



PUTUSAN
NOMOR 700/PDT/2021/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. ADANG BUNYAMIN., beralamat di Jalan Tegal Nomor 15, Menteng, Jakarta Pusat. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hukumnya : IRFAN AGHASAR, S.H., M.H., ANDI NURSATANGGI M, S.H., M.H. dan SOEPRIYADI, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum **AGHASAR LAW FIRM**, beralamat di Park Tower Lantai 7, MNC Center Nomor 17 - 19, Jalan Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2021, Selanjutnya disebut **PEMBANDING I / TERBANDING** semula **PENGUGAT** ;

MELAWAN:

1. PT DETTA MARINA., bkedudukan di Jalan Raya Bogor, KM. 28, Pekayon, Jakarta Timur, DKI Jakarta. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Dr. JUNIVER GIRSANG, S.H, M.H., ETI RIRIS PANGARIBUAN, S.H., M.H. DANIEL JULIO, S.H., M.H. dan FEBRY RIVISHA ANJASMARA, S.H., LL.M., Para ADVOKAT/PENGACARA berkantor di GOLDEN CENTRUM, Jl. Majapahit Nomor 26, Blok FGH Jakarta Pusat 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2126/SK-JGP/IV/2021, tanggal 26 April 2021, Selanjutnya disebut **TERBANDING II / PEMBANDING II** semula **TERGUGAT I** ;

2. KIM JOHANES MULIA., Selaku DIREKTUR pada PT DETTA MARINA, berdasarkan Akta Notaris Yasman, SH.M.Kn, Nomor 121 tertanggal 24 Agustus 2017, bkedudukan di Jalan Sumatera Nomor 23 Rt.002, Rw.004, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Dr. JUNIVER GIRSANG, S.H, M.H., ETI RIRIS PANGARIBUAN, S.H.,M.H. DANIEL JULIO, S.H., M.H. dan FEBRY RIVISHA ANJASMARA, S.H., LL.M., Para ADVOKAT/PENGACARA berkantor di GOLDEN CENTRUM, Jl. Majapahit Nomor 26, Blok FGH Jakarta Pusat 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 2125/SK-JGP/IV/2021, tanggal 26 April 2021 dan
10 September 2021, Selanjutnya disebut **TERBANDING II /
PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

3. TAUFIK., Selaku KARYAWAN pada PT DETTA MARINA, beralamat di
Jalan Kampung Bulak, Rt.008,Rw.010, Nomor 2B, Kelurahan
Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta,
Selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;

4. MUHAMMAD IKHSAN., beralamat di Jalan Tanjung Mas Utama Blok
A-5, Nomor 7 Rt.02, Rw.001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan
Jagakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Selanjutnya disebut
TURUT TERBANDING semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Pusat
Nomor 700/PDT/2021/PT DKI tanggal 7 Desember 2021 Tentang Penunjukan
Majelis Hakim dan berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara
seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur
Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 15 April 2021, yang amarnya sebagai
berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan tuntutan Provisi tersebut;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan
aktivitas apapun dan juga tidak mengalihkan penguasaan fisik tanah dan
digunakan yang terletak di Jalan Raya Bogor KM 28, Rt.08/Rw.02, yang
digunakan sebagai dasar kesepakatan jual beli, sesuai Sertifikat Hak Guna
Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan
Nomor 0146 seluas 615 m2, kepada siapapun juga sampai adanya putusan
yang berkekuatan hukum tetap;
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan perkara pokok;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II
tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 2 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat tersebut;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan wanprestasi terhadap perjanjian untuk melakukan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, yang terletak di Jalan Raya Bogor KM. 28 Jakarta Timur;
3. Menyatakan batal kesepakatan secara lisan jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon seluas 35.765 m² (tigapuluh lima ributujuh ratus enampuluh lima meter persegi) menyatakan sah Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Raya Bogor KM.26 Jakarta Timur tersebut milik PT Delta Marina (Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00146/Pekayon seluas 615 m² (enam ratus lima belas meter persegi) milik PT Delta Marina antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
4. Menyatakan uang panjar untuk transaksi jual beli tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp.21.500.000.000,-(dua puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, sedangkan sisa uang panjar sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp. 2.613.000.00 (dua juta enam ratus tiga belas ribu rupiah);

Bahwa setelah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II, dan telah diberitahukan kepada Tergugat III dan Turut Tergugat, pada tanggal 28 April 2021 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan

Halaman 3 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan banding, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor: 53/Tim/IV//2021-AP Jo. Nomor: 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding I dan Terbanding II pada tanggal 27 Agustus 2021, kepada Tergugat III pada tanggal 18 Juni 2021, dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 26 Nopember 2021, sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 53/ Tim / IV /2021 APJo. Nomor: 381/Pdt.G/2020 /PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Bahwa Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 28 April 2021 menyatakan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor: 53/Tim/IV//2021-AP Jo. Nomor: 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Permohonan banding tersebut pada tanggal 20 Agustus 2021 telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Penggugat, kepada Tergugat III pada tanggal 18 Juni 2021, dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 26 Nopember 2021, sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 53/Tim/IV//2021-AP Jo. Nomor: 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Bahwa Pembanding I semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 20 Mei 2021 dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding dan Turut Terbanding. Dalam memori bandingnya Pembanding semula Pembanding mengemukakan alasan-alasan keberatan pada pokoknya sebagai berikut:

- Pembanding I/dahulu Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex factie* tingkat pertama yang keliru dan khilaf dalam menilai dan mempertimbangkan iktikad buruk Terbanding dahulu Tergugat II dalam menjalin hubungan hukum dengan pihak lain. Pembanding I/dahulu Penggugat sudah melaksanakan kewajiban untuk melunasi uang muka, tetapi Terbanding / dahulu Tergugat II tidak memenuhi kewajiban membayar PBB dan menyerahkan surat-surat tanah yang menjadi obyek jual beli kepada Pembanding I/dahulu Penggugat;
- Terbanding/dahulu Tergugat II tidak membayar PBB dan tidak pernah mau menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah obyek sengketa sesuai dengan kesepakatan, sedangkan Pembanding I/dahulu Penggugat sudah melunasi uang panjar;

Halaman 4 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh karena Terbanding/dahulu Tergugat II beriktikad buruk dalam melaksanakan perjanjian, maka wajib mengembalikan seluruh uang panjar beserta uang pengganti kerugian;
- Pembanding I/dahulu Penggugat telah melunasi uang panjar sehingga Pembanding I/dahulu Penggugat bukan sebagai calon pembeli, tetapi berstatus pembeli;
- Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru dalam mempertimbangkan putusan dalam rekonvensi, karena fakta dipersidangan kesepakatan antara Pembanding I/dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding dahulu Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II terkait adanya jual beli obyek sengketa adalah setelah melunasi uang panjar dibuat Perjanjian Perikatan Jual Beli;
- Pembanding I/dahulu Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dengan telah membayar lunas uang panjar, tetapi Terbanding/dahulu Tergugat II telah wanprestasi karena tidak melaksanakan PPJB, oleh karena itu Pembanding I/ dahulu Penggugat berhak mendapat penggantian biaya, ganti rugi dan bunga atas wanprestasi yang dilakukan Para Terbanding/dahulu Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Pembanding semula Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta memutuskan sebagai berikut:

Mengadili

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan wanprestasi.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima permohonan banding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Terbanding/Dahulu Para Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Pembanding / Dahulu Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum transaksi jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas ± 35.765 m² dan ± 615 m², yang semuanya terletak di Jalan Raya Bogor KM.28, Rt.08,Rw.02 Jakarta Timur, dengan Sertifikat HGB Nomor 171/Pekayon A/n. PT. Detta Marina dan

Halaman 5 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/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

Sertifikat HGB Nomor 0146/Pekayon A/n. PT. Detta Marina dengan hak tanggungan A/n. Muhammad Ikhsan antara Terbanding II, Kim Johannes Mulia dengan Pembanding Bapak H. Adang Bunyamin tersebut;

5. Menyatakan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m2 yang dilakukan secara lisan antara Terbanding II dengan Pembanding beberapa kali bertempat di rumah Terbanding II, adalah sah, berharga dan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum penyerahan uang muka atas transaksi jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m2 oleh Pembanding kepada Terbanding II dengan jumlah total yang telah dibayarkan Rp.31.500.000.000,-(tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah), melalui rekening Bank BCA No.0923035548 a/n. Taufik (Terbanding III) karyawan Terbanding II, dengan rincian tersebut:

Yang pertama:

- a. Tanggal 2 Mei 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor: 0923035548 A/n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);
- b. Tanggal 5 Mei 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor: 0923035548 A/n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp.7.000.000.000,-(tujuh milyar rupiah);
- c. Tanggal 7 Mei 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor: 0923035548 A/n. TAUFIK (TERGUGAT III) sebesar Rp.12.000.000.00,-(dua belas milyar rupiah);

Yang Kedua:

- a. Tanggal 12 Agustus 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor: 0923035548 A/n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah);
- b. Tanggal 15 Agustus 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor: 0923035548 A/n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah);
- c. Tanggal 26 Agustus 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor: 0923035548 A/n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah);

Yang Ketiga:

Halaman 6 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pada tanggal 30 September 2014, PENGUGAT mentranfer lagi ke rekening PT. Detta Marina sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Jumlah rincian uang yang ditransfer kepada Terbanding II melalui Nomor Rekening A/n. Taufik (Terbanding III) selaku (karyawan Terbanding II) juga langsung kerekening Terbanding I adalah sebesar Rp.20.000.000.000,-(dua puluh milyar rupiah) (+) Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah) (+) Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) (=) total Rp.31.500.000.000,-(tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
7. Menyatakan sita jaminan (*conservatoirbeslaag*) atas tanah berikut bangunan diatasnya seluas \pm 35.765 m² dan \pm 615 m², yang semuanya terletak di Jalan Raya Bogor KM 28, Rt.08,Rw.02, Jakarta Timur adalah sah dan mengikat secara hukum yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Pasal 227 HIR ;
8. Menghukum Para Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi seluruh kerugian materiil Pembanding dengan total sejumlah Rp 201.600.000.000,-(dua ratus satu milyar enam ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
- a. Kerugian Materiil yaitu Pembanding telah membayar panjar (uang muka) harga tanah dan bangunan tersebut diatas kepada Terbanding II dengan jumlah total sebesar Rp.31.500.000.000,-(tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah);
- b. Uang muka Rp.31.500.000.000,-(tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut telah mengendap ditangan Terbanding II sejak bulan September 2014 s/d Desember 2019 sudah lebih kurang 64 bulan lamanya; Uang muka Rp.31.500.000.000,-(tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut jika diputar sebagai modal usaha ditaksir keuntungannya lebih kurang 10% setiap bulan (x) Rp.31.500.000.000,-(=) Rp.3.150.000.000,-(tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) setiap bulan (x) 64 bulan (=) Rp.201.600.000.000,-(dua ratus satu milyar enam ratus juta rupiah);
9. Menyatakan nilai kerugian materiil Pembanding atas pembayaran tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m² telah melebihi harga/nilai jual yang disepakati Pembanding dengan Terbanding II;

Halaman 7 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/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. Menghukum Para Terbanding dan Turut Terbanding atau siapa saja yang diberi hak oleh Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Bogor KM 28 Jakarta Timur seluas \pm 3,5 hektar dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon atas nama Terbanding I dengan hak tanggungan atas nama Turut Terbanding, serta semua surat-surat terkait dengan tanah dan bangunan tersebut kepada Pembanding oleh karena nilai kerugian materiil Pembanding atas pembayaran objek sengketa telah melebihi harga penjualan objek sengketa;
11. Menghukum Para Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sejumlah kerugian immateriil Pembanding sebesar Rp.250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh milyar rupiah);
12. Menghukum Para Terbanding membayar uang paksa sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaarbijvoorraad*);
14. Menghukum Turut Terbanding untuk patuh dan taat serta melaksanakan isi putusan ini;
15. Menghukum Para Terbanding untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan Rekonvensi dari Terbanding/Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan Terbanding II/ Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembanding/Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan wanprestasi;
3. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Terbanding I/Penggugat I Rekonvensi Tergugat I Konvensi dan Terbanding II/Penggugat II Rekonvensi Tergugat II Konvensi;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*);

Halaman 8 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terbanding I dan Terbanding II/Para Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 16 Juni 2021 dan telah disampaikan kepada Para Terbanding dan Turut Terbanding, yang pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding I dan Terbanding II/Para Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II keberatan dengan amar putusan provisi dan amar dalam rekonvensi;
- Bahwa *Judex Factie* dalam mengabulkan tuntutan provisi tanpa ada pertimbangan hukum yang mendasarinya dan kontradiktif dengan amar dalam pokok perkara yang menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Bahwa amar putusan dalam rekonvensi yang menyatakan mengembalikan sisa uang panjar sebesar Rp 10.000.000.000,-- (sepuluh milyar rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa pertimbangan hukum. Dalam pertimbangannya disebutkan “demi rasa keadilan kedua belah pihak” akan tetapi tidak jelas apa yang dimaksud dengan “rasa keadilan kedua belah pihak”;
- Bahwa oleh karena *Judex Factie*/Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpegang pada pertimbangan hukum dan amar putusannya yang menyatakan Termohon Banding (Pembeli) telah melakukan wanprestasi, maka menurut hukum *Judex Factie* harus menjatuhkan putusan bahwa uang panjar sebesar Rp 31.500.000.000,- (tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) seluruhnya menjadi milik Pemohon Banding;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Para Pemohon Banding mohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta meninjau kembali putusan *Judex Factie*/Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan berkenan memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, yang terletak di Jalan Raya Bogor KM. 28 Jakarta Timur;

Halaman 9 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 329.050.000.000,- (tiga ratus dua puluh sembilan milyar lima puluh juta rupiah) dan ganti rugi immaterial akibat penahanan secara melawan hukum atas peristiwa pidana yang dilaporkan oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 300.000.000.000,- (tiga ratus milyar rupiah);
4. Menyatakan uang panjar untuk transaksi tanah *a quo* sebesar Rp 31.500.000.000,- (tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) seluruhnya menjadi milik Pemohon Banding;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp.2.613.000,- (dua juta enam ratus tigabelas ribu rupiah);

Atau:

Apabila Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori banding yang diajukan Para Pembanding II / Terbanding I dan Terbanding II / semula Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi, Terbanding / Pembanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan tanggapan, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 3 September 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa putusan provisi Majelis Hakim tingkat pertama yang mengabulkan tuntutan provisi telah tepat dan benar;
- Bahwa Pembanding II / dahulu Tergugat I dan Tergugat II Konvensi / Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi masih berusaha merebut hak Pembanding I dahulu Tergugat Konvensi mengenai uang panjar yang telah dikuasainya;
- Bahwa jual beli obyek sengketa telah terjadi sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUHPdata, dan karena itu Pembanding I / dahulu Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi hukum;
- Berdasarkan hal tersebut maka uang panjar sebesar Rp 31.500.000.000,- (tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) dikembalikan kepada Termohon Banding/dahulu Penggugat;

Bahwa terhadap memori banding yang diajukan Pembanding I / Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Pembanding II/ Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 15 September 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 10 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Termohon Banding menolak seluruh dalih Pemohon Banding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama cermat dan tepat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa Termohon Banding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan somas baik secara lisan maupun tertulis (Bukti T – 12 dan Bukti T – 14) agar melunasi sisa harga jual beli tanah dengan melakukan transaksi Akta Jual Beli, akan tetapi Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak menanggapi;
- Bahwa Pemohon Banding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi berjanji untuk melunasinya pada tanggal 28 Nopember 2014, tetapi belum juga melunasi kekurangannya;
- Bahwa sesuai Pasal 1478 KUHPdata, sipenjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika sipembeli belum membayar harganya, sedangkan sipenjual tidak mengizinkan penundaan kepadanya;

Bahwa sesuai dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim, kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah hari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat dan permohonan banding Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II 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 setelah membaca, memeriksa, dan memperhatikan berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, berita acara sidang, dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 15 April 2021, memori banding yang diajukan Pembanding I semula Penggugat, memori banding yang diajukan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II, Kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II, dan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempertimbangkan sebagaimana terurai di bawah ini;

Halaman 11 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Pembanding I/Terbanding semula Penggugat menuntut agar pengadilan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II tunduk pada kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat dan merealisasikan proses transaksi jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m2 seperti yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat II, memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II agar terlebih dahulu mengosongkan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m2 dan melarang Tergugat I dan Tergugat II ataupun siapa saja yang diberikan hak oleh Tergugat I dan Tergugat II melakukan aktivitas apapun dan/atau penguasaan fisik apapun diatas tanah dan bangunan tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini, dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II agar terlebih dahulu menyerahkan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m2 kepada Penggugat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Majelis Hakim tingkat pertama telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan tuntutan provisi tersebut;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan aktivitas apapun dan juga tidak mengalihkan penguasaan fisik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Bogor KM 28, Rt.08/Rw.02, yang digunakan sebagai dasar kesepakatan jual beli, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m2, kepada siapapun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan perkara pokok;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah tuntutan agar dilakukan tindakan sementara untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu terhadap obyek sengketa sebelum putusan akhir dijatuhkan, sedangkan pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah tentang sah atau tidaknya jual

Halaman 12 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli terhadap tanah obyek sengketa dengan tuntutan pembayaran ganti rugi, pengosongan dan penyerahan tanah obyek sengketa kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan dalam provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut sudah menyangkut pokok perkara dan termasuk tuntutan dalam pokok perkara, maka tuntutan provisi Pembanding I/Terbanding semula Penggugat bertentangan dengan hukum dan tertib hukum acara perdata sebagaimana tersebut dalam Pasal 53 s/d 57 Jis. Pasal 332 dan Pasal 351 RV;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, putusan Provisi Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 9 Februari 2021 harus dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding mengadili sendiri yang amarnya tersebut di bawah;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II didalam jawabannya juga mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. Penggugat sebagai pihak yang melakukan wanprestasi tidak dapat mengajukan gugatan kepada pihak lainnya (*exceptio non adimpleticontractus*);
- B. Penggugat tidak mempunyai kewenangan mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah dipertimbangkan tentang eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dan setelah dihubungkan dengan Pasal 136 HIR/Pasal 162 R.Bg, berkesimpulan bahwa eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tidak mencakup atau tidak masuk apa yang dimaksud dari eksepsi Pasal 136 HIR/Pasal 162 R.Bg tersebut dan eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara dan Majelis menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim tingkat pertama karena pertimbangan tersebut telah benar dan tepat, serta diambil alih menjadi pertimbangan sendiri. Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 15 April 2021 tentang eksepsi beralasan hukum untuk dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut agar Pengadilan menyatakan sah dan mengikat secara hukum transaksi jual beli atas

Halaman 13 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas \pm 35.765 m² dan \pm 615 m², yang semuanya terletak di Jalan Raya Bogor KM.28, Rt.08,Rw.02 Jakarta Timur, dengan Sertifikat HGB Nomor 171/Pekayon A/n. PT. Detta Marina dan Sertifikat HGB Nomor 0146/Pekayon A/n. PT. Detta Marina dengan hak tanggungan A/n. Muhammad Ikhsan antara Tergugat II, Kim Johannes Mulia dengan Penggugat Bapak H. Adang Bunyamin tersebut, menyatakan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m² yang dilakukan secara lisan antara Tergugat II dengan Penggugat beberapa kali bertempat di rumah Tergugat II, adalah sah, berharga dan mengikat secara hukum, menyatakan sah dan mengikat secara hukum penyerahan uang muka atas transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut oleh Penggugat kepada Tergugat II dengan jumlah total Rp 31.500.000.000,-(tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah), melalui rekening Bank BCA No.0923035548 a/n. Taufik (Tergugat III), menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat seluruh kerugian materiil sejumlah Rp 201.600.000.000,- (dua ratus satu milyar enam ratus juta rupiah), kerugian immateriil sebesar Rp 250.000.000.000,-(dua ratus lima puluh milyar rupiah), dan uang paksa sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat atau siapa saja yang diberihak oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan serta semua surat-surat terkait dengan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat oleh karena nilai kerugian materiil Penggugat atas pembayaran objek sengketa telah melebihi harga penjualan objek sengketa. Tuntutan tersebut didasarkan dalih bahwa pada pokoknya Penggugat dalam hal ini berkapasitas sebagai pembeli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 M² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 M², yang terletak di Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 08/Rw. 02 Jakarta Timur, dengan harga yang disepakati Rp100.000.000.000,-(seratus milyar rupiah). Penggugat telah membayar sebagai uang muka/panjar sebesar Rp 31.500.000.000,- (tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan bukti-bukti kwitansi pembayaran. Setelah Penggugat melunasi uang panjar, ternyata Tergugat II tidak menindaklanjuti kesepakatan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris. Bahwa setelah mendapatkan surat-surat terkait dengan tanah dan bangunan sebanyak 2 (dua) bundel foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon, seluas 35.765 M² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146/Pekayon seluas 615 M², Penggugat menawarkan

Halaman 14 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan *a quo* ke Dinas Perumahan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II menyangkal dan mengajukan dalih sangkalannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar antara Penggugat dengan Tergugat II telah terjadi Jual Beli atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, yang benar adalah terjadi Perjanjian untuk jual beli tanah, dimana telah terjadi Kesepakatan Harga Dan Barang yang mana disepakati pada saat itu ditentukan sesuai dengan nilai yang tertuang dalam Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 seharga Rp 100.000.000.000,-(seratus milyar rupiah), akan tetapi Penggugat selaku Calon Pembeli baru membayar panjar seluruhnya sebesar Rp 31.500.000.000,-(tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) dan pelunasannya disanggupi oleh Penggugat akan dilakukan pada tanggal 28 Nopember 2014;
- Bahwa pada faktanya sampai dengan sekarang Penggugat selaku Calon Pembeli tidak pernah melaksanakan janjinya untuk melunasi harga tanah, yang sudah berlangsung sampai saat ini selama 5 ½ tahun (lima tahun enam bulan) sejak tanggal 28 Nopember 2014, sehingga Penggugat dalam hal ini telah melakukan Wanprestasi. Sesuai Yurisprudensi, apabila seseorang tidak melaksanakan haknya dalam waktu yang lama harus dianggap secara diam-diam melepaskan haknya (*Rechtsverwerking*), karena Penggugat selama 5 ½ tahun (lima tahun 6 bulan), tidak pernah melaksanakan janjinya untuk membeli tanah *Aquo*, maka secara diam-diam Penggugat harus dianggap oleh Hukum tidakakan menggunakan hanya untuk meneruskan jual beli tanah *A quo* dengan Penjual (*Rechtsverwerking*);
- Bahwa Tergugat II telah menyerahkan kepada Penggugat 2 (dua) Asli Dokumen Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.171/Pekayon dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00146/Pekayon milik PT Delta Marina untuk digunakan dalam transaksi Jual Beli di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang akan dilakukan setelah Penggugat/calon Pembeli melunasi harga dari tanah tersebut. Faktanya sampai dengan sekarang, sudah 5 ½ tahun Penggugat gagal untuk melunasi harga yang telah disepakati oleh para pihak;

Menimbang, bahwa pokok persengketaan dalam perkara *a quo* adalah Penggugat akan melunasi kekurangannya, jika Tergugat I, Tergugat II menyerahkan SHGB No.171/Pekayon dan SHGB No.0146/Pekayon, menandatangani Surat Kuasa Untuk Menjual, dan menandatangani Surat

Halaman 15 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mau menyerahkan surat-surat, mau tandatangan Surat Kuasa Untuk Menjual, dan menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli jika Penggugat melunasi kekurangannya harga tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai fakta-fakta di persidangan Penggugat sejak membayar uang muka atau panjar sebesar Rp 31.500.000.000,- (tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) tahun 2014 sampai sekarang ini Penggugat tidak mencicil atau tidak membayar kekurangannya, hal mana Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah memberikan somasi kepada pihak Penggugat (Bukti T-13, Bukti T-14 dan Bukti T-15, namun tidak ada bukti Penggugat merespon untuk menyelesaikan pembayaran jual beli tersebut;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa uang panjar yang sudah masuk dan diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa diambil kembali oleh Penggugat, karena pihak Penggugatlah yang tidak melunasi kekurangan harga jual beli yang diperjanjikan sehingga pihak Penggugat yang melakukan wanprestasi terhadap pelaksanaan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut, oleh karena itu tidak ada kewajiban dari Tergugat I, Tergugat II untuk mengembalikan uang panjar yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat II (baca angka 13 halaman 9 dalam jawaban), hal ini selaras dengan pendapat ahli dari Tergugat I dan Tergugat II, DR. H. Atja Sondjaja, SH.MH dan ahli dari Penggugat DR. Anda Setiawati, SH.MH.;
- Bahwa walaupun yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah mengenai pembayaran uang panjar sebesar Rp 31.500.000.000,- hasil kesepakatan jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00146 seluas 615 m², atas nama PT. Detta Marina, yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, seharga Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), namun didalam fakta-fakta dipersidangan Penggugat tidak pernah lagi membayar sisa kekurangannya dari awal tahun 2015 sampai tahun 2020;
- Bahwa dari serangkaian uraian dan fakta tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pihak Penggugat (pembeli) telah melakukan wanprestasi dan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai pelaksanaan Undang-

Halaman 16 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) jual beli sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat, oleh Karena itu pula prinsip-prinsip hukum adat tentang jual beli tanah yaitu terang dan tunai menjadi landasan dalam transaksi jual beli tanah. Terang diartikan jual beli tanah harus dilaksanakan dihadapan dan sepengetahuan pejabat yang berwenang dan tunai diartikan kontan, yaitu pembayaran harga tanah dilaksanakan bersama-sama dengan penyerahan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa fakta hukum yang ada dalam perkara *a quo* Pembanding I semula Penggugat belum membayar seluruh harga tanah yang disepakati dan tidak dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa uang muka sebesar Rp 31.500.000.000,- (tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar oleh Pembanding I semula Penggugat kepada Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II adalah tanda kesepakatan yang dibuat secara lisan antara Pembanding I semula Penggugat dengan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding I semula Penggugat beralasan bahwa Pembanding I/dahulu Penggugat telah melunasi uang panjar sehingga Pembanding I/dahulu Penggugat bukan sebagai calon pembeli, tetapi berstatus pembeli. Terhadap alasan tersebut Majelis Hakim tingkat Banding tidak sependapat, oleh karena sebagaimana tersebut diatas bahwa jual beli tanah harus berdasarkan asas terang dan tunai;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, karena telah tepat dan benar bahwa Pembanding I semula Penggugat tidak pernah lagi membayar sisa kekurangannya dari awal tahun 2015 sampai tahun 2020, Pembanding I semula Penggugat telah melakukan wanprestasi, dan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Pembanding I semula Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Majelis Hakim tingkat pertama beraskan hukum untuk dikuatkan diperadilan tingkat banding;

Halaman 17 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding I semula Penggugat di peradilan tingkat pertama dinyatakan ditolak seluruhnya dan putusan tersebut dikuatkan di tingkat banding, maka Pembanding I semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mendalilkan bahwa uang panjar yang sudah masuk dan diterima oleh Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak bisa diambil kembali oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (pembeli), karena Pembanding I semula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak melunasi harga jual beli yang diperjanjikan sehingga Pembanding I semula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan wanprestasi terhadap pelaksanaan jual beli atas tanah tersebut, oleh karena itu tidak ada kewajiban dari Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi untuk mengembalikan uang panjar yang telah dibayar oleh Pembanding I semula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum tentang konvensi, mutatis mutandis menjadi pertimbangan pula dalam pertimbangan tentang rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah dipertimbangkan sebagai berikut:

- Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonvensinya sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan wanprestasi, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Bogor KM.28 Jakarta Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m2, atas nama PT. Detta Marina adalah SAH milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, oleh karenanya gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut dapat dikabulkan;
- Bahwa untuk petitum pembayaran ganti rugi materiil sebesar Rp 329.050.000.000,-(tiga ratus dua puluh sembilan milyar lima puluh juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), oleh karena pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak membuktikan sebagaimana yang didalilkan dalam posita, maka untuk petitum tersebut haruslah ditolak;

- Bahwa petitum mengenai uang panjar dan oleh karena pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan melakukan wanprestasi, sedangkan ahli DR. H. Atja Sondjaja, SH.MH. dan DR. Anda Setiawati, SH.MH., berpendapat bahwa apabila Pembeli yang melakukan wanprestasi maka uang panjar tidak dapat dikembalikan atau dianggap hilang dan apabila Penjual yang melakukan wanprestasi maka Penjual mengembalikan uang panjar ditambah dengan bunga sesuai undang-undang yang berlaku dan oleh karena pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan melakukan wanprestasi, maka uang panjar tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa memandang demi rasa keadilan kedua belah pihak, maka uang panjarsebesar Rp. 21.500.000.000. (dua puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, sedangkan uang panjar sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum dalam gugatan konvensi telah dipertimbangkan bahwa Pembanding I semula Penggugat telah melakukan wanprestasi, dan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Pembanding I semula Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, karena pertimbangan tersebut telah tepat dan benar bahwa oleh karena Pembanding I semula Tergugat Rekonvensi / Penggugat konvensi telah wanprestasi, maka uang muka yang telah diterima Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II tidak wajib dikembalikan dan menjadi milik Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi;

Menimbang, bahwa uang muka yang telah diterima Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II sebesar Rp.31.500.000.000,- (tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah), akan tetapi Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan selanjutnya yang menyatakan bahwa memandang demi rasa keadilan kedua belah pihak, maka uang panjar sebesar Rp 21.500.000.000,- (dua puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) menjadi hak milik Pembanding II semula Penggugat

Halaman 19 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/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

Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, sedangkan uang panjar sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) dikembalikan kepada Pembanding I semula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan alasan sebagaimana dikemukakan Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II dalam kontra memori bandingnya, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cukup mempertimbangan tentang rasa keadilan keadilan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa sudah menjadi konsekuensi dari Pembanding I semula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menanggung risiko kerugian akibat melakukan wanprestasi dan tidak melaksanakan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam transaksi jual beli tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak cukup pertimbangan tentang uang panjar sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) dikembalikan kepada Pembanding I semula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Majelis Hakim tingkat banding harus memperbaiki amar putusan sekedar menyangkut uang panjar sebagaimana tersebut dalam amar putusan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi adalah gugatan yang menumpang pada gugatan konvensi, oleh karena itu biaya perkara dalam gugatan rekonvensi adalah nihil;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, maka kepada Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tundak dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;

Memperhatikan Undang-Undang R.I. Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang R.I. Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang R.I. Nomor 49 tahun 2009, HIR (Stb. 1941 No. 44), Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 20 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat dan permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 15 April 2021;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 15 April 2021;

DALAM POKOK PERKARA:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 15 April 2021;
- Menghukum Pembanding I semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI

- Mengubah amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 15 April 2021 sepanjang menghapus uang panjar yang harus dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, sehingga amar putusan Dalam Rekonvensi menjadi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi terhadap perjanjian untuk melakukan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, yang terletak di Jalan Raya Bogor KM. 28 Jakarta Timur;
3. Menyatakan batal kesepakatan secara lisan jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon seluas 35.765 m² (tiga puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh lima

Halaman 21 dari 22 halaman Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI



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

meter persegi), yang terletak di jalan Raya Bogor KM.26 Jakarta Timur dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146/Pekayon seluas 615 m2 (enam ratus lima belas meter persegi) milik PT Detta Marina;

4. Menyatakan uang panjar untuk transaksi jual beli tanah dan bangunan a quo sebesar Rp. 31.500.000.000,-(tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi;
5. Menetapkan biaya perkara dalam rekonvensi nihil;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **KAMIS** tanggal **10 FEBRUARI 2022** oleh kami, **TONY PRIBADI, S.H.,M.H.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **DR. H. YAHYA SYAM, S.H.,M.H.** dan **SUGENG HIYANTO, S.H.,M.H.**, sebagai Anggota Majelis Hakim. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **17 FEBRUARI 2022** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Para Anggota Majelis Hakim, dibantu oleh **BUKAERI, S.H.M.M.**, Panitera pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

ANGGOTA MAJELIS HAKIM,

KETUA MAJELIS HAKIM,

DR.H. YAHYA SYAM, S.H.,M.H.

TONY PRIBADI, S.H., M.H.

SUGENG HIYANTO, S.H.,M.H.

PANITERA,

BUKAERI, S.H.,M.M.

Rincian biaya perkara

MeteraiRp. 10.000,-
Redaksi (PNBP)Rp. 10.000,-
Biaya prosesRp.130.000,-+



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)