;

- Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 tentang Pembatalan Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan dalam Pasal 62 terkait dasar pembubaran yayasan, bahwa perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat / Terbanding tidak termasuk kedalam kategori pembubaran yayasan yang diperbolehkan dalam Undang-Undang ;
- Bahwa Pengangkatan dan Pemberhentian Pengurus Yayasan merupakan urusan internal yayasan Kesuma Abdi Nusa sendiri berdasarkan Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga serta Undang-Undang yayasan sehingga Pengadilan Tidak dapat memutuskan untuk memberhentikan dan mengangkat **organ** yayasan Kesuma Abdi Nusa, apalagi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 13 Pebruari 2006 dan Perjanjian pembayaran kompensasi tertanggal 20 September 2010 yang dibatalkan tidak ada kaitan sama sekali dengan Pengurus, Pembina dan Pengawas yayasan Kesuma Abdi Nusa ;

### Tambahan Memori Banding :

- Bahwa tambahan memori banding yang diajukan oleh rekan Ketut Mulya Arsana, SH. dkk dari kantor hukum Mulya dan rekan beralamat di Jalan E.E.Nomor 42, RT/RW.008/001, Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Jakarta Selatan, bertindak untuk dan atas nama Kusumah Periatna selaku Terbanding semula Penggugat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Pebruari 2016 harus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dinyatakan gugur karena Pemberi Kuasa ( Kusumah Periatna ) telah meninggal dunia pada hari Jumat tanggal 11 Maret 2016 di rumah sakit Medistra ;

- Bahwa dengan meninggalnya Terbanding dahulu Penggugat ( Kusumah Periatna ) pada tanggal 11 Maret 2016, disamping surat kuasa khusus yang telah diberikan kepada Mulya Arsana, SH. akan menjadi gugur / berakhir, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat ( Kusumah Periatna ) juga menjadi gugur ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dan tambahan memori banding tersebut diatas, Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ::

- Dalam Eksepsi :

Bahwa keseluruhan pertimbangan judex facty Pengadilan Negeri Jaakarta Selatan dalam putusan No. 328 pada bagian eksepsi merupakan pertimbangan yang sangat cermat sehingga pertimbangan dimaksud sangat layak untuk dipertahankan dan dikuatkan oleh judex facty Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa oleh pertimbangan hukum judex facty Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusan No. 328/PDT.G/2015/PN.Jkt.Sel yang mengabulkan petitum gugatan penggugat butir 2, butir 3, butir 4 sebagian, butir 5, butir 6, butir 9 telah sesuai dengan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang terungkap di persidangan sehingga pertimbangan yang dimaksud sangat layak untuk dipertahankan dan dikuatkan oleh judex facty Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.
- Bahwa pertimbangan judex facty Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusan No. 328/PDT.G/2015/PN.Jkt.Sel yang tidak cermat yakni pertimbangan yang menolak petitum gugatan penggugat butir 8 tentang permintaan dijatuhkan putusan serta merta, oleh karena itu pertimbangan bagian tersebut harus dibatalkan.

Tambahan Kontra Memori Banding :

- Bahwa benar Kusumah Pariatna (Pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa disingkat KAN) telah mewasiatkan kedudukannya sebagai ketua pembina di Yayasan Kesuma Abdi Nusa KAN berdasarkan akta No. 46 tanggal 07 September 1990 dibuat dihadapan Lukman Kirana SH Notaris di jakarta yang kemudian diubah dengan akta No. 60 tanggal 27 Juni 2007 dan No. 10 tanggal 09 Nopember 2007, keduanya dibuat dihadapan Haji Muhammad Afdal Gojali, SH di jakarta untuk diwariskan kepada Nona Sofiani Periatna beralamat di Karet Pasar,

Halaman 71 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 006 Kelurahan Karet Kuningan,  
Kecamatan Setiabudi Kebayoran Jakarta Selatan.

- Bahwa wasiat tersebut berlaku apabila Tuan Kusumah Periatna telah meninggal dunia dan dengan meninggalnya Tuan Kusumah Periatna pada tanggal 11 Maret 2016, maka Nona Sofiani Periatna sah menggantikan kedudukan Tuan Kusumah Periatna sebagai Ketua Pembina di Yayasan Kesuma Abdi Nusa.
- Bahwa untuk penanganan perkara ditingkat banding atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 328/PDT.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Desember 2015 Nona Sofiani Periatna sebagai pengganti kedudukan Tuan Kusumah Periatna sebagai Ketua Pembina di Yayasan Kesuma Abdi Nusa telah memberikan surat persetujuan tanggal 02 Mei 2016 dan surat kuasa khusus tertanggal 02 Mei 2016 yang pada intinya memberikan persetujuan dan kuasa kepada Ketut Mulya Arsana, SH.M.Hum dkk yang pada pokoknya untuk melanjutkan seluruh tindakan/upaya hukum/tugas dan tanggung jawab selaku kuasa hukum yang telah diberikan oleh Kusumah Periatna dalam kedudukannya selaku terbanding/dahulu penggugat dalam perkara No. 328/PDT.G/2015/ PN.Jkt.Sel tanggal 22 Desember 2015 dan membuat, menandatangani dan mengajukan kontra memori banding atas memori banding yang diajukan oleh Pemanding dahulu Tergugat. Menyetujui seluruh upaya hukum yang telah dilakukan oleh kuasa hukum berupa kontra memori banding tertanggal 23 Maret 2016 atas memori banding yang diajukan Poni Madjukiy selaku Pemanding/dahulu Tergugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 328/PDT.G/2015/PN.Jkt.Sel.
- Bahwa Nona Sofiani Periatna sebagai pengganti kedudukan Tuan Kusumah Periatna sebagai Ketua Pembina di Yayasan Kesuma Abdi Nusa secara hukum dapat melanjutkan perkara gugatan yang diajukan oleh Tuan Kusumah Periatna.

Berdasarkan alasan tersebut diatas tidak ada alasan hukum untuk menggugurkan gugatan terkait meninggalnya Penggugat dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Desember 2015 No. 328/PDT.G/2015/ PN.Jkt.Sel dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Tergugat, kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, kontra memori banding dari turut Terbanding semula turut Tergugat I, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Desember 2015 No. 328/PDT.G/2015/PN.Jkt.Sel dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan.

Menimbang, bahwa namun demikian Pengadilan Tinggi akan memberikan tambahan pertimbangan Hakim sebagai berikut .

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P7 yaitu surat perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006, yang pada pokoknya Djunaidi Tjandra selaku kuasa Kusumah Periatna (Terbanding semula Penggugat) telah membuat perjanjian dengan Poni Madjukie (Pembanding semula Tergugat) untuk mengurus harta kekayaan yayasan yang berupa tanah yang telah dikuasai oleh pihak ketiga yang mana Pembanding semula Tergugat akan memberi penggantian biaya yang telah dikeluarkan oleh Terbanding semula Penggugat dalam mengurus masalah tanah tersebut.

Menimbang, bahwa dari bukti P7 tersebut terdapat fakta bahwa Pembanding semula Tergugat mau membantu Terbanding semula Penggugat karena adanya kekayaan yayasan yang berupa tanah tersebut.

Menimbang, bahwa dari bukti P7 tersebut, didalam pasal 7 disebutkan apabila salah satu pihak meninggal dunia selama berlakunya perjanjian ini, maka ahli waris dari para pihak yang meninggal wajib tunduk pada isi perjanjiannya ini tanpa kecuali.

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 7 tersebut terkandung pengertian pada waktu Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat membuat perjanjian maka terbanding semula Penggugat bertindak baik selaku diri pribadi maupun selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.10 tentang perjanjian pembayaran kompensasi :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa dalam bukti P.10 tersebut ada keterangan bahwa asset/tanah yayasan sedang dikuasai oleh pihak lain dan untuk mendapatkan kembali tanah tersebut oleh yayasan, semua pengurusannya selalu dibiayai oleh pihak pertama/Poni Madjukie, maka kemudian Terbanding semula Penggugat mengundurkan diri dari pengurus yayasan.

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat mengundurkan diri, maka kemudian Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat membuat perjanjian pembayaran kompensasi yang mana pihak Pembanding semula Tergugat akan memberikan kompensasi kepada pihak Terbanding semula Penggugat uang tunai sebesar Rp. 8.000.000.000,-

Menimbang, bahwa pasal 4 perjanjian tersebut disebutkan bahwa pihak kedua (Terbanding semula Penggugat) menjamin pihak pertama (Pembanding semula Tergugat) dan yayasan tidak akan mendapat tuntutan dari keluarga pihak kedua, termasuk ahli waris pihak kedua.

Menimbang, bahwa dari bukti P7 dan P10 tersebut terdapat fakta persidangan bahwa ketika pihak Terbanding semula Penggugat membuat perjanjian No. 22 tanggal 13 Februari 2006 maupun perjanjian pembayaran kompensasi tanggal 20 September 2010 telah bertindak baik selaku diri pribadi maupun selaku Ketua Yayasan Kesuma Abdi Nusa maupun salah satu pendiri Yayasan Kesuma Abdi Nusa yang mana Pembanding semula Tergugat tidak menyatakan keberatannya.

Menimbang, bahwa oleh karena kemudian timbul sengketa antara Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat yang mana sengketa tersebut sekarang prosesnya ditingkat banding yang mana Kusumah Periatna (Terbanding semula Penggugat) telah meninggal pada tanggal 11 Maret 2016.

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas ketika Terbanding semula Penggugat membuat perjanjian dengan Pembanding semula Tergugat telah bertindak selaku diri pribadi maupun selaku Ketua dan salah satu pendiri Yayasan Kusumah Abdi Nusa maka dengan meninggalnya Terbanding semula Penggugat, maka kedudukan Terbanding semula Penggugat dapat digantikan oleh ahli warisnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat wasiat No. 4 tertanggal 07 Maret 2016 pada pokoknya berisi “ bahwa Tuan Kusumah Periatna telah mewariskan kedudukannya sebagai Ketua Pembina di Yayasan Kusumah Abdi Nusa. Dengan demikian meninggalnya Kusumah Periatna pada tanggal 11 Maret 2016, maka Nona

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sofiani Periatna sah menggantikan kedudukan Kusumah Periatna sebagai Ketua Pembina di Yayasan Kesumah Abdi Nusa.

Bahwa anak dari Kusumah Periatna yang bernama Sofiani Periatna telah memberikan persetujuan tanggal 02 Mei 2016 dan surat kuasa khusus tanggal 02 Mei 2016 kepada Ketut Mulya Arsana, SH.M.Hum dkk dari kantor hukum Mulya dan rekan, sehingga menurut hemat Majelis berdasarkan semua alasan-alasan tersebut diatas maka Sofiani Periatna dapat menggantikan kedudukan Kusumah Pertiana dalam perkara ini sehingga pendapat Pembanding semula Tergugat yang menyatakan dengan meninggalnya Terbanding semula Penggugat maka gugatan yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat telah gugur, harus ditolak.

Menimbang, bahwa dengan adanya surat kuasa khusus tanggal 02 Mei 2016 maka Ketut Mulya Arsana, SH.M.Hum adalah sah sebagai kuasa Sofiani Periatna.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Undang-undang RI No. 20 tahun 1947 dan pasal 26 ayat (1) Undang-undang RI No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I ;
- menguatkan putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Desember 2015 Nomor : 328/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel**, yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari JUMAT, tanggal 5 AGUSTUS 2016, oleh kami ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.MH, Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.MH dan ACHMAD SUBAIDI, SH.MH para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 29 JUNI 2016 Nomor.398/PEN.PDT/ 2016/PT.DKI. dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka

Halaman 75 dari 76 Putusan No. 398/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

untuk umum pada hari SELASA, tanggal 30 AGUSTUS 2016, oleh Ketua Majelis tersebut dengandihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta M A N S U R, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.MH**

**ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.MH**

**ACHMAD SUBAIDI,SH.,MH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**M A N S U R, S.H.**

Perincian biaya banding :

- 1. Materai Rp. 6.000,-
- 2. Redaksi Rp. 5.000,-
- 3. Pemberkasan Rp. 139.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah )

**Disclaimer**

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