



P U T U S A N

Nomor 599/Pdt/2020/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PARNI R. SIMANJUNTAK,SH, beralamat di Jalan Malaka Biru I / 2 Rt.002 Rw.010, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mart Lumumba Malau,SH., Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Mart & Partners, berkantor di Gedung Ginta, Jalan Teratai Putih I A / 14 C, Malaka Sari, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur 13460, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 0276/SK.MP/VI/2019, tertanggal 24 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat** ;

M E L A W A N

1. **PURNAMAWATI SAMSURYA**, beralamat di Jalan Bandung No.14 Rt.013 Rw.005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat , selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula : Tergugat I** ;
2. **AGUS SANTOSO HIMAWAN**, beralamat di Jalan Pelepah Kuning I Blok WD I / 16 Rt.012 Rw.016, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula : Tergugat II** ;
3. **Drs.RUSMIN TEDY**, beralamat di Jalan Gading Elok Timur VII BQ I / 20 Rt.009 Rw.009, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

Hal 1 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Oktober 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 12 Oktober 2018 di bawah Register Perkara Nomor : 584/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr. dan surat perbaikan gugatan tertanggal 23 Januari 2019, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah melakukan kesepakatan untuk jual beli dengan Tergugat I atas persetujuan dan sepengetahuan suaminya Tergugat II yang difasilitasi (diperantarai) Tergugat III yaitu untuk melakukan jual beli atas tanah bersertifikat yaitu SHM No. 232/Pasar Minggu, SHM No. 6670/Kebagusan, SHM No. 5131/Kebagusan yang ke III (tiga) bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
2. Bahwa sebagai bentuk dan wujud dari kesepakatan jual beli atas bidang tanah bersertifikat *aquo*, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang turut menyaksikan Tergugat III telah tertuang dalam Surat Risalah Rapat tertanggal 18 April 2018, yang kemudian dilanjutkan penandatanganan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 Mei 2018 ;
3. Bahwa setelah adanya penandatanganan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 Mei 2018, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II juga telah setuju dan sepakat akan menindaklanjuti surat perjanjian *aquo* menjadi Akta Jual Beli dihadapan Notaris, yang akan dilaksanakan dikemudian setelah Penggugat selesai melakukan pengecekan data-data dan surat-surat tanah sertifikat *aquo* dan telah terpenuhi data-data kepemilikan dari Tergugat I dan Tergugat II ;
4. Bahwa dari adanya jaminan dan kepastian sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 Mei 2018 *aquo*, maka Penggugat sendiri maupun melalui kuasa hukum ataupun jasa konsultan telah melakukan pengecekan data-data dan surat-surat atas tanah *aquo* ke instansi terkait

Hal 2dari 20 hal.Perkara No.599/Pdt/2020/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)



sehingga dapat memastikan kebenaran dan sahnyanya surat-surat dan data-data kepemilikan / hak atas tanah Tergugat I dan Tergugat II ;

5. Bahwa selama dalam proses penelitian dan pengecekan surat-surat dan data-data tanah *aquo*, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang besarnya yaitu :-

- Membayar konsultan Rp.120.000.000,-
hukum
- Membayar konsultan penaksir harga (*Aprisial*) ... Rp. 75.000.000,-
- Pembayaran dimuka mediator (penghubung) 2.5 Rp.775.000.000,-
%

6. Bahwa sejalan proses pengecekan data-data dan surat-surat kepemilikan tanah Tergugat I dan Tergugat II *aquo* dan adanya kepastian jual beli akan terlaksana sesuai Surat Risalah Rapat tertanggal 18 April 2018 dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 Mei 2018, maka Penggugat selaku pelaku bisnis yang selalu melakukan jual beli tanah, Penggugat juga telah menawarkan bidang tanah *aquo* yaitu SHM No. 232/Pasar Minggu, SHM No. 6670/Kebagusan, SHM No. 5131/Kebagusan kepada para rekan bisnis atau koleganya, dan atas penawaran Penggugat tersebut para rekan bisnis atau koleganya bersedia membeli dari Penggugat jika dikemudian setelah proses surat-surat selesai dan beralih ke atas nama Penggugat ;

7. Bahwa setelah proses pengecekan data-data dan surat-surat selesai dan untuk selanjutnya Penggugat memastikan bersedia membayar harga tanah sesuai kesepakatan dalam Surat Risalah Rapat tertanggal 18 April 2018 dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 Mei 2018, dan kesepakatan jual beli akan ditingkatkan ke dalam suatu akta jual beli dihadapan notaris, oleh Penggugat menyampaikan kepada Tergugat III selaku mediator untuk memberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk bersedia dan

Hal 3dari 20 hal.Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



menjadwalkan dapat hadir untuk pembayaran dan penandatanganan akta jual beli di Kantor Notaris yang akan ditunjuk oleh Tergugat I ;

8. Bahwa akan tetapi Penggugat sebaliknya mendapat pemberitahuan dari Tergugat III, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membatalkan jual beli dengan Penggugat atas SHM No. 232/Pasar Minggu, SHM No. 6670/Kebagusan, SHM No. 5131/Kebagusan ;

9. Bahwa tindakan pembatalan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilakukan secara sepihak dan tanpa musyawarah serta tanpa mengkonfirmasi sebelumnya kepada Penggugat sebagaimana tertera dalam klausula Surat Risalah Rapat tertanggal 18 April 2018 dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 Mei 2018 ;

10. Bahwa Penggugat dikemudian juga mengetahui, ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah menjual atau mengalihkan atas tanah SHM No. 232/Pasar Minggu, SHM No. 6670/Kebagusan, SHM No. 5131/Kebagusan tersebut kepada pihak lain atau pihak ketiga ;

11. Bahwa atas tindakan pengalihan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah-tanah *aquo*, Penggugat telah berupaya untuk mengkonfirmasi kebenaran pembatalan jual beli dan adanya pengalihan kepada pihak ketiga atas SHM No. 232/Pasar Minggu, SHM No. 6670/Kebagusan, SHM No. 5131/Kebagusan *aquo* kepada Tergugat I maupun Tergugat II, tetapi tidak pernah mendapat tanggapan dan respon baik (positif) sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara saat ini ;

12. Bahwa akibat pembatalan jual beli tanah sepihak tersebut yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah merugikan Penggugat yaitu kerugian secara materil dan immateril ;

13. Bahwa kerugian materil yang diderita Penggugat akibat dari tindakan pembatalan jual beli sepihak dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut yaitu kerugian atas dana / biaya untuk pengecekan surat-surat dan data-data dan membayar biaya jasa-jasa konsultan hukum, jasa

Hal 4 dari 20 hal. Perkara No. 599/Pdt/2020/PT DKI.



konsultan penaksir (*Aprisial*) dan membayar *fee* mediator serta kerugian atas keuntungan yang diharapkan jika atas tanah-tanah *aquo* menjadi hak Penggugat yang akan dijual kepada rekan bisnis atau koleganya yang sudah bersedia membeli dari Penggugat, dan demikian juga kerugian secara immateril yaitu kredibilitas dan nama baik Penggugat menjadi kehilangan *trust* (kepercayaan) sebagai pelaku bisnis yang kemungkinan telah dianggap berbohong terhadap rekan (kolega) bisnis yang telah bersedia membeli dan membayar atas tanah SHM No. 232/Pasar Minggu, SHM No. 6670/Kebagusan, SHM No. 5131/Kebagusan dari Penggugat ;

14. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan tindakan pembatalan jual beli secara sepihak dan sewenang-wenang sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 Mei 2018 adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Nietonvankelijke Verklaard*) ;

15. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat telah melanggar ketentuan hukum sebagaimana pada pasal 1365 KUHPerdara yang isi menyatakan :
"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut" ;

16. Bahwa atas tindakan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka Penggugat berhak menuntut ganti rugi untuk membayar seluruh kerugian materil ataupun kerugian immateril yang diderita Penggugat yang dikalkulasi sebagai berikut :

A. Kerugian Materil :-

- Membayar konsultan hukum . Rp.120.000.000,-
- Membayar konsultan penaksir harga Rp. 75.000.000,-
(*Aprisial*) ...
- Pembayaran dimuka mediator

Hal 5 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



(penghubung) 2,5 % Rp.775.000.000,-
- Keuntungan yang diharapkan jika terjual . Rp.12.500.000.000,-

B. Kerugian Immateril :

Bahwa akibat dari tindakan pembatalan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II secara sepihak telah menimbulkan rasa malu dan kehilangan *trust* (kepercayaan) serta profesionalisme Penggugat selaku pelaku bisnis terhadap rekan bisnis atau koleganya, sehingga hal berakibat Penggugat harus menutup diri dan stres (*depresi*), dimana hal itu adalah suatu bentuk kerugian immateril (*moril*) yang tidak ternilai, namun untuk indikator agar dapat menghitung bentuk materilnya maka Penggugat menilai kerugiannya sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ;

C. Total kerugian A + B sebesar Rp.18.470.000.000,- (delapan belas miliar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) ;

17. Bahwa untuk menjadikan gugatan Penggugat berkekuatan dan tidak menjadi sia-sia, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini, berkenan memutuskan agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, apabila dikemudian Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan isi putusan perkara ini ;

18. Bahwa demikian Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini memutuskan agar perkara ini terlebih dahulu dapat dijalankan walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini, sebagai berikut :

Hal 6 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Risalah Rapat tertanggal 18 April 2018 dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 Mei 2018 ;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum (*Nietonvankelijke Verklaard*) ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat secara materil dan immateril sebagai berikut :

A. Kerugian Materil :

-	Membayar konsultan hukum .	Rp.120.000.000, -
-	Membayar konsultan penaksir harga (<i>Aprisial</i>) ...	Rp. 75.000.000,-
-	Pembayaran dimuka mediator (penghubung) 2,5 %	Rp.775.000.000, -
-	Keuntungan yang diharapkan jika terjual	Rp.12.500.000.0 00,-

B. Kerugian Immateril :

Kerugian immateril sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ;

C. Total kerugian A + B sebesar Rp.18.470.000.000,- (delapan belas miliar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) ;

5. Memutuskan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- per hari apabila dikemudian Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan putusan perkara ini ;
6. Memutus perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) ;

Hal 7dari 20 hal.Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Membebaskan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng atas biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

“Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara berpendapat lain, mohon memutus perkara dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Bono*)”

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Januari 2019, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Kompetensi Relatif :

Pertama-tama Tergugat – I dan Tergugat – II menyampaikan Eksepsinya terhadap gugatannya Penggugat sebagai berikut :

Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Mengadili :

1. Bahwa dalam surat gugatannya yang menjadi pokok permasalahan adalah antara Penggugat dengan Tergugat I : Purnamawati Samsurya, yang beralamat : di Jalan Bandung No. 14 RT/RW. 013 / 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sebagai Tergugat I, dan yang menjadi obyek perkara dalam perkara *a quo* adalah Konsep Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli atas 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 232 / Pasar Minggu, Sertifikat Hak Milik No. 6670 / Kebagusan, Sertifikat Hak Milik 5131 / Kebagusan yang terletak di Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana Konsep Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak pernah disetujui dan tidak pernah di tandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Bahwa Tergugat II : Agus Santoso Himawan yang beralamat di Jalan Pelepah Kuning I Blok WD I /16 RT.012 / 016, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagai

Hal 8 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/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)



Tergugat II sama sekali tidak pernah mengetahui dan menyetujui Konsep Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas ;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 118 RIB (HIR) :

Ayat (1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri. Harus dimasukan dengan surat permintaan yang ditanda tangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya ;

Ayat (2) Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal didalam itu dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat, Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari Reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijakan kehakiman (R.O) ;

Ayat (3) Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal Penggugat, atau salah seorang dari pada Penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat itu dimasukan kepada Ketua Pengadilan Negeri didaerah hukum siapa terletak barang itu ;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum RIB (HIR) tersebut diatas, seharusnya gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dimana Tergugat I berdomisili, atau di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimana obyek yang diperkarakan terletak ;

Hal 9dari 20 hal.Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



Berdasarkan pada alasan-alasan yang tersebut diatas, maka Tergugat – I dan Tergugat – II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terhormat, sudilah kiranya berkenan menerima eksepsi Tergugat – I dan Tergugat – II ini, dan selanjutnya berkenan mengadili dan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

- ⇒ Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat – I dan Tergugat – II / Para Tergugat ini beserta seluruh alasan-alasannya ;
- ⇒ Menolak atau setidaknya tidak menerima seluruh permohonan dan gugatan Penggugat terhadap Tergugat – I dan Tergugat – II / Para Tergugat (*Niet ontvankelijk Verklaard*) ;
- ⇒ Menetapkan biaya perkara ini menurut hukum ;

Namun demikian, apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, bersama ini disampaikan Jawaban dalam pokok perkara untuk diperiksa dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim

DALAM POKOK PEKARA :

Dalam Kompensi :

Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscure Libel*) :

5. Pertama-tama Para Tergugat mohon dengan hormat, bahwa segala sesuatu yang tersebut didalam eksepsi diatas, juga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai dalil-dalil dan keterangan-keterangan Para Tergugat untuk Jawaban di dalam pokok perkara ;
6. Bahwa Para Tergugat menolak dan memungkiri seluruh permohonan dan gugatan Penggugat ;
Bahwa oleh karena itu, Para Tergugat menolak semua dalil-dalil dan keterangan – keterangan Penggugat didalam surat gugatannya ;
7. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 11 Oktober 2018 Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Nietontvankelijke Verklaard*), tidak jelas / kabur, oleh karena Penggugat dengan jelas sudah

Hal 10dari 20 hal.Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



menyatakan : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tidak Dapat Diterima
N O (*Nietonvankelijke Verklaard*) ;

8. Bahwa apabila Penggugat hendak mempermasalahkan Konsep Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 11 Oktober 2018, oleh karena pengertian "Perbuatan Melawan Hukum berbeda dengan pengertian Wanprestasi" ;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" ;

10. Bahwa menurut pendapat Prof Subekti, SH dalam bukunya "Hukum Perjanjian" Cetakan ke – 19, halaman 45, yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Wanprestasi adalah :

"Wanprestasi (Kelalaian atau kealpaan) seorang Debitur berupa empat macam :

- a). Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
- b). Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan ;
- c). Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat ;
- d). Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;

11. Bahwa dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebenarnya Penggugat sudah mengetahui gugatannya tidak dapat diterima N O (*Nietonvankelijke Verklaard*) sesuai dengan surat gugatan Penggugat tertanggal 11 Oktober 2018 Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Nietonvankelijke Verklaard*) N O ;

Hal 11 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



12. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat terhadap Tergugat – I dan Tergugat – II / Para Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

13. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat adalah tidak jelas dan tidak beralasan menurut hukum, oleh karena Para Tergugat sama sekali tidak mengetahui / tidak menyetujui dan tidak menandatangani Surat Risalah Rapat Tertanggal 18 April 2018 dan Konsep Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tertanggal 03 Mei 2018 yang disaksikan oleh Tergugat III, atas 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 232 / Pasar Minggu, Sertifikat Hak Milik No. 6670 / Kebagusan, Sertifikat Hak Milik 5131 / Kebagusan yang terletak di Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat didalam surat gugatannya (Posita point 2) ;

14. Bahwa di antara Para Tergugat dengan Penggugat juga tidak pernah membuat kesepakatan Jual-Beli atas 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 232 / Pasar Minggu, Sertifikat Hak Milik No. 6670 / Kebagusan, Sertifikat Hak Milik 5131/ Kebagusan yang terletak di Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

15. Bahwa Para Tergugat tidak pernah memberikan Surat Kuasa ataupun menunjuk Drs Rusmin Tedy (Tergugat – III) sebagai Mediator untuk melakukan penjualan atas 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 232 / Pasar Minggu, Sertifikat Hak Milik No. 6670 / Kebagusan, Sertifikat Hak Milik 5131 / Kebagusan yang terletak di Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

16. Bahwa Para Tergugat juga tidak pernah menerima pembayaran uang muka (*Down payment*) penjualan tanah tersebut diatas dari Penggugat ;

Hal 12 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



17. Bahwa sampai saat ini Para Tergugat belum pernah menjual kepada pihak manapun, atas 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 232 / Pasar Minggu, Sertifikat Hak Milik No. 6670 / Kebagusan, Sertifikat Hak Milik 5131 / Kebagusan yang terletak di Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan

18. Bahwa oleh karena di antara Para Tergugat dengan Penggugat tidak pernah membuat Surat Risalah Rapat dan Perjanjian Kesepakatan untuk Jual-Beli 3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas, Para Tergugat menuntut kepada Penggugat untuk membuktikan adanya Surat Risalah Rapat dan Surat Perjanjian kesepakatan jual beli tersebut yang di tandatangani oleh Tergugat – I dan Tergugat – II ;

19. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan : Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :-

- 1). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- 2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- 3). Suatu hal tertentu ;
- 4). Suatu sebab yang halal ;

20. Bahwa berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan :

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

21. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah membuat Surat Kesepakatan untuk jual-beli atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas dengan Penggugat, maka Para Tergugat tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk mengganti kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat, oleh

Hal 13 dari 20 hal. Perkara No. 599/Pdt/2020/PT DKI.



karena itu gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

22. Bahwa Para Tergugat tidak mengetahui / tidak menyetujui dan tidak menandatangani Surat Risalah Rapat Tertanggal 18 April 2018 dan Konsep Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tertanggal 03 Mei 2018, oleh karena itu Para Tergugat menolak gugatan Penggugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp.18.470.000.000,- (delapan belas milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) maupun jumlah lainnya, karena tidak ada alasan hukum apapun untuk membayar ganti kerugian tersebut ;

23. Bahwa Para Tergugat menolak untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari ataupun jumlah lainnya, oleh karena gugatan Penggugat tidak ada dasar hukum ;

24. Bahwa Para Tergugat menolak apabila putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun diajukan perlawanan (*Verzet*) atau permohonan Banding dan Kasasi, oleh karena tidak ada dasar dan alasan hukum untuk itu ;

25. Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil, keterangan – keterangan Penggugat yang lain dan selebihnya yang tersebut didalam surat gugatannya, meskipun tidak disebutkan satu persatu secara tegas dan terperinci didalam jawaban ini ;

Berdasarkan pada alasan-alasan yang tersebut diatas, maka beserta ini Para Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

26. Bahwa dalam gugatan Rekonpensi, Tergugat – I dan – II / Para Tergugat dalam Konpensi menjadi Penggugat – I dan – II Rekonpensi /

Hal 14 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



Para Penggugat Rekonpensi, dan Penggugat dalam Konpensi menjadi Tergugat Rekonpensi ;

27. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi mohon agar segala sesuatu yang tersebut didalam Surat Jawaban diatas, juga merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil gugatan Para Penggugat Rekonpensi ini ;

28. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak pernah membuat kesepakatan untuk melakukan Jual-Beli dengan Tergugat Rekonpensi atas 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 232 / Pasar Minggu, Sertifikat Hak Milik No. 6670 / Kebagusan, Sertifikat Hak Milik 5131 / Kebagusan yang terletak di Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

29. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi, yang menuduh / mengklaim seolah-olah Penggugat Rekonpensi telah mengadakan kesepakatan untuk jual-beli tanah tersebut diatas, padahal sebenarnya Para Penggugat Rekonpensi tidak pernah membuat kesepakatan jual-beli, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan / mencemarkan nama baik Para Penggugat Rekonpensi sebagai pengusaha, oleh karena itu Para Penggugat Rekonpensi menuntut agar Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonpensi ;

Berdasarkan pada alasan-alasan yang tersebut diatas, maka beserta ini Para Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, berkenan untuk mengadili dan memberikan putusan hukum atas perkara *a quo* sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

⇒ Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat – I dan Tergugat II / Para Tergugat beserta seluruh alasan-alasannya ;

Hal 15dari 20 hal.Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



- ⇒ Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* ;
- ⇒ Menyatakan menolak atau setidaknya tidak menerima seluruh permohonan dan gugatan Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Kompensi :

- ⇒ Menolak atau setidaknya tidak menerima seluruh permohonan dan gugatan Penggugat ;

Dalam Rekompensi :

- ⇒ Mengabulkan gugatan Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya ;-
- ⇒ Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat Rekompensi sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) ;

Dalam Kompensi Dan Rekompensi :

- ⇒ Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

Atau setidaknya ; Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan didalam masyarakat ;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan jawaban

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara tanggal 17 Juni 2019 Nomor 584/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Kompensi :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur ;

Hal 16dari 20 hal.Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.247.000,- (satu juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah)

;

Dalam Rekonpensi :

Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 584/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr tanggal 1 Juli 2019 yang menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 17 Juni 2019 Nomor 584/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada para pihak pada tanggal 26 November 2019, 3 Desember 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara 584/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr tersebut yang ditujukan kepada para pihak pada tanggal 26 November 2019, 3 Desember 2019, 14 Januari 2020 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut diterima, untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding

Hal 17 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 17 Juni 2019 Nomor 584/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr serta telah pula meneliti dan mencermati secara seksama pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata telah mempertimbangkan semua dalil-dalil, beserta semua bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan, bukti-bukti mana telah dikaitkan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding tersebut oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 17 Juni 2019 Nomor 584/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang- Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding secara formal dari Pembanding semula Penggugat ;

Hal 18 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/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

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 17 Juni 2019 Nomor 584/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari **Selasa** tanggal **8 Desember 2020** oleh kami **Hi.A.Sanwari HA,S.H.,M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan **H. Edwarman S.H., M.H** dan **H. Hanifah Hidayat Noor, S.H., M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 2 November 2020 Nomor 599/PDT/2020/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **17 Desember 2020** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Andi Syamsiar, S.H.,M.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadir para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

H. Edwarman S.H., M.H

Hi.A.Sanwari HA,S.H.,M.H

H. Hanifah Hidayat Noor, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI,

Hal 19 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Andi Syamsiar, S.H.,M.H

Biaya-biaya :

1. Biaya proses	Rp. 134.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,-00
3. Meterai	Rp. 6.000,00
J u m l a h	Rp. 150.000,00

Hal 20 dari 20 hal. Perkara No.599/Pdt/2020/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)