



PUTUSAN

Nomor 403/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Rasyid Samsudin, berkedudukan di Prima Bintaro, Kav. 6, RT : 002, RW : 005, Kelurahan/Desa : Pondok Karya, Kecamatan : Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten., Pondok Karya, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ilham Gandhi Lubis, SH, dkk. Para advokat yang beralamat di Jl. Subur II, No. 61, Kelurahan Sari Rejo, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 April 2023 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Apriyadi Malik, bertempat tinggal di Kebayoran Heights KR A3, Nomor 17, RT : 001, RW : 007, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan., Pondok Jaya, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten , selanjutnya memberikan kuasa kepada Benny H Pasaribu, SH.MH, dkk para Penasihat Hukum/advokat pada konsultan Hukum BHP & co beralamat di Gedung Menara Cakrawala 12 floor, unit 5A, Jalan MH Thamrin kav 9, Menteng Jakarta Pusat, sebagaimana surat Kuasa tertanggal 13 Juni 2023, sebagai **Tergugat** ;

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan, bertempat tinggal di Jalan Raya Tj. Barat, No. 1, RW : 1, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Tanjung Barat, Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta , sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal 1 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 3 Mei 2023 dalam Register Nomor 403/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

DUDUK PERKARA :

- 1) Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat memiliki hubungan pertemanan yang baik yang sudah terjalin sejak lama, dan pada awal tahun 2019 Penggugat meminjam uang kepada Tergugat untuk melakukan pelunasan terhadap aset Penggugat yang dijadikan Hak Tanggungan oleh Penggugat di Bank Of India senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) ;
- 2) Bahwa kemudian Tergugat menyetujui untuk membantu Penggugat melakukan pelunasan utang Penggugat pada Bank Of India dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat yaitu SHM 1553/Cilandak atas nama Rasyid Samsudin dengan luas 381 M² (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi) dipegang oleh tergugat sebagai jaminan atas utang Penggugat kepada Tergugat ;
- 3) Bahwa oleh karena antara Penggugat dan Tergugat telah tercapai kesepakatan secara lisan, maka kemudian pada Maret 2019 Penggugat menebus agunan hutang miliknya dari Bank Of Hindia tersebut ;
- 4) Bahwa kemudian setelah agunan milik Penggugat dilunasi oleh Penggugat di Bank Of India, Penggugat memberitahukan hal tersebut kepada Tergugat dan berjanji akan mengembalikan uang Tergugat sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) apabila proyek Penggugat telah selesai, namun ternyata oleh karena terjadinya Pandemi Covid-19 yang melanda dunia secara global serta termasuk Indonesia sehingga berdampak pada pekerjaan Penggugat.
- 5) Bahwa untuk menjaga kepercayaan dan hubungan baik antara Penggugat dan Tergugat, maka pada saat itu Tergugat meminta kepada Penggugat bahwa untuk dibuatkan perjanjian pengikatan

Hal 2 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



jual beli dan kuasa jual kepada Tergugat dihadapan Notaris, dan Penggugat pada saat itu menyetujui permintaan Tergugat dengan maksud bahwa suatu waktu Penggugat meminta Tergugat untuk menjual aset tersebut, maka Penggugat meminta Tergugat untuk menjual aset yang diberikan oleh Penggugat dengan Tergugat dengan perhitungan yang akan disepakati dikemudian hari (sesuai dengan harga pasar) dan juga untuk pembayaran utang yaitu Penggugat hanya membayar kepada Tergugat senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dan sisanya diserahkan kepada Penggugat (yang ditaksir pada saat itu nilai jual objek pajak dan appraisal yaitu sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah);

- 6) Bahwa dengan demikian antara Penggugat dengan Tergugat mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjut nya disebut sebagai **PPJB**) berdasarkan Akta Nomor : 02.- yang dibuat dihadapan Marta Sapti Riana, S.H., Notaris di Depok, atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Keuangan Raya, No. 1, RT. 007, RW. 05, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1553. Beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang selanjutnya disebut sebagai **OBYEK SENGKETA** dan juga memberikan Kuasa Jual Nomor : 03.- tanggal 24-03- 2020 kepada Tergugat yang juga dibuat dihadapan Marta Sapti Riana, S.H., Notaris di Depok ;
- 7) Bahwa kemudian setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual diadakan kepada Tergugat, pada Tahun 2022 Penggugat terkena kasus Pidana, yaitu dugaan tindak pidana korupsi yang saat itu Penggugat ditahan oleh Penyidik pada Kejaksaan Tinggi Banten dan saat ini Penggugat berada di Rumah Tahanan Pandeglang dan terhadap perkara pidana tersebut Penggugat masih mengajukan upaya hukum kasasi ;
- 8) Bahwa tiba-tiba Tergugat mendatangi kediaman atau rumah Penggugat yang beralamat Jalan Keuangan Raya, No. 1, RT.

Hal 3 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



007, RW. 05, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta yang tidak lain adalah yang Penggugat dan Tergugat buat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akta Nomor 02.-) dan Kuasa Jual (Nomor : 03.-) **dengan memberitahukan kepada penghuni rumah yaitu keluarga Penggugat agar segera mengosongkan rumah Penggugat dengan mengatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah beralih kepemilikan menjadi milik Tergugat milik ;**

- 9) Bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa Obyek Sengketa sudah beralih hak kepemilikan kepada Tergugat, maka Penggugat mencoba menanyakan kepada Tergugat namun tidak diindahkan oleh Tergugat, malah Tergugat bersikeras kepada penghuni rumah yaitu keluarga Penggugat untuk segera melakukan pengosongan tanah dan bangunan dan rumah, bahkan ketika pada saat pengosongan dilakukan Tergugat didampingi oleh pihak kepolisian ;
- 10) Bahwa Penggugat kembali mengatakan kepada Tergugat bahwa Penggugat tetap pada kesepakatan awal yaitu bahwa Tergugat diberikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual akan tetapi Penggugat hanya membayar kepada Tergugat senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) saja sesuai dengan utang Penggugat dan sisanya diserahkan kepada Penggugat, dengan kata lain Tergugat hanya diberikan kuasa untuk menjual namun tidak memiliki sepenuhnya hasil penjualan rumah Penggugat, karena utang Penggugat hanya senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) tidak sebanding dengan nilai harga jual aset Penggugat yang pada saat tahun 2019 sudah ditaksir oleh appraisal dan nilai jual objek pajak yaitu senilai Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah) ;
- 11) Bahwa apabila mengacu pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Nomor : 02.- yang dibuat dihadapan Marta Sapti Riana, S.H., Notaris di Depok, bahwa Tergugat telah membayarkan kepada Penggugat sejumlah Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan pada faktanya uang tersebut tidak pernah diterima oleh Penggugat sehingga

Hal 4 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat merasa dikhianati oleh Tergugat ;

12) Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat keberatan dan sangat dirugikan dan menilai tindakan Tergugat yang melakukan peralihan kepemilikan terhadap objek sengketa menjadi atas nama Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat ;

13) Bahwa akibat dari tindakan Tergugat yang secara sepihak melakukan pengalihan hak kepemilikan atas objek sengketa yang merupakan milik Penggugat, maka Penggugat mengalami kerugian yaitu Penggugat kehilangan sepenuhnya hak kepemilikan tanah dan bangunan yang dinilai oleh Penggugat jika dikurangkan dari utang Penggugat kepada Tergugat senilai 300.000 Dolar Singapura atau Rp. 3.000.000.000.- (tiga miliar rupiah) / (perhitungan pada saat pemberian uang kepada Penggugat) yaitu :

a. Bahwa pada saat PPJB dilakukan nilai jual tanah dan bangunan objek sengketa sejumlah Rp. 9.000.000.000.- (sembilan miliar rupiah) dikurangkan hutang Penggugat Rp. 3.000.000.000.- (tiga miliar rupiah). yaitu selisih kerugian yang dialami oleh Penggugat pada saat itu menjadi Rp.6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) ;

b. Bahwa namun saat ini nilai objek sengketa telah berubah, dimana berdasarkan data yang didapat Penggugat dari pembayaran pajak bumi dan bangunan nilai objek sengketa saat ini telah mencapai sekitar Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah), sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat saat ini menjadi Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) dengan rincian nilai objek saat ini dikurangi utang Penggugat kepada tergugat (Rp.12.000.000.000,00 – Rp.3.000.000.000,00) ;

14) Bahwa Penggugat khawatir Obyek Sengketa sewaktu-waktu dapat dipindahtangankan kembali oleh Tergugat sebelum putusan berkekuatan hukum tetap, dan adanya upaya paksa pengosongan tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat

Hal 5 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel

Disclaimer

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



memohon agar diletakkan sita jaminan atasnya ;

- 15) Bahwa kemudian Penggugat juga menerangkan dalam gugatan a quo ini menarik pihak Badan Pertanahan Kota Jakarta Selatan sebagai pihak Turut Tergugat karena Badan Pertanahan Kota Jakarta Selatan adalah lembaga atau pihak yang memiliki kewenangan mengenai peralihan hak kepemilikan atas Obyek Perkara, dan juga adanya permohonan blokir terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1553 (Objek Sengketa) yang dimohonkan oleh Penggugat di Badan Pertanahan Kota Jakarta Selatan.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak yang bersengketa untuk hadir pada hari persidangan yang ditentukan dan selanjutnya memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah mengalihkan kepemilikan hak atas sertifikat Hak Milik No. 01553 (Objek Sengketa) tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemiliknya adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan terhadap Obyek Sengketa adalah sah dan berharga ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa selisih dari utang Penggugat yaitu sebesar : Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah) ;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya verzet, banding atau kasasi ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memutus dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat dan Tergugat hadir masing-masing kuasa hukumnya diatas, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk mewakili kepentingannya meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana relaas panggilan tertanggal 8 mei 2023 untuk sidang tanggal 24 mei 2023, relaas panggilan tertanggal 25 Mei 2023 untuk sidang tanggal 7 juni 2023, relaas panggilan tertanggal 9 juni 2023 untuk sidang tanggal 21 juni 2023 dan relaas panggilan tertanggal 14 September 2023 untuk sidang tanggal 27 September 2023 ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa sebelum **TERGUGAT** menguraikan Jawaban dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu **TERGUGAT** menyatakan bahwa **TERGUGAT** menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dan tertulis oleh **TERGUGAT** dalam Jawaban *aquo*.

Bahwa selain hal tersebut diatas, **TERGUGAT** keberatan terhadap surat kuasa khusus yang diajukan oleh kuasa **PENGUGAT** karena surat tersebut tidak sesuai dengan SEMA nomor 6 tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus yang isinya antara lain adalah sebagai berikut :

Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada Badan-badan Peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut:

1. *Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:*

Hal 7 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



a. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya.

Bahwa surat kuasa yang digunakan oleh kuasa hukum **PENGUGAT** terbukti **PENGUGAT** tidak sesuai dengan aturan SEMA tersebut, karena didalam surat kuasa khusus tersebut kuasa **PENGUGAT** hanya menyatakan akan mengajukan gugatan perdata kepada **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** tanpa menyebutkan secara khusus apa yang menjadi permasalahan gugatannya seperti waris, hutang piutang tertentu dan sebagainya sesuai dengan SEMA 6 tahun 1994 diatas.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, dengan demikian terbukti surat kuasa khusus yang digunakan oleh **PENGUGAT** tidak sesuai hukum akibatnya surat kuasa khusus tersebut demi hukum harus dinyatakan tidak sah secara hukum.

Bahwa oleh karena surat kuasa khusus tersebut tidak sah, dengan demikian gugatan a quo layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan a quo terbukti didasari dengan surat kuasa khusus yang tidak sah secara hukum.

Namun apabila Yang Mulia berpendapat lain, berikut Jawaban **TERGUGAT** terhadap gugatan a quo. :

A. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI PERTAMA : GUGATAN A QUO OBSCUUR LIBEL KARENA TERBUKTI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa di dalam gugatan a quo, **PENGUGAT** tegas mendalilkan adanya pihak – pihak lain yang memiliki peran dan mendukung dalil **PENGUGAT** dalam perkara a quo yang antara lain adalah :
 - a. Adanya hubungan utang – piutang antara **PENGUGAT** dan Bank Of India sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) (Vide : dalil **PENGUGAT** pada poin 1)
 - b. Notaris Marta Sapti Riana, sebagai Notaris yang membuat Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Nomor : 02 dan Kata Kuasa Jual Nomor : 03 tanggal 24 Maret 2020 (Vide : dalil **PENGUGAT** pada poin 6 (enam), poin 8 (delapan), dan poin 11 (sebelas);
 - c. Adanya keluarga **PENGUGAT** yang diminta oleh **TERGUGAT** untuk mengosongkan rumah yang beralamat di Jalan Keuangan Raya Nomor 1, RT 007, RW 005, Kelurahan Cilandak Barat,

Hal 8 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akta Nomor 02) dan Kuasa Jual (Nomor : 03) (*Vide*: dalil **PENGGUGAT** poin (delapan))

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli (pengalihan) Sertifikat Hak Milik Nomor 1553 ("**SHM 1553**") (*Vide* : dalil **PENGGUGAT** pada poin 13 (tiga belas) dan petitum **PENGGUGAT** pada poin 2 (dua).

2. Bahwa dari uraian diatas, maka **PENGGUGAT** patut menarik Bank Of India, Notaris Marta Sapti Riana, anggota keluarga **PENGGUGAT** yang diminta mengosongkan rumah, dan PPAT yang membuat akta pengalihan / akta jual beli **SHM 1553** sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena pihak – pihak tersebut didalilkan oleh **PENGGUGAT** di dalam gugatan *a quo*.
3. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak – pihak tersebut, dengan demikian gugatan *a quo* terbukti kurang pihak (*plurium litis consortium*) akibatnya gugatan *a quo* menjadi kabur / *obscuur libel*, sehingga cukup beralasan apabila **TERGUGAT** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak perkara *a quo*, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

EKSEPSI KEDUA : DASAR HUKUM DAN OBYEK GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH KELIRU *ERROR IN OBJECTO*

4. Bahwa dalam gugatan *a quo*, **PENGGUGAT** telah mendasarkan gugatan *a quo* dengan dasar hukum perbuatan melawan hukum, dengan obyek perkara berupa sebuah perjanjian yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 dan Akta Kuasa Jual Nomor : 03 tanggal 24 Maret 2020.
5. Bahwa obyek perkara yang diajukan oleh **PENGGUGAT** berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 dan Akta Kuasa Jual Nomor : 03 tanggal 24 Maret 2020 dalam gugatan *a quo* adalah obyek perkara yang keliru, karena Akta Kuasa Jual Nomor 03 adalah akta yang tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat oleh Notaris Marta Sapti Riana untuk kepentingan jual – beli **SHM 1553**, dengan demikian obyek perkara *a quo* berupa Akta Kuasa Jual Nomor 03 yang diajukan oleh **PENGGUGAT** adalah keliru (*error in objecto*) akibatnya gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscuur libel*) karena didasari dengan obyek yang tidak pernah ada, dengan demikian cukup beralasan apabila **TERGUGAT** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima.

Hal 9 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



6. Bahwa seandainya pun benar ada Akta Kuasa Jual Nomor : 03 tanggal 24 Maret 2020 (*quad non*) hal tersebut tidak serta merta menjadikan gugatan *a quo* menjadi terang, karena apabila obyek gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** adalah sebuah perjanjian berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 dan Akta Kuasa Jual Nomor : 03 tanggal 24 Maret 2020 maka apabila ada perbuatan **TERGUGAT** yang tidak sesuai / tidak dilakukan oleh **TERGUGAT** berdasarkan perjanjian tersebut (*quadnon*) maka dasar hukum gugatan *a quo* haruslah perbuatan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian **TERGUGAT** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa sebelum **TERGUGAT** menguraikan jawaban/ tanggapan terhadap pokok gugatan **PENGUGAT** pada bagian ini, **TERGUGAT** mohon agar setiap dalil yang **TERGUGAT** muat dalam bagian eksepsi diatas dianggap termuat kembali secara mutatis dan mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan ke dalam bagian pokok perkara ini. Adapun Jawaban **TERGUGAT** adalah sebagai berikut :

PENGUGAT DAN TERGUGAT BENAR MERUPAKAN TEMAN BAIK YANG SUDAH MENJALIN PERTEMANAN SEJAK LAMA DAN BENAR PENGUGAT TELAH MEMINJAM UANG KEPADA TERGUGAT SEBESAR TIGA RATUS RIBU DOLAR SINGAPURA UNTUK MEMBAYAR UTANG PENGUGAT KEPADA BANK OF INDIA SEBESAR TIGA MILYAR RUPIAH

1. Bahwa dalam gugatannya, **PENGUGAT** telah mendalilkan memiliki hubungan pertemanan dengan **TERGUGAT** sejak lama, dan **PENGUGAT** telah meminjam uang kepada **TERGUGAT** untuk melakukan pelunasan terhadap utang **PENGUGAT** dengan Bank Of India sebagaimana sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sebagaimana dalil **PENGUGAT** pada poin 1 (satu) gugatan *a quo* yang kutipannya adalah sebagai berikut :

Poin 1 :

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat memiliki hubungan pertemanan yang baik yang sudah terjalin sejak lama, dan pada awal tahun 2019 Penggugat meminjam uang kepada Tergugat untuk melakukan pelunasan terhadap aset Penggugat yang

Hal 10 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



dijadikan Hak Tanggungan oleh Penggugat di Bank Of India senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah)”

2. Bahwa benar dan **TERGUGAT** akui, diantara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** telah terjalin hubungan pertemanan yang sangat baik yang sudah terjalin sangat lama, bahkan **PENGUGAT** dan istrinya sudah sangat mengenal istri dan anak – anak **TERGUGAT** dan pernah berlibur bersama dengan keluarga **TERGUGAT**.
3. Bahwa benar dan **TERGUGAT** akui, **PENGUGAT** telah meminjam uang kepada **TERGUGAT** untuk membayar utang **PENGUGAT** kepada Bank Of India sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah).
4. Bahwa uang yang **PENGUGAT** pinjam kepada **TERGUGAT** untuk melunasi utang **PENGUGAT** kepada Bank Of India adalah sebesar 300.000 SGD (tiga ratus ribu dolar Singapura).
5. Bahwa selanjutnya, dalam poin 13 (tiga belas) gugatan *a quo*, **PENGUGAT** telah mendalilkan uang 300.000 SGD (tiga ratus ribu dolar Singapura) yang **PENGUGAT** pinjam dari **TERGUGAT** senilai/serupa dengan uang sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sebagaimana terbukti dari dalil **PENGUGAT** pada poin 13 (tiga belas) yang menyatakan :

Poin 13 :

“Bahwa akibat dari tindakan Tergugat yang secara sepihak melakukan pengalihan hak kepemilikan atas objek sengketa yang merupakan milik Penggugat, maka Penggugat mengalami kerugian yaitu Penggugat kehilangan sepenuhnya hak kepemilikan tanah dan bangunan yang dinilai oleh Penggugat jika dikurangkan dari utang Penggugat kepada Tergugat senilai 300.000 Dolar Singapura atau Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah)”

6. Bahwa **TERGUGAT** menolak dalil **PENGUGAT** pada poin 13 (tiga belas) tersebut karena apabila **PENGUGAT** mendalilkan uang yang dipinjam oleh **PENGUGAT** adalah sebesar SGD 300.000,- (tiga ratus ribu dolar Singapura) adalah serupa dengan Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) maka hal tersebut akan merugikan **TERGUGAT** karena sampai dengan Jawaban ini dibuat, nilai tukar rupiah terhadap dollar Singapura adalah Rp 11.276.63 (sebelas ribu dua ratus tujuh puluh enam ribu koma enam puluh tiga rupiah) sehingga serupa dengan Rp 3.382.990.464,- (tiga milyar tiga

Hal 11 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh ribu empat ratus enam puluh empat rupiah).

7. Bahwa oleh karena **PENGUGAT** telah meminjam uang sebesar 300.000 SGD (tiga ratus ribu dollar Singapura) kepada **TERGUGAT** maka **PENGUGAT** pun harus mengembalikan utangnya kepada **TERGUGAT** sebesar 300.000 SGD (tiga ratus ribu dollar Singapura) pula, bukan dengan rupiah atau setidaknya bila dengan rupiah harus sesuai dengan kurs hari ini.
8. Bahwa selain hal tersebut, faktanya **PENGUGAT** sampai dengan hari ini belum melakukan pembayaran utangnya kepada **TERGUGAT** sebesar SGD 300.000,- (tiga ratus ribu dolar Singapura) sehingga **TERGUGAT** khawatir dalil tersebut sengaja dibuat oleh **PENGUGAT** dengan tujuan agar **PENGUGAT** dikemudian hari hanya akan membayar uang sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) kepada **TERGUGAT**.
9. Bahwa fakta **PENGUGAT** belum melakukan pembayaran utangnya kepada **TERGUGAT** juga diakui oleh **PENGUGAT** pada poin 4 (empat) gugatan a quo yang menyatakan **PENGUGAT** belum dapat melakukan pembayaran karena proyek **PENGUGAT** tidak selesai, sebagaimana isi kutipan poin 4 (empat) gugatan **PENGUGAT** yang menyebutkan sebagai berikut : “ *Bahwa kemudian setelah agunan milik Pengugat dilunasi oleh Pengugat di Bank Of India, Pengugat memberitahukan hal tersebut kepada Tergugat dan berjanji akan mengembalikan uang Tergugat sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) apabila proyek Pengugat telah selesai, namun ternyata oleh karena terjadinya Pandemi Covid-19 yang melanda dunia secara global serta termasuk Indonesia sehingga berdampak pada pekerjaan Pengugat.*”
10. Bahwa berdasarkan uraian diatas, **PENGUGAT** terbukti belum melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya kepada **TERGUGAT**, oleh karenanya **TERGUGAT** akan mengajukan tuntutan pembayaran utang secara tersendiri dalam perkara a quo yaitu melalui gugatan rekonsensi.

PENGUGAT TIDAK PERNAH MENJAMINKAN SHM 1553 SEBAGAI JAMINAN UTANG KEPADA TERGUGAT

11. Bahwa **PENGUGAT** dalam gugatannya juga mendalilkan telah menjaminkan **SHM 1553** kepada **TERGUGAT** sebagai bentuk pelunasan utang sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sebagaimana dalil pada poin 2 (dua) yang kutipannya adalah sebagai berikut : “*Bahwa kemudian Tergugat menyetujui untuk membantu Pengugat*

Hal 12 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



melakukan pelunasan utang Penggugat pada Bank Of India dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat yaitu SHM 1553/Cilandak atas nama Rasyid Samsudin dengan luas 381 M² (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi) dipegang oleh tergugat sebagai jaminan atas utang Penggugat kepada Tergugat”

12. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar, karena sampai dengan hari ini tidak pernah ada perjanjian utang piutang yang dibuat secara tertulis antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** dan tidak pernah ada perjanjian Hak Tanggungan ataupun perjanjian lainnya yang menyatakan **PENGGUGAT** akan menjadikan **SHM 1553** sebagai jaminan pelunasan utangnya kepada **TERGUGAT** sehingga tidak benar apabila **PENGGUGAT** mendalilkan telah menjaminkan **SHM 1553** sebagai jaminan pembayaran utangnya kepada **TERGUGAT**.
13. Bahwa pinjaman uang yang dipinjamkan **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** sebesar SGD 300.000,- (tiga ratus ribu dollar Singapura) hanya dilakukan secara lisan tanpa ada perjanjian tertulis maupun jaminan, semuanya dilakukan dengan dasar kepercayaan dan hubungan pertemanan baik antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** sehingga dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan telah menjaminkan **SHM 1553** kepada **TERGUGAT** sebagai jaminan pembayaran utang adalah dalil yang tidak benar dan patut dikesampingkan.

SHM 1553 MURNI DI JUAL OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT DAN DI BELI OLEH TERGUGAT DARI PENGGUGAT DENGAN CARA YANG SAH DAN SESUAI HUKUM

14. Bahwa perlu kami sampaikan, alasan **PENGGUGAT** tidak dapat membayar utangnya kepada **TERGUGAT** adalah karena **PENGGUGAT** mengalami kesulitan keuangan akibat proyeknya yang tidak selesai akibat pandemic Covid -19 pada tahun 2020
15. Bahwa oleh karena hal tersebut, **PENGGUGAT** kemudian menawarkan **TERGUGAT** untuk membeli **SHM 1553**.
16. Bahwa pada awalnya **TERGUGAT** sempat menolak untuk membeli **SHM 1553** tersebut karena **PENGGUGAT** masih memiliki utang kepada **TERGUGAT** dan **SHM 1553** masih belum dilakukan royalti oleh **PENGGUGAT**, namun oleh karena **PENGGUGAT** telah menjalin persahabatan yang sudah sangat lama dengan **TERGUGAT**, akhirnya

Hal 13 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



TERGUGAT setuju untuk membeli **SHM 1553** dengan harga Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah).

17. Bahwa oleh karena **SHM 1553** belum dilakukan roya oleh **PENGUGAT**, sehingga akhirnya **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli **SHM 1553** terlebih dahulu, dan setelah berkonsultasi dengan Notaris, kemudian Notaris menyarankan agar **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** dapat membuat Akta PPJB dan KUASA Nomor : 02 di Kantor Notaris Marta Sapti Riana, S.H ("**AKTA NO. 2**").
18. Bahwa dalam **AKTA No.2** tersebut, **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** telah sepakat agar **TERGUGAT** melakukan pembayaran terlebih dahulu kepada **PENGUGAT** sebesar Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan agar **PENGUGAT** melakukan roya atas sertifikat **SHM 1553** tersebut selambat-lambatnya tanggal 24 Mei 2020, hal ini tegas dituangkan di dalam Pasal 1 dan Pasal **AKTA NO. 2** dengan kutipan sebagai berikut :

PASAL 1

*Harga atas tanah dan bangunan tersebut diatas, berikut segala turutan turutannya yang berdiri diatasnya, disetujui dan ditetapkan oleh kedua belah pihak sebesar Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah); jumlah uang mana sudah dibayar oleh pihak kedua (in casu: **TERGUGAT**) kepada pihak pertama (in casu : **PENGUGAT**) sebelum penandatanganan akta ini secara tunai dan atas penyerahan uang tersebut dari pihak kedua, maka akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimanya atau kwitansi yang sah.*

PASAL 2

*Pihak Pertama (in casu : **PENGUGAT**) harus menyelesaikan Roya atas sertifikat tersebut selambat – lambatnnya sampai dengan tanggal 24 – 05 -2020 (dua puluh empat Mei 2020)*

19. Bahwa oleh karena **TERGUGAT** telah melakukan pembayaran secara tunai kepada **PENGUGAT**, maka Notaris Marta Sapti Riana menyarankan **PENGUGAT** untuk memberikan kuasa kepada **TERGUGAT** untuk dapat menjual **SHM 1553** terutama untuk menghindari adanya perbuatan wanprestasi **PENGUGAT** dikemudian hari pada **AKTA NO.2**.
20. Bahwa hal ini kemudian disepakati **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** dan tegas dimuat dalam Pasal 4 dan Pasal 5 **AKTA NO. 2** yang kutipannya adalah sebagai berikut:

PASAL 4

Hal 14 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



Untuk menjamin kedudukan pihak kedua (in casu : **TERGUGAT**) karena telah membayar harga penjualan tersebut diatas maka pihak pertama (in casu : **PENGUGAT**) sekarang tapi untuk nanti pada waktunya dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (in casu : **TERGUGAT**) ;

- Mewakili pihak pertama menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua dengan harga menurut akta ini dan syarat – syarat yang lazim untuk jual beli

Untuk itu :

Menghadap dimanapun juga, memberikan keterangan menandatangani akta jual belinya dihadapan pejabat yang berwenang dan surat surat lainnya singkatnya melakukan apapun juga diperlukan tidak ada dikecualikan agar terlaksana apa yang dikuasakan ini dengan sebaik – baiknya. Kuasa ini merupakan bagian yang terpenting dari akta ini sehingga tanpa diberikan kuasa ini akta ini tidak akan ditandatangani karenanya kuasa tersebut tidak berakhir karena apapun juga.

PASAL 5

Pihak Pertama (in casu : **PENGUGAT**) dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (in casu : **TERGUGAT**) selama belum dilaksanakan jual beli atas tanah – tanah dan bangunan – bangunan tersebut di hadapan pejabat yang berwenang untuk menempati tanah – tanah dan bangunan bangunannya tersebut satu dan lain atas biaya dan risiko pihak kedua (in casu : **TERGUGAT**)

21. Bahwa **AKTA NO.02** faktanya telah ditandatangani oleh **PENGUGAT** dengan mendapatkan izin dari istri **PENGUGAT** bahkan telah dibubuhi cap jempol oleh **PENGUGAT**, serta terhadap isi dari **AKTA NO. 02** semuanya dibacakan oleh Notaris kepada **PENGUGAT** sebagai kewajiban hukumnya selaku Notaris, sehingga tidak beralasan hukum apabila **PENGUGAT** menyangkal isi **AKTA NO. 02**, perbuatan **PENGUGAT** justru membuktikan **PENGUGAT** adalah pihak yang beritikad buruk dalam perkara a quo.

PENGUGAT TIDAK PERNAH MEMBERIKAN SYARAT APAPUN KEPADA TERGUGAT DALAM AKTA NO 2 MAUPUN DALAM AKTA AKTA LAINNYA UNTUK MENJUAL SHM 1553

22. Bahwa **PENGUGAT** dalam gugatannya telah mendalilkan telah meminta **TERGUGAT** untuk dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual kepada **TERGUGAT** dihadapan Notaris dengan ketentuan bahwa suatu waktu **PENGUGAT** meminta **TERGUGAT** dengan perhitungan yang akan

Hal 15 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



disepakati dikemudian hari dan juga untuk pembayaran utang **PENGUGAT** sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan sisanya diserahkan kepada **PENGUGAT**, sebagaimana dalil **PENGUGAT** pada poin 5 (lima) s/d 6 (enam) yang pada pokoknya menyatakan :

“ Bahwa untuk menjaga kepercayaan dan hubungan baik antara Pengugat dan Tergugat, maka pada saat itu Tergugat meminta kepada Pengugat bahwa untuk dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual kepada Tergugat dihadapan Notaris, dan Pengugat pada saat itu menyetujui permintaan Tergugat dengan maksud bahwa suatu waktu Pengugat meminta Tergugat untuk menjual aset tersebut, maka Pengugat meminta Tergugat untuk menjual aset yang diberikan oleh Pengugat dengan Tergugat dengan perhitungan yang akan disepakati dikemudian hari (sesuai dengan harga pasar) dan juga untuk pembayaran utang yaitu Pengugat hanya membayar kepada Tergugat senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dan sisanya diserahkan kepada Pengugat (yang ditaksir pada saat itu nilai jual objek pajak dan apprasial yaitu sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah);

Bahwa dengan demikian antara Pengugat dengan Tergugat mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjut nya disebut sebagai PPJB) berdasarkan Akta Nomor : 02.- yang dibuat dihadapan Marta Sapti Riana, S.H., Notaris di Depok, atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Keuangan Raya, No. 1, RT. 007, RW. 05, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1553. Beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA dan juga memberikan Kuasa Jual Nomor : 03.- tanggal 24-03- 2020 kepada Tergugat yang juga dibuat dihadapan Marta Sapti Riana, S.H., Notaris di Depok”

23. Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum, karena di dalam **AKTA NO. 02** tidak pernah disebutkan adanya klausul yang mengatur mengenai hal – hal yang didalilkan oleh **PENGUGAT** tersebut diatas, terlebih – lebih terhadap dalil **PENGUGAT** yang menyatakan ada Akta Kuasa Jual Nomor : 03 yang dibuat oleh Notaris Marta Sapti Riana

Hal 16 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



pada tanggal tanggal 24 Maret 2020 semuanya adalah dalil yang keliru dan tidak benar sehingga dalil tersebut patut dikesampingkan.

24. Bahwa kembali **TERGUGAT** tegaskan, Notaris selaku pembuat **AKTA NO. 02** telah membacakan seluruh isi **AKTA NO. 02** tersebut kepada **PENGGUGAT**, sehingga apabila benar ada ketidaksetujuan **PENGGUGAT** mengenai isi dari **AKTA NO. 02** atau ada klausul permintaan **PENGGUGAT** yang tidak dimuat dalam **AKTA NO.02** (quadnon) maka seharusnya **PENGGUGAT** tidak menandatangani **AKTA NO. 02** tersebut atau setidaknya mengajukan keberatan terhadap akta tersebut, karena apabila ada salah satu pihak yang keberatan maka Notaris tentu tidak akan pernah membuat AKTA NO. 02 tersebut.

PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN TERGUGAT SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU SEHINGGA BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

25. Bahwa setelah **SHM 1553** selesai dilakukan roya, **TERGUGAT** dengan itikad baik melangsungkan kewajibannya untuk membayar pajak **SHM 1553** sebagaimana telah diatur pada **AKTA NO. 2** dan melangsungkan akad jual beli **SHM 1553** dihadapan PPAT Dini Lastari Siburian, S.H berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 42/2020 tanggal 23 Juli 2020 (selanjutnya "**AJB 42**")
26. Bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh **TERGUGAT** dihadapan **PPAT** adalah peralihan yang sesuai dengan ketentuan Pasal 37 **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** ("**PP 24/1997**"). Adapun bunyi ketentuan pasal tersebut adalah sebagai berikut : "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual – beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.*"

TERGUGAT TERBUKTI SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK OLEH KARENANYA PATUT DILINDUNGI OLEH HUKUM

27. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti perbuatan **TERGUGAT** yang terdiri dari :
- Telah membayar lunas uang **SHM 1553** kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah);
 - Telah membayar pajak – pajak yang timbul dari hak atas **SHM 1553**;

Hal 17 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



- c. Telah melakukan peralihan terhadap obyek yang tidak sedang di agunkan/ ataupun tidak sedang sengketa;
- d. Telah melakukan peralihan **SHM 1553** dihadapan PPAT Dini Lastari Siburian, S.H berdasarkan **AJB 42**

Semuanya adalah perbuatan yang bersesuaian dengan hukum, dengan demikian **TERGUGAT** merupakan **PEMBELI BERITIKAD BAIK**, hal ini sesuai dengan SEMA Nomor 4 tahun 2016 yang mengklasifikasikan kriteria pembeli beritikad baik dengan uraian sebagai berikut : *Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut :*

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

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

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

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

Hal 18 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



28. Bahwa oleh karena **TERGUGAT** adalah pembeli yang beritikad baik, dengan demikian **TERGUGAT** patut dilindungi hukum. Hal ini sejalan dengan ketentuan hukum sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan : *Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"*
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1267/K/Pdt./2012, yang menyatakan : *" jika para penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli, maka penggugat hanya dapat menuntut kepada tergugat (penjual) yang juga ahli waris. Oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum, dan pembeli beritikad baik, maka pembeli harus dilindungi hukum."*
- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia . Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan : *" perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga kepastian hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh hukum"*
- d. SEMA NO. 7 Tahun 2012 : *" Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)"*

" Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

SEBAGAI PEMILIK SHM 1553 YANG BARU TERGUGAT WAJIB MEMINTA PIHAK YANG MENEMPATI TANAHNYA TANPA IZIN UNTUK KELUAR DARI TANAH TERSEBUT HAL TERSEBUT

29. Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya telah mendalilkan **TERGUGAT** tiba – tiba mendandatangani rumah milik **PENGGUGAT** yang beralamat di Jalan Keuangan Raya Nomor 1, RT 007, RW 005, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan dan memberitahukan kepada penghuni rumah yaitu keluarga **PENGGUGAT** untuk segera mengosongkan rumah tersebut dengan mengatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah beralih kepemilikan menjadi milik **TERGUGAT** dengan dasar Perjanjian Jual Beli (Akta Nomor 02) dan Kuasa Jual (Nomor 03) sebagaimana dalil **PENGGUGAT** pada poin 8 (delapan) s/d poin 9 (sembilan), yang kutipannya adalah sebagai berikut :

Hal 19 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



“Bahwa tiba-tiba Tergugat mendatangi kediaman atau rumah Penggugat yang beralamat Jalan Keuangan Raya, No. 1, RT. 007, RW. 05, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta yang tidak lain adalah yang Penggugat dan Tergugat buat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akta Nomor 02.-) dan Kuasa Jual (Nomor : 03.-) dengan memberitahukan kepada penghuni rumah yaitu keluarga Penggugat agar segera mengosongkan rumah Penggugat dengan mengatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah beralih kepemilikan menjadi milik Tergugat milik ;

Bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa Obyek Sengketa sudah beralih hak kepemilikan kepada Tergugat, maka Penggugat mencoba menanyakan kepada Tergugat namun tidak diindahkan oleh Tergugat, malah Tergugat bersikeras kepada penghuni rumah yaitu keluarga Penggugat untuk segera melakukan pengosongan tanah dan bangunan dan rumah, bahkan ketika pada saat pengosongan dilakukan Tergugat didampingi oleh pihak kepolisian”

30. Bahwa dalil **PENGGUGAT** adalah dalil yang tidak beralasan, karena sebagai pemilik **SHM 1553** yang baru tentu **TERGUGAT** tidak ingin ada pihak – pihak yang masuk/ menguasai **SHM 1553** tanpa izin dari **TERGUGAT**, perbuatan **TERGUGAT** yang membawa anggota kepolisian untuk meminta pihak yang menguasai **SHM 1553** keluar dari rumah tersebut adalah perbuatan yang benar dan tidak melanggar hukum, hal ini justru membuktikan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan kewajiban hukumnya sebagai pemilik rumah, dengan demikian dalil **PENGGUGAT** tidak beralasan hukum.

TELAH TERBUKTI TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT MAUPUN KEPADA PIHAK MANAPUN DENGAN DEMIKIAN KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT AKIBAT JUAL BELI SHM 1553 ADALAH DALIL YANG TIDAK BENAR SEHINGGA DALIL TERSEBUT PATUT DIKESAMPINGKAN

31. Bahwa dari uraian diatas, telah terbukti bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** karena :

Hal 20 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



- a. **TERGUGAT** terbukti telah melakukan pembayaran sejumlah uang sebesar Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagai pembelian **SHM 1553** yang dibuktikan dari Pasal 5 **AKTA NO. 02**;
- b. **TERGUGAT** dan **PENGUGAT** terbukti sepakat mengenai seluruh klausul dan pemberian kuasa yang termuat dalam **AKTA NO. 02** yang dibuktikan dengan adanya tanda tangan dan cap jempol dari **PENGUGAT** dan diketahui oleh istri **PENGUGAT**

Dengan demikian **AKTA NO.02** tidak beralasan untuk dinyatakan batal demi hukum.

32. Bahwa selain hal diatas, terkait **AJB 42** faktanya juga tidak beralasan untuk dibatalkan demi hukum karena peralihan **SHM 1553** berdasarkan **AJB 42** telah dilakukan oleh **TERGUGAT** sesuai dengan hukum, dengan demikian **AJB 42** patut dinyatakan sah secara hukum.
33. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT**, dengan demikian tidak benar ada kerugian yang dialami oleh **PENGUGAT** sehingga tuntutan ganti kerugian yang didalilkan oleh **PENGUGAT** patut dikesampingkan.

MOHON PERHATIAN YANG MULIA PENGUGAT SAAT INI TELAH BERADA DALAM TAHANAN DAN TELAH DIPUTUS BERSALAH MELAKUKAN PERBUATAN PIDANA YANG MERUGIKAN NEGARA SEHINGGA PENGUGAT AKAN MELAKUKAN HAL YANG TIDAK BAIK UNTUK MENDAPATKAN UANG

34. Bahwa **PENGUGAT** saat ini sedang mengalami kesulitan uang karena telah diputus bersalah telah melakukan tindak pidana korupsi berdasarkan Putusan Pidana Nomor : 55/Pid.Sus-Tpk/2022/PN Srg Jo Putusan Pengadilan Tinggi banten Nomor : 130/PDT/2019/PT BTN dan dalam putusan tersebut **PENGUGAT** telah dihukum untuk mengembalikan kerugian negara yang telah hilang akibat perbuatan pidananya, dengan demikian patut diduga kini **PENGUGAT** berupaya melakukan segala hal untuk mendapatkan uang dari **TERGUGAT** oleh karenanya gugatan *a quo* patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. GUGATAN REKONPENSI

Bahwa dengan ini **TERGUGAT** selaku **PENGUGAT REKONPENSI** akan mengajukan gugatan rekonpensi terhadap **PENGUGAT** selaku **TERGUGAT REKONPENSI** dengan uraian sebagai berikut :

Hal 21 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sebelum **PENGGUGAT REKONPENSİ** mengajukan gugatan rekonsensi *a quo* terlebih dahulu **PENGGUGAT REKONPENSİ** mohon agar setiap dalil yang termuat dalam gugatan **TERGUGAT REKONPENSİ** dan jawaban **PENGGUGAT REKONPENSİ** dianggap termuat kembali secara mutatis dan mutandis serta menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan ke dalam guatan rekonsensi *a quo*. Adapun uraian gugatan rekonsensi *a quo* adalah sebagai berikut :

TERGUGAT REKONPENSİ MEMILKI UTANG SEBESAR TIGA RATUS RIBU DOLLAR SINGAPURA KEPADA PENGGUGAT REKONPENSİ YANG BELUM DIBAYAR SAMPAI DENGAN HARI INI

2. Bahwa pada tahun 2019, **TERGUGAT REKONPENSİ** telah meminjam uang kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ** sebesar 300.000 SGD secara lisan untuk melunasi utang **TERGUGAT REKONPENSİ** dengan pihak ketiga.
3. Bahwa **TERGUGAT REKONPENSİ** telah berjanji akan membayar utang sebesar 300.000 SGD (tiga ratus ribu dollar Singapura) kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ** setelah proyek **TERGUGAT REKONPENSİ** selesai pada tahun 2019, namun faktanya **TERGUGAT REKONPENSİ** sampai dengan hari ini tidak dapat membayar utangnya kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ** dengan alasan proyek **TERGUGAT REKONPENSİ** terhenti/tidak selesai akibat pandemic Covid-19.
4. Bahwa perbuatan **TERGUGAT REKONPENSİ** yang tidak melunasi utang sebesar SGD 300.000 kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ** adalah perbuatan wanprestasi oleh karenanya **TERGUGAT REKONPENSİ** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum **TERGUGAT REKONPENSİ** untuk membayar utang **TERGUGAT REKONPENSİ** kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ** sebesar SGD 300.000.

PENGGUGAT REKONPENSİ BERHAK MENDAPATKAN PENGgantian KERUGIAN BERUPA BIAYA RUGI DAN BUNGA AKIBAT PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT REKONPENSİ KEPADA PENGGUGAT REKONPENSİ

5. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT REKONPENSİ** kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ** dengan demikian **PENGGUGAT REKONPENSİ** berhak atas penggantian biaya, rugi, dan bunga yang timbul akibat perbuatan wanprestasi **TERGUGAT REKONPENSİ**, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHEPERDATA yang kutipannya adalah sebagai berikut :

Hal 22 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel

Disclaimer

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



"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."

6. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut **PENGGUGAT REKONPENSİ** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum **TERGUGAT REKONPENSİ** untuk membayar utangnya kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ** sebesar SGD 300.000 (tiga ratus ribu dollar Singapura) disertai dengan bunga sebesar 6% (enam) persen pertahunnya terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilunasinya utang tersebut oleh **TERGUGAT REKONPENSİ**.
7. Bahwa selain hal itu, gugatan rekonsensi *aquo* tidak illusionir maka **PENGGUGAT REKONPENSİ** mohon kepada Yang Mulia untuk melakukan penyitaan (*consevoir beslag*) terhadap asset **TERGUGAT REKONPENSİ** yang akan **PENGGUGAT REKONPENSİ** ajukan secara terpisah dalam perkara *a quo*.
8. Bahwa **PENGGUGAT REKONPENSİ** juga mohon agar **TERGUGAT REKONPENSİ** dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

D. PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian diatas, dengan ini **TERGUGAT / PENGGUGAT REKONPENSİ** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ :

DALAM EKSEPSİ

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi **TERGUGAT** seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima;
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya ;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSİ

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi **PENGGUGAT REKONPENSİ** seluruhnya;

Hal 23 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



2. Menyatakan perbuatan **TERGUGAT REKONPENS** yang tidak melakukan pembayaran utangnya kepada **PENGGUGAT REKONPENS** SGD 300.000 (tiga ratus ribu dollar Singapura) adalah perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum **TERGUGAT REKONPENS** untuk membayar uang sebesar SGD 300.000 (tiga ratus ribu dollar Singapura) kepada **PENGGUGAT REKONPENS** sebagai pembayaran utangnya kepada **PENGGUGAT REKONPENS**;
4. Menghukum **TERGUGAT REKONPENS** untuk membayar uang sebesar SGD 300.000 tiga ratus ribu dollar Singapura kepada **PENGGUGAT REKONPENS** disertai dengan bunga sebesar 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilunasinya utang tersebut;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap asset **TERGUGAT REKONPENS** yang akan diajukan secara terpisah dari perkara *a quo*;
6. Menghukum **TERGUGAT REKONPENS** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon hukuman seadil – adilnya (*Ex Aquo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat telah ditanggapi pihak Penggugat sebagaimana dalam repliknya demikian pula replik Penggugat telah ditanggapi Tergugat dalam dupliknya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, pihak Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk Penggugat NIK 3674033006720007 diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Kuasa Jual tanggal 24 Maret 2020 No. 03 diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1553 diberi tanda P-3;
4. Fotokopi PPJB dan Kuasa tanggal 24 Maret 2020 No. 2 diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 24 Maret 2020 No. 2 diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01553 Pemegang Hak Apriyadi Malik diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari asli Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 2 tanggal 11 April 2014 diberi tanda P-7;

Hal 24 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



8. Fotokopi dari asli Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 03 tanggal 13 Februari 2014 diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari asli Jual Beli Saham No. 3 tanggal 11 April 2014 diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli saham No. 04 tanggal 11 April 2014 Bukti P-10;
11. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli saham No. 05 tanggal 11 April 2014 diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, pihak tergugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 April 2023 diberi tanda T-1;
2. Fotokopi SPPT PBB tahun 2020 atas nama Sumantri Sunodirono diberi tanda T-2a;
3. Fotokopi SPPT PBB tahun 2021 atas nama Sumantri Sunodirono diberi tanda T-2b;
4. Fotokopi SPPT PBB tahun 2022 atas nama Sumantri Sunodirono diberi tanda T-2c;
5. Fotokopi SPPT PBB tahun 2023 atas nama Sumantri Sunodirono diberi tanda T-2d;
6. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Akta Jual Beli No. 2 tanggal 24 Maret 2020 diberi tanda T-3a;
7. Fotokopi dari asli Foto Penggugat diberi tanda T-3b;
8. Fotokopi dari asli Kwitansi tertanggal 29 Juni 2020 diberi tanda T-4a;
9. Fotokopi dari asli Kwitansi tertanggal 29 Juni 2020 diberi tanda T-4b;
10. Fotokopi dari asli Kwitansi tertanggal 29 Juni 2020 diberi tanda T-4c;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Hal 25 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Error In Objecto, dengan alasan dasar hukum gugatan dan obyek gugatan salah ;
2. Eksepsi obscur, karena gugatan kurang pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut selanjutnya mohon kehadiran Majelis agar mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dalam repliknya telah menanggapi eksepsi pihak Tergugat yang pada pokoknya menolak dengan tegas eksepsi dengan alasan Penggugat dalam menyusun gugatan sudah sesuai dengan kaidah hukum yang ada sebagaimana perjanjian yang disepakati, untuk itu mohon kehadiran Majelis agar menolak eksepsi Tergugat dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat tentang eksepsi ini majelis akan mempertimbangkan sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan tergugat terhadap materi gugatan penggugat. Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Konsekuensi jika gugatan tersebut tidak sah adalah gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*). Secara garis besar eksepsi dikelompokkan sebagai berikut :

1. Eksepsi kompetensi, baik kewenangan absolut maupun relatif ;

Hal 26 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Eksepsi syarat formil, yang meliputi Surat kuasa khusus tidak sah karena sebab-sebab tertentu, *Error in Persona*, *Nebis in Idem*, Gugatan Prematur atau *Obscur Libel* ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari dengan seksama eksepsi para Tergugat, dari gugatan, dan jawab jinawab para pihak dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan para pihak, Majelis berpendapat bahwa eksepsi sudah memasuki pokok perkara yang diperlukan pembuktian lebih lanjut sehingga eksepsi tidak beralasan hukum dan patut ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dari gugatan dan replik pihak Penggugat, inti permasalahan menurut pihak Penggugat adalah adanya perbuatan melawan dilakukan pihak Tergugat yang mengalihkan kepemilikan hak atas sertifikat Hak Milik No. 01553 (Objek Sengketa) tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemiliknya ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah menolak dengan tegas dalil pihak Penggugat sebagaimana dalam jawaban dan duplik pihak Tergugat

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan tentang pokok perkara dimaksud, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang formalitas gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat didalam perihal dan petitum gugatan mengemukakan dengan jelas tentang Pebuatan Melawan Hukum yang dilakukan pihak Tergugat yang didukung oleh uraian posita gugatan, akan tetapi setelah Majelis mempelajari gugatan Penggugat lebih jelas, utamanya didalam posita Gugatan, dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah adanya kerjasama pinjam meminjam uang yang semula hanya atas dasar kepercayaan karena eratnya persahabatan, selanjutnya diikat dalam sebuah akta Perjanjian dihadapan Notaris. Menurut Majelis apabila salah satu pihak ingkar janji tidak memenuhi isi perjanjian/kesepakatan, maka gugatan bukanlah dalam bentuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum melainkan gugatan wanprestasi/ingkar janji. Dengan demikian Majelis berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan dalam konvensi diatas dan disimpulkan bahwa gugatan tidak sempurna, maka untuk menjaga tertib penerapan hukum acara dalam

Hal 27 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelesaian pemeriksaan perkara, Majelis tidak akan mempertimbangkan gugatan Rekonvensi dan selanjutnya menyatakan gugatan dalam rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ada dipihak yang kalah yang harus dihukum untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Mengingat pasal-pasal dari Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi pihak Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp.243.500,- (dua ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 29 November 2023, oleh kami, I Dewa Made Budiwatsara, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, Muhammad Ramdes, S.H. dan Agus Tjahjo Mahendra, S.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Puji Asih, S.H., M.H.,

Hal 28 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan (*ecourt*) pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Ramdes, S.H..

I Dewa Made Budiwatsara, SH.MH.

Agus Tjahjo Mahendra, S.H..

Panitera Pengganti,

Puji Asih, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp. 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
3. Proses	:	Rp. 100.000,00;
4. PNBP	:	Rp. 20.000,00;
5. Panggilan	:	Rp. 49.000,00;
6. Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00;
7. Penggandaan.....	:	Rp. 24.500,00;
Jumlah	:	Rp. 243.500,00;

(duaratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah)

Hal 29 dari 29 Putusan Gugatan Perdata No.403/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel

Disclaimer

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