



**P U T U S A N**  
**Nomor : 639/PDT/2016/PT.DKI.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **YOHANES HENDRA**, beralamat di Jl. Sutera Jelita IV No.18, Rt.004 / Rw. 006, Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan ;
  2. **Ir. TOMMY LEO TOBING**, beralamat di Jl. Pintu Air I Nomor. 26, Rt.030 / Rw.002, Kelurahan Gandul, Kec. Limo, Kota Depok ;
- Keduanya memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya **Sachril Siregar, SH, Posman Sihombing, SH, D.A. Sibarani, SH. MH, dan Poltak Siagian, SH**, Para Advokat & Pengacara yang berkantor di Law Office “ **MAZMUR** “, beralamat di Gedung Pekantoran Graha Mobilkom Lantai 2, Jl. Raden Saleh Raya No.53, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.58 / Mazmur / SK / B / VI / 2016, tertanggal 23 Juni 2016, yang telah didaftarkan dalam register khusus yang disediakan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur di bawah Nomor. 1080 / SK / Pengc / Insdt. 2016 / PN. Jkt. Tim, tanggal 28 Juni 2016, Untuk selanjutnya disebut sebagai, **Para Pembanding semula Para Penggugat Konpeni/ Para Tergugat rekonpeni ;**

**M e l a w a n :**

1. **GEREJA PROTESTAN DI INDONESIA BAGIAN BARAT (GPIB)**, beralamat di Jl. Medan Merdeka Timur 10 Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh Pendeta Markus Frits Manuhutu, M.Th dan Pendeta Adriaan Pitoy, S.Th, M.Min, Keduanya Warga Negara Indonesia, yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Ketua Umum dan Sekretaris Umum Majelis Sinoede, Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB) berdasarkan Peraturan Nomor. 9, Pasal 5 ayat 3 Tata Gereja GPIB dan Keputusan Persidangan Sinode ke XIX, tanggal 13 Oktober Tahun 2010, dari dan oleh karenanya berhak bertindak untuk dan atas nama Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB).

Dimana dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya **Hotma P.D. Sitompoel, SH.M.Hum, dkk**, Para Advokat dan Pembela Umum pada Kantor “ **Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron** “, Akreditasi “ A “ berdasarkan SK. MENKUMHAM No. : M.HN – 02.HN.03.03 Tahun 2013, beralamat di Graha Mitra Sunter Blok D Nomor 9-11, Jalan Sunter Boulevard



Raya, Jakarta 14350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.121/SK/LBH.MS/VIII/2016, tertanggal 30 Agustus 2016, yang telah didaftarkan dalam register khusus yang disediakan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur di bawah Nomor. 1463 / SK / Pengc / Insdt. 2016 / PN. Jkt. Tim, tanggal 06 September 2016, Untuk selanjutnya disebut sebagai, **Terbanding I semula Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi ;**

2. **GEREJA PROTESTAN DI INDONESIA BAGIAN BARAT (GPIB) JEMAAT NAZARET**, beralamat di Jl. Sunan Drajat No.27, Kel. Jati, Jakarta Timur, yang dalam hal ini diwakili oleh Pendeta Job Makienggung, S.Th, M.Si dan Pen. Cecilia F. Gintings, Keduanya Warga Negara Indonesia, yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Ketua Majelis Dan Sekretaris Majelis Jemaat, Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB) Jemaat " NAZARET ", berdasarkan Peraturan Nomor. 2, Pasal 9 ayat (5) Tata Gereja GPIB dan Keputusan Persidangan Sinode Ke XIX, Tentang Struktur dan Tata Kerja Majelis Sinode, tanggal 14 Oktober 2010, dari dan oleh karenanya berhak bertindak untuk dan atas nama Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB) Jemaat " NAZARET ".

Dimana dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya **Hotma P.D. Sitompoel, SH.M.Hum, dkk**, Para Advokat dan Pembela Umum pada Kantor " **Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron** ", Akreditasi " A " berdasarkan SK. MENKUMHAM No. : M.HN – 02.HN.03.03 Tahun 2013, beralamat di Graha Mitra Sunter Blok D Nomor 9-11, Jalan Sunter Boulevard Raya, Jakarta 14350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.121/SK/LBH.MS/VIII/2016, tertanggal 30 Agustus 2016, yang telah didaftarkan dalam register khusus yang disediakan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur di bawah Nomor. 1463 / SK / Pengc / Insdt. 2016 / PN. Jkt. Tim, tanggal 29 April 2015, Untuk selanjutnya disebut sebagai, **Turut Tergugat I semula Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi ;**

3. **NOTARIS ARNASYA AHADIAH PATTINAMA, SH**, beralamat di Jl. Tenggiri No.38, Rawamangun, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **David Widianoro, SH.,M.Kn**, Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum " **WID ATTORNEYS AT LAW** " yang berkantor di Jalan Ciliman No. 1A, Lt. 4, Cikini Jakarta Pusat, Untuk selanjutnya disebut sebagai, **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;**

**PENGADILAN TINGGI tersebut :**





1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 31 Oktober 2016 Nomor 639/Pen/Pdt/2016/PT.DKI., tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, tanggal 16 Juni 2016 dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 16 Juni 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi dengan surat gugatannya tanggal 25 Maret 2015 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut

1. Bahwa Tergugat I berkeinginan untuk menjual sebagian dari 2 bidang tanah hak milik masing masing Sertifikat Hak Milik No.2606/Rawamangun dahulu Hak Milik No.45/Jati Rawamangun seluas 1.150 M2 (seribu seratus lima puluh meter persegi) Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1977 No.172/1645 atas nama Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat ("GPIB"), dan sertifikat Hak Milik No. 2607/Rawamangun dahulu Sertifikat Hak Milik No.334/Jati Rawamangun seluas 1.105 M2 (seribu seratus lima meter persegi) Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1984 No.4089/1984 atas nama GPIB (selanjutnya disebut sebagai "Asset Tanah ") yang kedua duanya terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur Kecamatan Pulo Gadung Kel. Rawamangun (Dahulu Jati Rawamangun) yang dikenal dengan Jl. Waru RT 002/ RW 007, dan Para Penggugat berkeinginan untuk membeli apa yang hendak dijual oleh Tergugat I;
2. Bahwa keinginan menjual tanah tersebut diatas, Turut Tergugat I mengumumkannya melalui media massa cetak, setelah membaca iklan tersebut Penggugat I menemui Pihak Turut Tergugat I menyampaikan niatnya untuk membeli objek yang hendak dijual tersebut, kemudian dilakukan beberapa kali pertemuan untuk membahas teknis pelaksanaan jual beli, bahwa niat Penggugat I tersebut disampaikan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I dan ditanggapi, sehingga terjadi kesepakatan mengenai barang dan harga, oleh karena itu Turut Tergugat I harus tunduk dan melaksanakan semua amar putusan perkara aquo; (P-1)



3. Bahwa Tergugat I dengan Para Penggugat telah sepakat mengenai sebagian dari Asset Tanah yang akan dijual, demikian pula mengenai harga penjualannya, namun karena pembayaran yang akan dilakukan oleh Para Penggugat adalah secara bertahap maka sebagai bukti telah terjadinya kesepakatan akan dilaksanakannya jual beli, maka para pihak telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli yang dituangkan di dalam Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 27 Juni 2011 di Notaris Arnasya Ahadiyah Pattinama, SH beralamat di Jl. Tenggiri No.38 Rawamangun, Jakarta; (P-2)

Bahwa karena Notaris Anasya Ahadiyah Pattinama, SH selaku pihak yang independen dan mewakili pemerintah, maka semua surat-surat yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I serta surat-surat yang terkait dengan maksud dilaksanakannya Akta Pengikatan Jual beli di titipkan di Notaris, serta surat-surat yang dititipkan tidak adapat diambil atau diserahkan kepada salah satu pihak tanpa adanya putusan pengadilan yang memerintahkan perbuatan tersebut atau tanpa kesepakatan kedua belah pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan maksud dari pembuatan akta - akta tersebut, atau sampai seluruh isi perjanjian dalam akta yang dibuat oleh Notaris terlaksana dengan baik, berdasarkan kondisi tersebut maka Turut Tergugat II harus tunduk dan melaksanakan seluruh amar putusan dalam perkara aquo;

4. Bahwa karena Tergugat I adalah lembaga Gereja yang bernama GEREJA PROTESTAN INDONESIA bagian BARAT GPIB) yang telah disahkan berdasarkan surat keputusan Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Kristen Protestan Departemen Agama Republik Indonesia No.35 tahun 1988 tertanggal 6 Pebruari 1988, maka dalam bertindak harus diwakili oleh organnya yaitu Ketua Umum dan Sekretaris Umum Majelis Sinode dan dalam penandatanganan Akta No.23 tertanggal 27 Juni 2011 tersebut pihak Gereja Protestan Indonesia bagian Barat ( GPIB) diwakili oleh Pdt. A. M. Manalu, S.TH., MSI (Agustin Mangatas Manalu) dan Jeffry F. S. Siwalette ( Jeffri Frank Samuel Siwalette) setelah mendapat kuasa di bawah tangan tertanggal 6 Juni 2011 No. 0033/VI-11/MS.XIX/SK dan No. 0034/VI-11/MS.XIX/SK dari ketua umum Pdt. Markus Frits Manuhutu MTH dan Sekretaris Umum Pdt. Adriaan Pitoy STH, M.Min, sedangkan Para Penggugat diwakili oleh pribadi masing - masing;





5. Bahwa akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 tersebut telah di buat dan ditandatangani dengan memenuhi syarat - syarat sahnya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- Kecakapan para pihak yang mengikatkan dirinya;
- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal

Berdasarkan fakta di atas maka Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan mengikat para pihak secara hukum;

6. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 27 Juni 2011 tersebut dituangkan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah milik yang akan dijual kepada Para Penggugat dari ke dua sertifikat tersebut hanya seluas 1.775 M2 (seribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi), selanjutnya disebut "Tanah Yang Akan Dijual" dari keseluruhan luas 2.255 M2 (dua ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) adapun sisanya 480 M2 (empat ratus delapan puluh meter persegi) tidak dijual kepada Para Penggugat ;
- b. Bahwa terhadap tanah yang dijual Tergugat I kepada Para Penggugat disepakati harganya sebesar Rp 3.110.000.000 ( tiga milyar seratus sepuluh juta rupiah) dengan cara pembayaran 2 (dua) tahap dan telah disetujui Para Pihak sebagai berikut:
  - Tahap pertama sebesar Rp 2.400.000.000 (dua milyar empat ratus juta rupiah) dibayarkan oleh Para Penggugat dengan cara membangun 2 (dua) unit rumah tinggal dengan masing masing unit bangunannya 140 M2 (seratus empat puluh meter persegi) di atas tanah masing masing seluas 217,5 M2 (dua ratus tujuh belas koma lima meter persegi) lengkap dengan sarana dan prasarannya;
  - Bahwa disepakati waktu penyelesaian proyek pembangunan 2 (dua) unit rumah tersebut membutuhkan waktu 9 (sembilan) bulan atau 270 (dua ratus tujuh puluh) hari kalender dari ditanda tangannya Akta Pengikatan Jual Beli, serta Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Hak Milik untuk tanah ke 2 (dua) unit rumah tersebut telah dipecah atas nama Tergugat I;
  - Tahap Kedua akan dibayarkan sebesar Rp 710.000.000 ( tujuh ratus sepuluh juta rupiah) sebagai pelunasan setelah 2 (dua) unit rumah selesai dibangun dan diserahkan kepada Tergugat I beserta



turutannya yaitu Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berikut Sertifikat Hak Milik atas tanah ke-2 (dua) unit rumah tersebut.

- Bahwa untuk menjamin pembayaran oleh Para Penggugat, maka pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp 710.000.000 (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) tersebut akan ditempatkan dalam rekening giro bersama di Bank Central Asia dengan nomor rekening : 0943039019 yang ditandatangani Para Penggugat dan kuasa Tergugat I, yang mana uang dalam rekening giro tersebut tidak dapat dicairkan kecuali ada persetujuan dari Para Penggugat dan Tergugat I atau kuasanya yaitu Turut Tergugat I.
- 7. Bahwa Tujuan Para Penggugat membeli Asset Tanah tersebut adalah untuk pembangunan Town House yang akan di pasarkan kepada masyarakat umum, dan hal tersebut telah diketahui oleh Tergugat I;
- 8. Bahwa Para Penggugat diberi surat kuasa untuk mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan membangun 2 (dua) Unit rumah serta memecahkan sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, Seperti:
  - 1. (1) Satu Sertifikat Hak Milik untuk tanah seluas No. 480 M2 (empat ratus delapan puluh meter persegi)
  - 2. (2) Dua Sertifikat Hak Milik untuk tanah masing masing seluas 217.5 M2 (dua ratus tujuh belas koma lima meter persegi) dan untuk ke 2 (dua) unit rumah yang dibangun tersebut telah terbit sertifikatnya masing –masing dengan Sertifikat Hak Milik nomor 2651/ Rawamangun, tanggal 21 Oktober 2011 dan Sertifikat Hak Milik No. 2652/ Rawamangun, tanggal 21 Oktober 2011, sertifikat mana diduga telah diambil oleh Tergugat I;
  - 3. Sertifikat Hak Milik untuk tanah seluas 1.340 M2 (seribu tiga ratus empat puluh meter persegi)Bahwa keseluruhan biaya pemecahan sertifikat ditanggung oleh Para Penggugat;
- 9. Bahwa Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik tanah seluas 1.340 m2 (seribu tiga ratus empat puluh ribu meter persegi) dari Tergugat I kepada Para Penggugat dapat dilaksanakan jika Para Penggugat telah menyelesaikan dan menyerahkan ke 2 (dua) unit rumah yang dibangun oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, beserta IMB dan Sertifikat Hak Milik yang telah dipecah atas nama Tergugat I. Kemudian dana sebesar Rp 710.000.000 (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) dicairkan ke rekening Turut Tergugat I di Bank Central Asia dengan nomor rekening 0943023546 atas nama Majelis Jemaat GPIB Nazareth (Turut Tergugat I);





- Bahwa giro asli sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sebagai jaminan denda keterlambatan Para Penggugat, dititipkan di Notaris Arnasya Ahadiyah Pattinama, SH.
- Bahwa semua Sertifikat Hak milik yang telah dipecah dititipkan di Notaris Arnasya Ahadiyah. Pattinama, SH.

Pecahan Sertifikat Hak Milik yang sudah dipecah dari Sertifikat Hak Milik No.2606/Rawamangun dahulu Hak Milik No.45/Jati Rawamangun seluas 1.150 m2, (seribu seratus lima puluh meter persegi), Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1977 No.172/1645 atas nama Gereja Protestan Indonesia bagian Barat ("GPIB") adalah sebagai berikut:

Sertifikat Hak Milik Nomor 2651/Rawamangun Tanggal 21 Oktober 2011, S.U tanggal 27 /09/2011 no. 81/2011, luas 272 M2

Sertifikat Hak Milik Nomor 2652/Rawamangun Tanggal 21 Oktober 2011, S.U. tanggal 27/09/2011 No. 82/2011, luas 225 M2

Sertifikat Hak Milik Nomor 2653/Rawamangun Tanggal 21 Oktober 2011, S.U. tanggal 27/09/2011 No. 83/ 2011 luas 225 M2

Sisa Sertifikat Hak Milik Nomor 2606/Rawamangun dahulu Hak Milik No. 45/ Jati Rawamangun seluas awalnya 1150 M2, (seribu seratus lima puluh meter persegi) gambar situasi tanggal 17 Mei 1977 no. 172/1645 atas nama Gereja Protestan Indonesia Bagian Barat ( GPIB), sisa 428 M2 (empat ratus dua puluh delapan meter persegi);

Pecahan Sertifikat Hak Milik yang sudah dipecah dari Hak Milik No. 2607/Rawamangun dahulu Sertifikat Hak Milik No.334/Jati Rawamangun dari luas 1.105 M2, (seribu seratus lima meter persegi) Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1984 No.4089/1984 atas nama GPIB adalah sebagai berikut:

Sertifikat Hak Milik Nomor 2667/Rawamangun Tanggal 14 Desember 2011, S.U No. 001.05/ Rawamangun/ 2011, luas 140 M2, tanggal 3 Nopember 2011

Sertifikat Hak Milik Nomor 2668/ Rawamangun Tanggal 14 Desember 2011, S.U No. 001.06/ Rawamangun / 2011, luas 150 M2, tanggal 3 Nopember 2011

Sertifikat Hak Milik Nomor 2669/Rawamangun Tanggal 14 Desember 2011 S.U No. 001.05/ Rawamangun/ 2011, luas 105 M2, tanggal 3 Nopember 2011

Sisa Sertifikat Hak Milik Nomor 2607/Rawamangun, dahulu Sertifikat Hak Milik No. 334/ Jati Rawamangun, dari luas 1.105 M2, Gambar Situasi Tanggal 18



Desember 1984 No. 4089/ 1984 atas nama GPIB, sisanya 710 M2 (tujuh ratus sepuluh meter persegi)

10. Bahwa Para Penggugat tidak diperbolehkan membangun rumah-rumah lainnya di atas Tanah yang akan dijual, selain 2 (dua) unit rumah yang telah dibangun oleh Para Penggugat diselesaikan, sampai dengan diserahkan terimanya 2 (dua) unit Rumah, IMB asli, dan Sertifikat Hak Milik asli, oleh Para Penggugat kepada Tergugat 1, serta seluruh kewajiban pembayaran oleh Para Penggugat kepada Tergugat I telah terpenuhi.
11. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut juga diatur pemberian hak kepada Para Penggugat meskipun bangunan belum selesai, Penggugat berwenang untuk melaksanakan pra penjualan dan boleh menerima pembayaran atau uang muka;
12. Bahwa Para Penggugat juga diminta untuk membuat dinding pembatas setinggi 2 m (dua meter) untuk keseluruhan tanah seluas 2.255 m2 (dua ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) dan juga menimbun atau menguruk tanah setinggi 70 cm (tujuh puluh centimeter) dari Jalan Paus Dalam, termasuk terhadap tanah milik Tergugat I seluas 480 m2 (empat ratus delapan puluh meter persegi) yang tidak dijual kepada Para Penggugat, namun Para Penggugat dijanjikan akan mendapat hak prioritas jika hendak membeli tanah tersebut setelah pembangunan dan pembayaran lunas dilakukan oleh Para Penggugat dengan batas tenggang waktu 18 Bulan (delapan belas bulan);
13. Bahwa juga diatur dalam Pengikatan Jual Beli tersebut jika terjadi perbedaan pendapat mengenai pelaksanaan, termasuk masa berlaku, penghentian, denda dan hal-hal lainnya, maka akan diupayakan diselesaikan secara musyawarah, dan jika sengketa maka para pihak memilih domisili hukum di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, oleh karena itu gugatan ini sudah tepat diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
14. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 tersebut juga telah disebutkan kuasa yang diberikan melekat pada minuta akte dan kuasa tidak dapat dicabut atau dibatalkan dengan alasan apapun juga karena tanpa kuasa yang diberikan maka tidak akan dibuat Akta Pengikatan Jual Beli tersebut;
15. Bahwa berdasarkan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Para Penggugat telah melaksanakan dan mengerjakan apa yang menjadi kewajiban Para Penggugat, yaitu mengurus Pemecahan Sertifikat Hak Milik dan IMB melalui jasa orang yang ditunjuk oleh Tergugat I (Notulen rapat antara Para Penggugat dan Tergugat I);

Halaman 8 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI





16. Bahwa ternyata ada kendala waktu pengurusan Pemecahan Sertifikat dan IMB oleh wakil yang ditunjuk oleh pihak Tergugat I, sehingga batas waktu dimulainya pembangunan 2 (dua) unit Rumah terlampaui, kemudian kendala tersebut disampaikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, karena Tergugat I dan Turut Tergugat I juga terlibat dalam pengurusan dan mengetahui kondisi dilapangan, maka setelah melalui rapat Pengurus Harian Majelis Jemaat Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB) "Nazaret" (Turut Tergugat I) dibuatlah Akta Addendum I Pengikatan Jual Beli No.13 tertanggal 26 Oktober 2011 di Notaris Arnasya Ahadiyah Pattinama, SH dimana dilakukan perubahan atas Pasal 7 Akte Pengikatan Jual Beli No.23 tertanggal 27 Juni 2011 menjadi syarat untuk menentukan batas waktu membangun dan menyelesaikan bangunan dimulai sejak tanggal terbitnya Ijin Mendirikan Bangunan;
17. Bahwa kemudian Ijin Mendirikan Bangunan tersebut terbit pada tanggal 28 Desember 2011 Nomor: 14385/IMB/2011 berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Ternyata walaupun pihak Para Penggugat sudah mendapatkan IMB, Ketua RT 03 dan Ketua RW 07 di Kelurahan Rawamangun tetap tidak mengizinkan pihak Para Penggugat untuk menggunakan akses Jl. Paus Dalam untuk membangun 2 (dua) unit rumah.
18. Bahwa kondisi di lapangan mengenai akses jalan yang tidak dapat digunakan oleh Para Penggugat untuk membangun diatas tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Para Penggugat juga disampaikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I dan bersama sama antara Para Penggugat dengan Tergugat I berupaya untuk mengurus ijin Penggunaan jalan yang di klaim oleh Ketua RT 03 RW 07 sebagai milik Direktorat Jenderal Perhubungan Laut;
19. Bahwa kondisi di lapangan yang berkaitan dengan tidak dapat digunakannya akses jalan menuju ke lokasi tanah yang dijual dan hendak dibangun telah disampaikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I, maka setelah melalui rapat Pengurus Harian Majelis Jemaat Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB) "Nazaret" (Turut Tergugat I), bahwa hasil rapat Pengurus Harian Majelis Jemaat GPIB Nazaret adalah merupakan representasi dari suara jemaat GPIB Nazaret, maka dibuatlah Addendum yang ke II Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 23 Maret 2012 dihadapan Notaris Arnasya Ahadiyah Pattinama, SH yang mengubah Pasal 3 dan Pasal 7 Akte Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 dan Addendum I tanggal 26 Oktober 2011 dimana masa tenggang waktu pembangunan 2 (dua)



- unit rumah di atas tanah yang dijual menjadi dihitung sejak mendapatkan ijin akses Jalan Paus Dalam dari Distrik Navigasi Klas I Tanjung Priok Dirjen Perhubungan Laut diterima oleh Pengembang (Para Penggugat);
20. Para Penggugat juga telah berupaya untuk meminta ijin penggunaan akses Jalan Paus Dalam ke Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Laut Distrik Navigasi Kelas I Tanjung Priok;
21. Bahwa berdasarkan surat No.UM.204/II/DNG.TPK.12 tanggal 5 Januari 2012 dari Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Laut Distrik Navigasi Kelas I Tanjung Priok ditujukan ke Ketua Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat Jemaat Nazaret (Turut Tergugat I) disampaikan "Bahwa tidak diijinkan menggunakan jalan Paus dalam berkenaan dengan rencana Pembangunan Perumahan:"
- Bahwa pihak Para Penggugat juga menyampaikan surat permohonan kepada Menteri Perhubungan untuk mendapatkan ijin penggunaan akses Jalan Paus Dalam untuk membangun 2 (dua) unit rumah.
- Bahwa pihak Para Penggugat mendapatkan jawaban dari Direktorat Jenderal Perhubungan Laut melalui Surat Nomor : Um 002/34/8/DJPL-12 tanggal 30 Mei 2012 yang isinya bahwa Kompleks Perhubungan Laut di mana akses Jalan Paus Dalam berada, sudah bukan sebagai Barang Milik Negara (BMN) kantor Pusat Direktorat Jenderal Perhubungan Laut lagi karena sudah banyak milik pribadi dan instansi lain atau ditempati oleh masyarakat umum.
- Bahwa Para Penggugat juga menerima Surat dari Ketua Rt 03 RW 07 Kelurahan Rawamangun, bahwa Kompleks Perhubungan Laut masih milik Direktorat Jenderal Perhubungan Laut
22. Berdasarkan kondisi tersebut, sampai saat ini Para Penggugat belum mendapat ijin Penggunaan jalan menuju ke lokasi tanah yang dijual oleh Tergugat I, oleh karena itu tidak ada ketentuan dalam Pengikatan Jual Beli dan Addendum I maupun Addendum II yang dilanggar oleh Para Penggugat, mengenai masa berlakunya perjanjian berdasarkan perjanjian Addendum II yang mensyaratkan terhitung sejak ada ijin dari Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan laut Distrik Navigasi Klas I Tanjung Priok belum terpenuhi;
23. Bahwa karena itikad baik dan keseriusan Para Penggugat untuk membangun dan menyelesaikan ke 2 (dua) rumah yang akan dibangun sesuai dengan kesepakatan, maka Para Penggugat berupaya mencari solusi dengan menyewa tanah halaman sekolah milik warga setempat agar diperkenankan dipakai selama 2 (dua) tahun dengan harga sewa per tahun sebesar Rp.





100.000.000 (seratus juta rupiah) dan telah dibayar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang menjadi akses jalan keluar masuk ke lokasi tanah melalui Jalan Waru, untuk melakukan pengurukan dan membangun 2 (dua) unit rumah.

24. Bahwa meskipun ijin penggunaan jalan belum diperoleh namun Para Penggugat dengan menggunakan akses jalan yang disewa dari warga memulai melakukan pengurukan tanah dan pembangunan rumah di atas tanah yang dijual oleh Tergugat I, agar bangunan dapat segera diselesaikan, dengan demikian Para Penggugat bukannya melakukan wanprestasi tapi telah melakukan tindakan melebihi prestasi yang harus dilakukan oleh Para Penggugat;
25. Bahwa hingga saat diajukannya Gugatan ini di atas Asset Tanah tersebut oleh Para Penggugat telah dibangun 2 unit rumah sesuai dengan spesifikasi yang disepakati oleh Para Penggugat dengan Tergugat, I. dengan persentase pekerjaan kurang - lebih dari 50% (lima puluh persen);
26. Berdasarkan penjelasan dan fakta - fakta yang Para Penggugat uraikan dalam butir 13 sampai dengan butir 24 di atas maka sangat jelas terbukti bahwa Para Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan akta Pengikatan Jual beli No.23 tanggal 27 Juni 2011 jo Akta Addendum Ke I No. 13 tanggal 26 Oktober 2011, jo Akta Addendum ke II No. 23 tanggal 22 Maret 2012;
27. Bahwa Akta Addendum Ke I dan Akta Addendum ke II yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I membuktikan bahwa terdapat fakta dilapangan bahwa Para Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan akta Pengikatan Jual Beli No 23 tanggal 27 Juni 2011 telah menghadapi hambatan di lapangan seperti antara lain ijin akses jalan dll, hambatan mana bukan merupakan kesalahan atau kelalaian Para Penggugat, tetapi karena suatu peristiwa yang akibatnya tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Para Penggugat.  
Berdasarkan uraian tersebut di atas jelaslah Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik oleh karena itu harus mendapatkan perlindungan hukum;
28. Bahwa Para Penggugat sangat terkejut ketika diundang oleh Tergugat I dan diperintahkan untuk menghentikan pembangunan rumah di atas tanah yang dijual dengan alasan Para Penggugat telah wanprestasi serta didalilkan surat kuasa yang diberikan ketika diterapkan melebihi kewenangan yang diberikan, dan secara sepihak Tergugat I menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli batal; Bahwa tindakan Tergugat I ini merupakan perbuatan melawan hukum karena



tidak mempunyai dasar hukum serta sangat merugikan Para Penggugat, *oleh karena itu surat dari Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat tanggal 16 April 2013 NO. 3974/IV-13/MS.XIX yang di tanda tangani oleh ketua umum dan sekretaris umum/ pemberi kuasa kepada Pengurus GPIB Nazaret dalam surat tersebut dikatakan Akta Pengikatan Jual Beli diakhiri dan batal demi hukum, ternyata tidak ada alasan dan dasar hukum pembatalan, dengan demikian surat tersebut harus dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;*

29. Kemudian Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat ./ Tergugat I mengirim surat tanggal 03 Juni 2013 No.4268/V-13/MS.XIX Perihal Penghentian Kegiatan di atas Tanah Waru; Bahwa surat ini *harus dinyatakan batal, tidak sah serta tidak mengikat karena tidak ada dasar hukum untuk memerintahkan penghentian pembangunan;*
30. Bahwa Tim Advokasi Gereja Protestan Indonesia di Bagian Barat mengirim surat tanggal 04 Oktober 2013 No.01/TIM.ADVOKASI/X/2013 tentang surat peringatan kepada Para Penggugat, bahwa surat ini *harus dikesampingkan dan dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mengikat karena isinya tidak sesuai dengan fakta yang ada;*
31. Bahwa di dalam Pengikatan Jual Beli Pasal 1 disebutkan bahwa Tergugat menjamin bahwa Para Penggugat tidak akan mendapatkan gangguan dan atau rintangan dari pihak lain, yang mana ternyata jaminan Tergugat I tersebut tidak benar karena Para Penggugat dalam kenyataannya mendapat gangguan dari Tergugat I dan masyarakat yang tidak memberikan akses jalan
32. Bahwa secara jelas dan nyata Tergugat I adalah Penjual yang beritikad buruk oleh karenanya tidak layak mendapat perlindungan hukum karena:
  - a. Ketika menawarkan Aset Tanah kepada Para Penggugat , Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak memberikan penjelasan yang detail, dan sengaja menyembunyikan keadaan yang sebenarnya mengenai jalan yang akan digunakan sebagai akses jalan ke lokasi tanah yang hendak dijual tidak dapat dipergunakan tanpa ijin terlebih dahulu dari Dirjen Perhubungan Laut atau masyarakat setempat;
  - b. Bahwa sebelum Para Penggugat mendapatkan akses jalan dengan cara menyewa tanah milik warga tersebut, Tergugat I melalui Turut Tergugat I membantu untuk mengurus ijin akses jalan, pemecahan Serifikat, dan Ijin Mendirikan Bangunan, namun ketika Para Penggugat mendapatkan akses jalan dengan menyewa tanah warga dan pada saat pembangunan sedang dilangsungkan dan telah selesai kurang lebih dari 50 % (lima puluh





- persen), Tergugat I secara sepihak ingin membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli dan memerintahkan untuk menghentikan pembangunan secara sepihak serta diduga meminta pengembalian sertifikat dari Notaris.
- c. Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan perikatan yang dibuat secara sah mengikat semua pihak yang membuatnya dan berlaku seperti undang - undang oleh karenanya semua pihak harus tunduk pada isi perjanjian tersebut, Kemudian perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;
  - d. Bahwa tindakan Tergugat I yang semena - mena dan memerintahkan penghentian pekerjaan serta menyatakan perjanjian batal atau tidak sah, seperti uraian pada angka 23 tersebut diatas jelas bertentangan dengan Akte Pengikatan Jual beli No.23 tanggal 27 Juli tahun 2011 yang ditanda tangani secara bersama sama antara Para Penggugat dengan Tergugat I, beserta turunannya berupa Akta Addendum I dan Akta Addendum II;
  - e. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, dan harus dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I;
  - f. Bahwa rangkaian tindakan Tergugat I seperti tersebut di atas diduga telah memenuhi unsure-unsur tindak pidana penipuan atau penggelapan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 dan 378 KUH Pidana, karena ada penawaran, bujuk rayu seolah membantu dan kemudian saat dana telah diinvestasikan dalam jumlah yang banyak baru kemudian diputus secara sepihak dan apa yang telah di bangun dan biaya - biaya yang dikeluarkan oleh para Penggugat tidak diperhitungkan bahkan akan dikuasai dan ingin dimiliki tanpa kompensasi ganti rugi apapun juga, hal ini terlihat dengan jelas karena seluruh sertifikat juga diduga ingin diambil dari Notaris, padahal perjanjian dibuat karena sertifikat dititipkan di Notaris yang merupakan wakil pemerintahan yang akan berdiri di tengah, sampai isi perjanjian dilaksanakan sepenuhnya oleh para pihak;
  - g. Para Pihak tidak dapat meminta secara sepihak pengembalian sertifikat dari Notaris, karena belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap yang membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut di atas, karena itu semua isi Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 27 Juni 2011 beserta akta Addendum I dan Akta Addendum II tersebut tetap mengikat dan berlaku, sebelum ada putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang isinya membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut;



Berdasarkan uraian diatas jelaslah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata karena membatalkan Akte Pengikatan Jual Beli No 23 tanggal 27 Juni 2011 dah memerintahkan Pnghentian Pembangunan secara sepihak, serta tindakan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebesar Rp. 24.306.800.000 (dua puluh empat milliard tiga ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah).dengan rincian sebagai berikut:

**I. KERUGIAN MATERIL**

- Biaya Desain, Biaya Legalitas dan Perijinan, dan Sewa Akses Jalan : Rp. 700.000.000,-
- Biaya Infrastruktur dan Bangunan : Rp. 1.500.000.000
- Dana di Rekening Giro : Rp. 710.000.000
- Bunga Pinjaman : Rp. 1.396.000.000
- Keuntungan yang diharapkan dari hasil penjualan Bangunan seandainya telah selesai dibangun tanpa gangguan dari Tergugat I sebesar 8 unit rumah dikalikan Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah / Unit) adalah sebesar Rp. 4.000.000.000,-
- Finalti atas penghentian pembangunan sebesar 2/ permil per hari terhitung sejak perintah penghentian pengerjaan proyek sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

II. Kerugian Immateril karena nama baik Para Penggugat selaku Pengembang yang telah memulai memasarkan rumah yang hendak dibangun, sehingga mengakibatkan rusaknya nama baik Para Penggugat layak dinilai sebesar Rp. 16.000.000.000 (enam belas milliard rupiah);

III. Total Kerugian materil dan immateril adalah sebesar Rp. 24.306.800.000 (dua puluh empat milliard tiga ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah), ditambah dengan hukuman denda/ finalti sebesar 2 per mil setiap hari sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap/ dilaksanakan, dan harus dilaksanakan sekaligus dan tunai terhitung sjak 7 (tujuh) hari setelah putusan atas perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;

31. Bahwa Gugatan ini di dasarkan pada bukti - bukti yang sah dan otentik serta pembuktiannya juga sederhana, oleh karena itu mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan seketika meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbaar Bij Voorraad);





32. Bahwa untuk menghindari kerugian yang dialami oleh Para Penggugat menjadi lebih besar dan agar ada jaminan dari Tergugat I untuk membayar kerugian Para Penggugat sehingga gugatan Para Penggugat tidak menjadi ilusioner nantinya, maka kami mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap:

Pecahan Sertifikat Hak Milik yang sudah dipecah dari Sertifikat Hak Milik No.2606/Rawamangun dahulu Hak Milik No.45/Jati Rawamangun seluas 1.150 m2, (seribu seratus lima puluh meter persegi), Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1977 No.172/1645 atas nama Gereja Protestan Indonesia bagian Barat ("GPIB") adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2651/Rawamangun Tanggal 21 Oktober 2011, S.U tanggal 27 /09/2011 No. 81/2011, luas 272 M2
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2652/Rawamangun Tanggal 21 Oktober 2011, S.U. tanggal 27/09/2011 No. 82/2011, luas 225 M2
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2653/Rawamangun Tanggal 21 Oktober 2011, S.U. tanggal 27/09/2011 No. 83/ 2011 luas 225 M2
- Sisa Sertifikat Hak Milik Nomor 2606/Rawamangun dahulu Hak Milik No. 45/ Jati Rawamangun luas awalnya 1.150 M2, (seribu seratus lima puluh meter persegi) gambar situasi tanggal 17 Mei 1977 No. 172/1645 atas nama Gereja Protestan Indonesia Bagian Barat ( GPIB), Sisa 428 M2 (empat ratus dua puluh delapan meter persegi);

Pecahan Sertifikat Hak Milik yang sudah dipecah dari Hak Milik No. 2607/Rawamangun dahulu Sertifikat Hak Milik No.334/Jati Rawamangun dari luas 1.105 M2, (seribu seratus lima meter persegi) Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1984 No.4089/1984 atas nama GPIB adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2667/Rawamangun Tanggal 14 Desember 2011, S.U No. 001.05/ Rawamangun/ 2011, luas 140 M2, tanggal 3 Nopember 2011
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2668/ Rawamangun Tanggal 14 Desember 2011, S.U No. 001.06/ Rawamangun / 2011, luas 150 M2, tanggal 3 Nopember 2011
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2669/Rawamangun Tanggal 14 Desember 2011 S.U No. 001.05/ Rawamangun/ 2011, luas 105 M2, tanggal 3 Nopember 2011
- Sisa Sertifikat Hak Milik Nomor 2607/Rawamangun, dahulu Sertifikat Hak Milik No. 334/ Jati Rawamangun, dari luas 1.105 M2, Gambar Situasi Tanggal 18 Desember 1984 No. 4089/ 1984 atas nama GPIB, sisanya 710 M2 (tujuh ratus sepuluh meter persegi)



Berikut dua bangunan yang ada diatas tanah tersebut yang telah dibangun oleh Para Penggugat, dan menyatakan sita tersebut sah dan berharga serta mengikat; Berdasarkan uraian, penjelasan penjelasan serta fakta tersebut di atas maka Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM PUTUSAN PROVISI:**

Bahwa tindakan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I dengan mengganggu kerja Para Penggugat, jelas akan memperbesar kerugian Para Penggugat karena dananya tertanam dalam bentuk bangunan yang disengketakan, serta dana dalam rekening giro bersama sebesar Rp 710.000.000 (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) tidak dapat dipergunakan, serta giro jaminan denda sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) agar dikembalikan kepada Para Penggugat; maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan mengabulkan gugatan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat dengan amar putusannya

- a. Menerima Permohonan Putusan Provisi yang diajukan oleh Pemohon/Para Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Membatalkan atau setidaknya tidaknya menyatakan batal atau tidak sah dan tidak mengikat:
  - Surat Teguran dan perintah penghentian pembangunan Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat tanggal 16 April 2013 No.3974/IV-13/MS.XIX yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli diakhiri dan batal karena hukum;
  - Surat dari Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat tanggal 3 Juni 2013 No.4268/IV-13/MS.XIX Perihal Penghentian Kegiatan di atas tanah Waru
  - Surat Tim Advokasi Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat tanggal 4 Oktober 2013 No.01/TIM.ADVOKASI/X/2013 harus dikesampingkan dan dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat
- c. Menyatakan seluruh perjanjian yang dibuat Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 27 Juni 2011 beserta turunannya Akta Addendum I tanggal 26 Oktober 2011 dan Akta Addendum II tanggal 22 Maret 2012 di Notaris Arnasya Ahadijah Pattinama, SH adalah sah dan mengikat semua pihak;
- d. Memerintahkan Para Penggugat untuk terus melaksanakan Pembangunan sampai selesai dan menyelesaikan semua ketentuan yang diatur dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 serta menjual dan





mengalihkan tanah dan bangunan kepada pembeli dan menerima pembayaran dari pembeli,

- e. Memerintahkan kepada instansi terkait/ Bank Central Asia untuk mencairkan atau mengembalikan dana dalam rekening Giro BCA No. 094-303-901-9 atas nama Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, Tanpa Persetujuan Tergugat I atau Turut Tergugat I meskipun ada bantahan, banding atau kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uit Voorbaar Bij Voorraad);
- e. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengembalikan Rekening Giro senilai Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) sebagai jaminan denda Kepada Para Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mengikat surat:
  - Surat Teguran dan Perintah Penghentian Pembangunan dari Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat tanggal 16 April 2013 No. 3974/IV-13/MS. XIX yang mengatakan Akta Pengikatan Jual Beli diakhiri dan batal karena hukum;
  - Surat dari Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat tanggal 3 Juni 2013 No. 4268/V-13/MS.XIX Perihal Penghentian Kegiatan di atas tanah Waru
  - Surat Tim Advokasi GPIB tanggal 4 Oktober 2013 No. 01/TIM.ADVOKASI/X/2013 Tentang Peringatan I
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011, berikut Akta Addendum I tanggal 26 Oktober 2011 dan Akta Addendum II tanggal 22 Maret 2012;
5. Memerintahkan Para Penggugat untuk terus melaksanakan Pembangunan sampai selesai dan menyelesaikan semua ketentuan yang diatur dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 serta menjual dan mengalihkan tanah dan bangunan kepada pembeli dan menerima pembayaran dari pembeli,
6. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp. 24.306.800.000 (dua puluh empat milliard tiga ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:  
Biaya Desain, Biaya Legalitas dan Perijinan, dan Sewa Akses Jalan : Rp. 700.000.000,-



Biaya Infrastruktur dan Bangunan : Rp. 1.500.000.000

Dana di Rekening Giro : Rp. 710.000.000

Bunga Bank : Rp. 1.396.000.000

- Keuntungan yang diharapkan dari hasil penjualan Bangunan seandainya telah selesai dibangun tanpa gangguan dari Tergugat I sebesar 8 unit rumah dikalikan Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah / Unit) adalah sebesar Rp. 4.000.000.000,-
- Finalti atas penghentian pembangunan sebesar 2/ permil per hari terhitung sejak perintah penghentian pengerjaan proyek sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau dilaksanakan ;

II. Kerugian Immateril karena nama baik Para Penggugat selaku Pengembang yang telah memulai memasarkan rumah yang hendak dibangun, yang mengakibatkan rusaknya nama baik Para Tergugat didunia Bisnis Properti layak dinilai sebesar Rp. 16.000.000.000 (enam belas milliárd rupiah);

Total Kerugian Materil dan Immaterial adalah sebesar Rp. 24.306.800.000 (dua puluh empat milliárd tiga ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah) ditambahkan dengan hukuman denda/ finalti 2 permil perhari sampai putusan dilaksanakan, yang harus dibayarkan sekaligus dan tunai terhitung sejak 7 ( tujuh ) hari setelah putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung tujuh hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap

8. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat sita jaminan berupa:

Pecahan Sertifikat Hak Milik yang sudah dipecah dari Sertifikat Hak Milik No.2606/Rawamangun dahulu Hak Milik No.45/Jati Rawamangun seluas 1.150 m2, (seribu seratus lima puluh meter persegi), Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1977 No.172/1645 atas nama Gereja Protestan Indonesia bagian Barat ("GPIB") adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2651/Rawamangun Tanggal 21 Oktober 2011, S.U tanggal 27 /09/2011 no. 81/2011, luas 272 M2
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2652/Rawamangun Tanggal 21 Oktober 2011, S.U. tanggal 27/09/2011 No. 82/2011, luas 225 M2
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2653/Rawamangun Tanggal 21 Oktober 2011, S.U. tanggal 27/09/2011 No. 83/ 2011 luas 225 M2
- Sisa Sertifikat Hak Milik Nomor 2606/Rawamangun dahulu Hak Milik No. 45/ Jati Rawamangun luas awalnya 1.150 M2, (seribu seratus lima puluh

Halaman 18 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI





meter persegi) gambar situasi tanggal 17 Mei 1977 No. 172/1645 atas nama Gereja Protestan Indonesia Bagian Barat ( GPIB), Sisa 428 M2 (empat ratus dua puluh delapan meter persegi;

Pecahan Sertifikat Hak Milik yang sudah dipecah dari Hak Milik No. 2607/Rawamangun dahulu Sertifikat Hak Milik No.334/Jati Rawamangun dari luas 1.105 M2, (seribu seratus lima meter persegi) Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1984 No.4089/1984 atas nama GPIB adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2667/Rawamangun Tanggal 14 Desember 2011, S.U No. 001.05/ Rawamangun/ 2011, luas 140 M2, tanggal 3 Nopember 2011
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2668/ Rawamangun Tanggal 14 Desember 2011, S.U No. 001.06/ Rawamangun / 2011, luas 150 M2, tanggal 3 Nopember 2011
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2669/Rawamangun Tanggal 14 Desember 2011 S.U No. 001.05/ Rawamangun/ 2011, luas 105 M2, tanggal 3 Nopember 2011
- Sisa Sertifikat Hak Milik Nomor 2607/Rawamangun, dahulu Sertifikat Hak Milik No. 334/ Jati Rawamangun, dari luas 1.105 M2, Gambar Situasi Tanggal 18 Desember 1984 No. 4089/ 1984 atas nama GPIB, sisanya 710 M2 (tujuh ratus sepuluh meter persegi)

Berikut dua bangunan yang ada diatas tanah tersebut yang telah dibangun oleh Para Penggugat, dan menyatakan sita tersebut sah, berharga dan mengikat;

9. Memerintahkan kepada instansi terkait / Bank Central Asia untuk mencairkan atau mengembalikan dana dalam rekening Giro BCA No. 094-303-901-9 atas nama Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, Tanpa Persetujuan Tergugat I atau Turut Tergugat I;
10. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, agar tunduk dan melaksanakan amar putusan aquo dengan itikad baik;
11. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I ;
12. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (Et Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan Jawaban tertanggal 14 Juli 2015, yang isinya sebagai berikut :



## **I. DALAM EKSEPSI**

### **A. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORSIUM).**

- Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi adalah Gugatan yang kekurangan pihak, karena ada beberapa pihak yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam Gugatan, padahal patut diketahui bahwa para pihak tersebut adalah orang atau pihak yang terlibat dalam perkara a quo;
- Bahwa sebagaimana telah diketahui oleh Para Penggugat Konvensi, awal mula munculnya perkara ini adalah adanya kesepakatan jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi dengan Pendeta A.M. Manaludan Diaken Jeffry F.S. Siwalette;
- Bahwa pada awalnya, memang benar Tergugat I Konvensi memberikan kuasa kepada Pendeta A.M. Manaludan Diaken Jeffry F.S. Siwalette untuk mengurus proses peralihan tanah milik dari Tergugat I;
- Bahwa Para Penggugat Konvensi mengakui bahwa adanya Surat Kuasa Khusus Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 6 Juni 2011 yang ditunjukkan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, yang isinya adalah sebagai berikut:
  - Mewakili Pemberi Kuasa melakukan pelepasan hak atas sebidang tanah GPIB, Sertipikat Hak Milik No. 2607, seluas 1.105 M2 terletak di Desa Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur;
  - Mewakili Pemberi Kuasa menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kantor-kantor instansi pemerintah setempat serta kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat;
  - Mewakili Pemberi Kuasa menandatangani surat-surat, formulir-formulir serta kuitansi-kuitansi penerimaan dan pengeluaran jika diperlukan;
  - Kepada yang diberi Kuasa wajib membuat dan memberikan laporan tentang pelaksanaan maksud dan tujuan isi kuasa ini.
- Bahwa kemudian setelah menerima kuasa dari Tergugat I Konvensi tersebut, Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, melakukan penawaran dan mencari calon pembeli Tanah Aset GPIB tersebut;
- Bahwa kemudian, ditemukanlah dua orang calon pembeli yang berminat untuk membeli Tanah Aset GPIB tersebut, yakni Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat Konvensi);

Halaman 20 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI





- Bahwa kemudian, diketahui oleh Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, bahwa Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette telah menandatangani Pengikat Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II dan telah membuat beberapa perubahan perjanjian (adendum) yang keseluruhan proses tersebut **tidak pernah dilaporkan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette sebagai Penerima Kuasa yang diberikan oleh Tergugat I Konvensi;**
  - Bahwa dengan tidak adanya laporan perkembangan yang diberikan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette kepada Tergugat I Konvensi, **maka secara hukum perjanjian yang disepakati oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette adalah tidak sah, sehingga tidak mengikat dengan pihak ketiga yaitu dalam hal ini Tergugat I Konvensi;**
  - Bahwa dengan adanya dugaan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat Konvensi adalah diakibatkan oleh kesalahan dari Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette;
  - Bahwa karena mengingat kerugian tersebut diakibatkan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette secara pribadi, **SEHARUSNYA** Para Penggugat Konvensi juga menarik kedua orang tersebut sebagai orang atau pihak yang secara langsung menimbulkan kerugian tersebut;
  - Bahwa dengan mempertimbangkan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 621 K/Sip/1975** tanggal 25 Mei 1977, sebagaimana yang Kami kutip dalam buku Hukum Acara Perdata yang disusun oleh M. Yahya Harahap, S.H., disebutkan:

**“... Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium. Apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai tergugat, secara spesifik dapat diajukan eksepsi yang disebut exceptio ec juri terti.”**
  - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bahwa jelas dan nyata **Gugatan dari Para Penggugat Konvensi kekurangan pihak**, sehingga sudah layak dan sepantasnya gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formil sehingga harus dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA.**
- B. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT KONVENSI ADALAH GUGATAN YANG TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)**
1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi adalah gugatan Perbuatan Melawan hukum dan Tuntutan Ganti Rugi;



2. Bahwa dalam surat gugatannya, Para Penggugat Konvensi juga memintakan sejumlah uang sebagai bentuk ganti rugi atas dugaan kerugian yang mereka akui dalam perkara a quo;
3. Bahwa sebagaimana yang Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi cermati dalam surat gugatan yang disusun oleh Para Penggugat Konvensi bahwa nilai tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp. 24.306.800.000,- (dua puluh empat miliar tiga ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah);
4. Bahwa kemudian dalam **Petitum yang diminta oleh Para Penggugat Konvensi pada poin ke-4 halaman 16**, disebutkan:

“ Memerintahkan Para Penggugat untuk terus melaksanakan Pembangunan sampai selesai dan menyelesaikan semua ketentuan yang diatur dalam akta pengikat jual beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 serta menjual dan mengalihkan tanah dan bangunan kepada pembeli dan menerima pembayaran dari pembeli.”
5. Bahwa jelas, **tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi tersebut BERTENTANGAN dengan Petitum pada poin ke-4 halaman 16** tersebut, sehingga membuat surat gugatan yang disusun oleh Para Penggugat Konvensi menjadi kabur dan tidak jelas (obscure libel);
6. Bahwa dengan melihat hal tersebut **tampak keragu-raguan** di pihak Para Penggugat Konvensi dalam hal menentukan apa yang dimintakan dalam gugatan yang telah disusunnya;
7. Bahwa tentu sajaseharusnya Para Penggugat Konvensi menentukan salah satu pilihan antara ganti rugi atau meneruskan pembangunan. Akan menjadi **suatu hal yang tidak masuk akal** apabila Para Penggugat Konvensi sudah meminta ganti rugi, namun tetap meminta pembangunan dilanjutkan dan berhak menerima pembayaran dari pembelian bangunan dimaksud;
8. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 582 K/Sip/1973, tanggal 15 Desember 1975**, yang selengkapnya menyatakan sebagai berikut:

“ Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ”
9. Bahwa dengan berdasarkan ketentuan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung** tersebut, karena mengingat ketidakjelasan apa yang diminta oleh Para Penggugat Konvensi dalam gugatannya, maka sudah selayaknya

Halaman 22 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI





gugatan dari Para Penggugat Konvensi ini harus dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA.**

## II. DALAM POKOK PERKARA

Sebelum kami menyampaikan jawaban atas gugatan dari Para Penggugat Konvensi, terlebih dahulu kami menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- **Bahwa apa yang telah kami kemukakan pada bagian eksepsi di atas, adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;**
- **Bahwa kami MENOLAK DENGAN TEGAS seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat Konvensi dalam gugatannya, kecuali yang telah diakui dengan tegas kebenarannya;**

### A. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I mengakui kebenaran dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-1 halaman 2 dari Gugatan Para Penggugat Konvensi. Bahwa memang benar Tergugat I Konvensi berniat untuk menjual dua bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2606/Rawamangun yang dahulu merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 45/Jati Rawamangun atas nama Gereja Kristen Protestan di Indonesia Bagian Barat (GPIB) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2607/Rawamangun yang dahulu merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 334/Jati Rawamangun atas nama Gereja Kristen Protestan di Indonesia Bagian Barat (GPIB), untuk selanjutnya kedua sertifikat hak milik disebut sebagai **Tanah Aset GPIB;**

2. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-2 halaman 3 dari Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"...kemudian dilakukan beberapa kali pertemuan untuk membahas teknis pelaksanaan jual beli, bahwa niat Penggugat I tersebut disampaikan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I dan ditanggapi, sehingga terjadi kesepakatan mengenai barang dan harga, oleh karena itu Turut Tergugat harus tunduk dan melaksanakan semua amar putusan perkara a quo..."

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:



- Bahwa Tergugat I Konvensi memberikan kuasa kepada Pendeta A.M. Manalu dan Diaken Jeffry Siwalette untuk mewakili Tergugat I Konvensi dalam hal melakukan penjualan dan pelepasan hak atas Aset tanah GPIB;
- Bahwa kemudian Surat Kuasa Khusus Nomor: 0224/V-10/MS.XVIII/SK, tanggal 17 Mei 2010 tersebut diperbaharui dengan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0225/IV-11/MS.XIX/SK, tanggal 26 April 2011, yang pada pokoknya memberikan Kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:
  - **Mewakili Pemberi Kuasa melakukan pelepasan hak atas sebidang tanah GPIB, Sertipikat Hak Milik No. 45, seluas 1.105 m<sup>2</sup> terletak desa Djatirawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur dan atas sebidang tanah GPIB Hak Milik No. 334, seluas 1.105 m<sup>2</sup> terletak Desa Djatirawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur;**
  - Mewakili Pemberi Kuasa menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kantor-kantor instansi pemerintah setempat serta kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat;
  - Mewakili Pemberi Kuasa menandatangani surat-surat, formulir-formulir serta kuitansi-kuitansi penerimaan dan pengeluaran jika diperlukan;
  - **Kepada yang diberikan Kuasa wajib membuat dan memberikan laporan tentang pelaksanaan maksud dan tujuan isi kuasa ini."**
- Bahwa kemudian Tergugat I Konvensi memperbaharui Surat Kuasa Khusus Nomor: 0225/IV-11/MS.XIX/SK, tanggal 26 April 2011 dengan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0033/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 6 Juni 2011, dan Tergugat I Konvensi juga mengeluarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 6 Juni 2011, yang isinya adalah sebagai berikut:
  - Mewakili Pemberi Kuasa melakukan pelepasan hak atas sebidang tanah GPIB, Sertipikat Hak Milik No. 2607, seluas 1.105 M2 terletak di Desa Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur;





- Mewakili Pemberi Kuasa menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kantor-kantor instansi pemerintah setempat serta kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat;
  - Mewakili Pemberi Kuasa menandatangani surat-surta, formulir-formulir serta kuitansi-kuitansi penerimaan dan pengeluaran jika diperlukan;
  - Kepada yang diberi Kuasa wajib membuat dan memberikan laporan tentang pelaksanaan maksud dan tujuan isi kuasa ini.
- Bahwa kemudian setelah menerima kuasa dari Tergugat I Konvensi tersebut, Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, melakukan penawaran dan mencari calon pembeli Tanah Aset GPIB tersebut;
- Bahwa kemudian, ditemukanlah dua orang calon pembeli yang berminat untuk membeli Tanah Aset GPIB tersebut, yakni Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat Konvensi);
- Bahwa kemudian, diketahui oleh Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, bahwa Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette telah menandatangani Pengikat Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II dan telah membuat beberapa perubahan perjanjian (adendum) yang keseluruhan proses tersebut **TIDAK PERNAH DILAPORKAN** oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette sebagai Penerima Kuasa yang diberikan oleh Tergugat I Konvensi;
- Bahwa dengan **tidak adanya laporan perkembangan** yang diberikan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette kepada Tergugat I Konvensi, maka secara hukum perjanjian yang disepakati oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette adalah **TIDAK SAH**, sehingga tidak mengikat kepada Tergugat I Konvensi;
- Bahwa dengan adanya fakta tersebut dapat dilihat apabila dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat Konvensi Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak sah, oleh karena hal tersebut, maka dalil dari Para Penggugat Konvensi Konvensi tersebut sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.
3. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-3



halaman 3 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“...Bahwa Tergugat I dengan Para Penggugat Konvensi telah sepakat mengenai seba<sup>g</sup>aian Asset Tanah yang akan dijual, demikian pula mengenai harga penjualannya, namun karena pembayaran yang akan dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi adalah secara bertahap maka sebagai bukti telah terjadinya kesepakatan akan dilaksanakan jual beli, maka para pihak telah membuat dan menandatangani Akta Pengikat Jual Beli yang dituangkan di dalam Pengikat Jual beli No. 23 tertanggal 27 Juni 2011 di Notaris Arnasya Ahadi<sup>a</sup>h Pattinama, S.H. beralamat di Jl. Tenggi<sup>r</sup>i No. 38 Rawamangun, Jakarta...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana yang telah kami tanggap<sup>i</sup> dalam poin ke-2 halaman 6-8 dari Jawaban ini, kembali kami tegaskan bahwa dengan dilanggarnya Kuasa yang diberikan oleh Tergugat I Konvensi oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette maka segala kesepakatan yang dibuat antara Para Penggugat Konvensi dengan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, secara otomatis tidak sah, dikarenakan segala poin dan ketentuan yang tercantum di dalam Pengikat Jual Beli tersebut, belum mendapatkan persetujuan dan kesepakatan dari Tergugat I Konvensi sebagai pemberi kuasa;
- Bahwa oleh dikarenakan kesepakatan itu dibuat **BUKAN** berdasarkan apa yang dikuasakan oleh Tergugat I Konvensi kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette tidak dapat dikatakan mewakili kepentingan hukum Tergugat I Konvensi, melainkan mereka berdua bertindak atas diri mereka sendiri;
- Bahwa dengan demikian, kesepakatan tersebut jelaslah tidak mengikat bagi Tergugat I Konvensi, karena ada aturan hukum yang dilanggar oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette sebagai penerima kuasa;
- Bahwa dalam hal ini Notaris Arnasya Ahadi<sup>a</sup>h Pattinama yang juga sebagai Turut Tergugat II dalam perkara a quo, telah melakukan tindakan yang kurang hati-hati dengan **membuat akta Pengikat**





Jual Beli tanpa memeriksa terlebih dahulu isi Surat Kuasa yang ditunjukkan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette;

- Bahwa atas ketidak hati-hatian Turut Tergugat II tersebut, kami juga telah membuat laporan kepada Majelis Pengawas Notaris Daerah Kota Administrasi Jakarta Timur, karena ada dugaan pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam hal penerbitan Akta dan menahan sejumlah sertifikat Sertifikat hak milik kepunyaan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa atas dasar fakta-fakta yang kami uraikan di atas, bahwa dapat dilihat seluruh dalil-dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang mengada-ada pula, sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

4. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-4 halaman 3 dan halaman 4 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"...Bahwa karena Tergugat I adalah lembaga GEREJA PROTESTAN INDONESIA bagian BARAT (GPIB) yang telah disahkan berdasarkan surat keputusan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Kristen Protestan Departemen Agama Republik Indonesia No. 35 tahun 1988 tertanggal 6 Pebruari 1988, maka dalam bertindak harus diwakili oleh organnya yaitu Ketua Umum dan Sekretaris Umum Majelis Sinode dan dalam penandatanganan Akta Nomor. 23 tertanggal 27 Juni 2011 tersebut pihak Gereja Protestan Indonesia Bagian Barat (GPIB) diwakili oleh Pdt. A.M. Manalu, S.Th., M.Si. (Agustin Mangatas Manalu) dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette (Jeffri Frank Samuel Siwalette)..."

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana telah kami uraikan dalam poin ke-2 dan ke-3 halaman 7 dan halaman 8 dari Jawaban ini, bahwa **Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette telah BERTINDAK DI LUAR KUASA yang diterimanya**, yakni Surat Kuasa Nomor: 0033/VI-11/MS.XIX/SK dan Surat Kuasa Nomor: 0034/VI-



11/MS.XIX/SK, yang mana dalam Surat Kuasa tersebut Penerima Kuasa **hanya diberi kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa yakni Tergugat I Konvensi untuk melakukan proses jual beli;**

- Bahwa jual beli yang dimaksud di sini adalah Tergugat I Konvensi sebagai penjual menyerahkan barang (Tanah Aset GPIB) kepada Para Penggugat Konvensi, dan Para Penggugat Konvensi melakukan **pembayaran secara tunai dan seketika** dengan sejumlah uang sebagai pembayaran, sebagaimana asas jual beli tanah yang berlaku di Indonesia;
  - Bahwa namun ternyata yang dilakukan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry Siwalette tidak sebagaimana yang dikuasakan oleh Tergugat I Konvensi, mereka berdua melakukan tindakan berupa kerja sama dengan Para Penggugat Konvensi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf 2 pada poin ke-2 Akte Pengikat Jual Beli No. 23, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II Konvensi;
  - Bahwa dalam poin tersebut, Para Penggugat Konvensi dan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette malah menyetujui bentuk pembayaran berupa pembangunan 2 (dua) unit rumah tinggal;
  - Bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam uraian sebelumnya, bahwa pembayaran yang diinginkan oleh Tergugat I Konvensi adalah berupa sejumlah uang yang dibayarkan secara tunai, namun Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette malah membuat kesepakatan lain yang **tidak pernah diberitahukan** kepada Tergugat I Konvensi dan Tergugat I Konvensi **tidak pula memberikan persetujuan atas kesepakatan tersebut;**
  - Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, secara hukum Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette bertindak bukan atas nama Tergugat I Konvensi, melainkan untuk diri sendiri, yang mana secara hukum hal tersebut tidak dapat dibenarkan dan tidak diperbolehkan, maka atas dasar tersebut sudah layak dan sepantasnya dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini harus **DITOLAK**.
5. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-5 halaman 4 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 28 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI





“...Bahwa akta Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 tersebut telah dibuat dan ditandatangani dengan memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa tampaknya Para Penggugat Konvensi tidak memahami dan mencermati maksud dari ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata**, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“...Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

- Bahwa dalam perkara a quo, tampaknya Para Penggugat Konvensi tidak memahami bahwa Akta Pengikat Jual Beli, Adendum ke-1 dan Adendum ke-2 adalah **TIDAK SAH** karena melanggar ketentuan **Pasal 1320 angka 2 KUH Perdata**, yaitu **“Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”**;

- Bahwa **“Cakap Hukum”** menurut Kamus Hukum yang disusun oleh Drs. M. Marwan, S.H. dan Jimmy P., S.H., yaitu:

“...Memiliki kemampuan atau kecakapan sesuai dengan hukum atau memenuhi syarat bertindak dengan bertanggungjawab...”

- Bahwa kemudian Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul **“Pokok-Pokok Hukum Perdata”** halaman 136 paragraf ke-2, diuraikan sebagai berikut:

“...Jika terjadi salah satu hal yang disebutkan di atas, yaitu perizinan telah diberikan tidak secara bebas atau salah satu pihak tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian ini cacat, karenanya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang telah memberikan perizinannya tidak secara bebas atau tidak cakap untuk membuat perjanjian itu (vernietigbaar)...”

- Bahwa mengingat apa yang telah disepakati oleh Para Penggugat Konvensi dengan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwaletté,



adalah tidak berdasarkan kuasa dan seizin dari Tergugat I Konvensi, sehingga secara hukum perjanjian tersebut adalah cacat dan tidak mengikat bagi Tergugat I Konvensi;

- Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dapat dilihat bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

6. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-6 huruf a dan huruf b halaman 4 dan halaman 5 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"...bahwa dalam Akta Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 tersebut dituangkan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah milik yang akan dijual kepada Para Penggugat Konvensi dari kedua sertifikat tersebut hanya seluas 1.775 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi), selanjutnya disebut "Tanah yang akan dijual" dari keseluruhan luas 2.255 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) adapun sisanya 480 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh meter persegi) tidak dijual kepada Para Penggugat Konvensi;
- b. Bahwa Terhadap tanah yang dijual Tergugat I kepada Para Penggugat Konvensi disepakati harga sebesar Rp. 3.110.000.000,- (tiga milyar seratus sepuluh juta rupiah) dengan cara pembayaran 2 (dua) tahap dan telah disetujui Para Pihak sebagai berikut:..."

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa kembali kami tegaskan **TIDAK ADA** kesepakatan yang dibuat oleh Para Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi maupun Turut Tergugat I Konvensi;
- Bahwa keberadaan Akta Pengikat Jual Beli No. 23 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah **TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM**, dan Tergugat I Konvensi tidak mengakuinya;
- Bahwa sangat tidak benar jika Para Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa Tanah Aset GPIB yang hendak dijual adalah 2.255 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi), hal





tersebut jelas-jelas sangat mengada-ada dan sebuah kebohongan besar;

- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK tertanggal 06 Juni 2011, bahwa Tanah Aset GPIB yang hendak dijual adalah **Sertifikat Hak Milik Nomor 2607, seluas 1.105m2 (seribu seratus lima meter persegi)** yang terletak di Desa Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur;
- Bahwa dari hal tersebut, sudah **NYATA** terlihat bahwa Para Penggugat Konvensi tidak mencermati isi Surat Kuasa yang ditunjukkan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, dan dapat dilihat pula secara nyata dan kasat mata bahwa Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry Siwalette sudah melampaui wewenang diberikan berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK tertanggal 06 Juni 2011;
- Bahwa mengenai cara pembayaran yang dimaksud oleh Para Penggugat Konvensi, bahwa sebagaimana telah kami uraikan dalam uraian sebelumnya, bahwa Tergugat I Konvensi menginginkan pembayaran secara tunai dan seketika, dengan sejumlah uang, bukan dalam bentuk barang maupun bangunan;
- Bahwa mengenai uang sejumlah Rp. 3.110.000.000,- (dua milyar seratus sepuluh juta rupiah) yang didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi, secara **TEGAS** Tergugat I Konvensi **menolak mengakui** telah menyepakati harga tersebut, dan secara **TEGAS** pula Tergugat I Konvensi menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi menyatakan **tidak pernah menerima uang** dari Para Penggugat Konvensi satu rupiah pun;
- Bahwa pembangunan 2 (dua) unit rumah tinggal yang menurut Para Penggugat Konvensi adalah salah satu bentuk pembayaran atas Tanah Aset GPIB, Tergugat I Konvensi juga **menolak mengakuinya**, karena Tergugat I Konvensi sejak awal **tidak mengetahui** masalah kerja sama yang dibuat oleh Para Penggugat Konvensi dengan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, sehingga pembangunan itu diminta dihentikan karena **belum mendapat persetujuan** dari Tergugat I Konvensi;
- Bahwa mengenai pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) yang akan ditempatkan dalam rekening giro bersama di Bank Central Asia



dengan nomor rekening 0943039019, adalah **TIDAK BENAR**, dan telah dicek kebenarannya oleh Tergugat I Konvensi, dan ternyata dana tersebut adalah fiktif dan tidak ada sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi;

- Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka secara tegas kami menyampaikan bahwa dalil-dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan sepantasnya **DITOLAK**.

7. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-7 halaman 5 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“...Bahwa tujuan Para Penggugat Konvensi membeli Aset tanah tersebut adalah untuk pembangunan Town House yang akan dipasarkan kepada masyarakat umum, dan hal tersebut telah diketahui oleh Tergugat I...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada faktanya Tergugat I Konvensi maupun Turut Tergugat I Konvensi **TIDAK MENGETAHUI** sama sekali peruntukan tanah Aset GPIB tersebut, hal ini disebabkan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette tidak pernah memberikan informasi dan berkoordinasi dengan Tergugat I Konvensi mengenai proses penjualan tanah aset GPIB tersebut;
- Bahwa karena dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar, maka dalil dari Para Penggugat Konvensi ini sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

8. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-6 huruf ke-1, ke-2 dan ke-3 halaman 5 dan halaman 6 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:





“...Bahwa Para Penggugat Konvensi diberi Surat Kuasa untuk mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan membangun 2 (dua) Unit Rumah serta memecah sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I...”  
Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I Konvensi **TIDAK PERNAH** memberikan Surat Kuasa kepada Para Penggugat Konvensi, terlebih untuk melakukan pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan membangun 2 (dua) unit rumah serta memecah sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Konvensi;
- Bahwa sejak adanya ide untuk menjual Tanah Aset GPIB ini, Tergugat I Konvensi **HANYA** mengeluarkan 5 (lima) Surat Kuasa Khusus, yaitu sebagai berikut:
  - a. Surat Kuasa Nomor: 0224/V-10/MS.XVIII/SK tanggal 17 Mei 2010, dari Tergugat I Konvensi kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette;
  - b. Surat Kuasa Nomor: 0025/IV-11/MS.XIX/SK tanggal 26 April 2011, dari Tergugat I Konvensi kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette;
  - c. Surat Kuasa Nomor: 0033/VI-11/MS.XIX/SK tanggal 06 Juni 2011, dari Tergugat I Konvensi kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette;
  - d. Surat Kuasa Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK tanggal 06 Juni 2011, dari Tergugat I Konvensi kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette;
  - e. Surat Kuasa Nomor: 0105/XII-12/MS.XIX/SK tanggal 17 Desember 2012, dari Tergugat I Konvensi kepada Pdt. A.M. Manalu dan Penatua Cecilia F. Gintings;
- Bahwa apabila Para Penggugat Konvensi mendalilkan telah menerima surat kuasa dari Tergugat I Konvensi untuk melakukan pengurusan IMB, pembangunan 2 (dua) buah rumah serta pemecahan sertifikat adalah **sebuah KEBOHONGAN BESAR** yang tidak benar adanya;
- Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam dalil sebelumnya, bahwa pembangunan 2 (dua) unit rumah tinggal dan pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi adalah



**tanpa sepengetahuan** dari Tergugat I Konvensi, dan tidak pula disetujui oleh Tergugat I Konvensi;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat Konvensi dalam poin ini adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada dan didasarkan pada kebohongan yang nyata, sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

9. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-9 halaman 6 dan halaman 7 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"...Bahwa Penandatanganan Akat Jual beli dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Tanah seluas 1.340 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus empat puluh ribu meter persegi) dari Tergugat I kepada Para Penggugat Konvensi dapat dilaksanakan jika Para Penggugat Konvensi telah menyelesaikan dan menyerahkan ke 2 (dua) unit rumah yang dibangun oleh Para Penggugat Konvensi kepada Tergugat I..."

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa kembali kami tegaskan, **SEGALA KESEPAKATAN** yang terdapat dalam Akta Pengikat Jual Beli No. 23 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah **TIDAK SAH** dan **TIDAK MENGIKAT** secara hukum kepada Tergugat I Konvensi maupun Turut Tergugat I Konvensi;
- Bahwa telah ditelusuri pula oleh Tergugat I Konvensi bahwa **TIDAK ada giro** sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dititipkan oleh Para Penggugat Konvensi sebagai jaminan denda keterlambatan;
- Bahwa terhadap pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 2606/Rawamangun seluas 1150 m<sup>2</sup>, menjadi 3 (tiga sertifikat), yakni menjadi:
  - a. SHM No.: 2651/Rawamangun dengan luas tanah 272 m<sup>2</sup>;
  - b. SHM No.: 2652/Rawamangun dengan luas tanah 225 m<sup>2</sup>;
  - c. SHM No.: 2653/Rawamangun dengan luas tanah 225 m<sup>2</sup>;
- Bahwa dari hasil pemecahan SHM No.: 2606/Rawamangun yang awalnya seluas 1.150 m<sup>2</sup>, setelah dipecah menjadi 3 (tiga)





sertifikat tersisa tanah seluas 428 m<sup>2</sup> yang tidak disertifikatkan, sehingga Penggugat mengalami kerugian:

- Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 2607/Rawamangun dengan luas 1105 m<sup>2</sup>, Tergugat I Konvensi maupun Turut Tergugat I Konvensi juga turut dipecah oleh Para Penggugat Konvensi, namun Tergugat I Konvensi belum pernah melihat pecahan sertifikat tersebut, sebab sertifikat tersebut saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat II, dan ketika Tergugat I Konvensi hendak meminta kembali, Turut Tergugat II menolak untuk menyerahkan sertifikat tersebut tanpa alasan yang jelas, oleh karena itu Tergugat I Konvensi telah melaporkan Turut Tergugat II ke Majelis Pengawas Notaris Daerah Administrasi Jakarta Timur, dan sidang kode etiknya sedang berjalan saat ini;
- Bahwa sepengetahuan Tergugat I Konvensi maupun Turut Tergugat I Konvensi, bahwa SHM No. 2607/Rawamangun tersebut dipecah menjadi:
  - a. SHM No.: 2667/Rawamangun dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>;
  - b. SHM No.: 2668/Rawamangun dengan luas tanah 150 m<sup>2</sup>;
  - c. SHM No.: 2669/Rawamangun dengan luas tanah 105 m<sup>2</sup>;

Sementara itu, dari hasil pemecahan SHM No.: 2607/Rawamangun yang awalnya seluas 1.105 m<sup>2</sup>, setelah dipecah menjadi 3 (tiga) sertifikat tersisa tanah seluas 710 m<sup>2</sup> yang tidak disertifikatkan, sehingga Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian:

- Bahwa melihat hal tersebut, sangat jelas kerugian yang dialami oleh Tergugat I Konvensi yang diakibatkan oleh Para Penggugat Konvensi dan Pdt. A.M. Manalu serta Dkn. Jeffry F.S. Siwalette;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat dilihat bahwa kerugian yang sesungguhnya ada di pihak Tergugat I Konvensi, sehingga dapat dikatakan bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah **KEBOHONGAN BESAR** dan tidak sesuai dengan fakta, sehingga sudah layak dan pantas untuk **DITOLAK**.

10. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-10 sampai poin ke-11 halaman 7 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 35 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI



“...Bahwa Para Penggugat Konvensi tidak diperbolehkan membangun rumah-rumah lainnya di atas Tanah yang akan dijual, selain 2 (dua) unit rumah yang telah dibangun oleh Para Penggugat Konvensi diselesaikan, sampai dengan diserahkan terimaknya 2 (dua) unit rumah..”

“...Bahwa dalam akta pengikat jual beli tersebut juga diatur pemberian hak kepada Para Penggugat Konvensi meskipun bangunan belum selesai, Penggugat berwenang untuk melaksanakan pra penjualan dan boleh menerima pembayaran atau uang muka...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada kenyataan Tergugat I Konvensi sebagai pemilik tanah **tidak pernah memberikan persetujuan atau perintah** kepada siapa pun, baik kepada Para Penggugat Konvensi maupun kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette untuk melakukan pembangunan 2 (dua) unit rumah di atas Tanah Aset GPIB tersebut;
- Bahwa Tergugat I juga telah meminta kepada Para Penggugat Konvensi untuk melakukan penghentian Pembangunan di atas tanah aset GPIB tersebut, namun Para Penggugat Konvensi malah **sengaja membangun** di atas tanah tersebut, hingga akhirnya Tergugat I Konvensi meminta secara tertulis untuk menghentikan segala kegiatan pembangunan di atas tanah aset GPIB tersebut; \*
- Bahwa Tergugat I Konvensi juga **tidak pernah memberikan** hak kepada Para Penggugat Konvensi untuk melaksanakan pra penjualan atas Tanah Aset GPIB tersebut, karena pada faktanya **BELUM TERJADI** jual beli antara Para Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, dapat dilihat bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan sepatutnya untuk **DITOLAK**.

11. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-12 sampai poin ke-13 halaman 7 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:





“...Bahwa Para Penggugat Konvensi juga diminta untuk membuat dinding pembatas setinggi 2 m (dua meter) untuk keseluruhan tanah 2.255 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) dan juga menimbun atau menguruk tanah setinggi 70 cm (tujuh puluh centimeter) dari jalan Paus Dalam...”

“...Bahwa juga diatur dalam Pengikat Jual Beli tersebut jika terjadi perbedaan pendapat mengenai pelaksanaan, termasuk masa berlaku, penghentian, denda dan hal-hal lainnya, maka akan diupayakan diselesaikan secara musyawarah...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa adalah kesalahan dan kecerobohan dari Para Penggugat Konvensi sendiri yang telah melakukan pengurukan dan penimbunan atas tanah aset GPIB tersebut, padahal proses jual belum dilaksanakan;
- Bahwa adalah sebuah **KEBOHONGAN BESAR** apabila Para Penggugat Konvensi mengatakan bahwa Tergugat I Konvensi meminta untuk membuat dinding pembatas setinggi 2 meter dan melakukan pengurukan dan penimbunan setinggi 70 centimeter, karena pada faktanya Tergugat I Konvensi tidak pernah memberikan perintah atau permintaan apapun kepada Para Penggugat Konvensi;
- Bahwa mengenai tanah milik Tergugat I Konvensi 480 m<sup>2</sup> yang tidak di jual, itu adalah kebohongan besar. Bahwa pada faktanya setelah permasalahan ini timbul, yang kemudian diketahui oleh Tergugat I Konvensi bahwa Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette telah melakukan perbuatan yang menyalahi wewenang, dan didapati pula bahwa mereka berdua **membuat kesepakatan-kesepakatan diluar sepengetahuan Tergugat I Konvensi**, Tergugat I Konvensi dengan itikad baik pernah mencoba untuk menawarkan kepada Para Penggugat Konvensi untuk tetap melakukan pembangunan dan membeli seluruh tanah aset GPIB tersebut yaitu SHM No. 2606/Rawamangun dan SHM No. 2607/Rawamangun dengan harga yang pantas, yaitu sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada saat itu;



- Bahwa atas itikad baik dari Tergugat I Konvensi tersebut, Para Penggugat Konvensi tidak bersedia. Para Penggugat Konvensi mau membeli keseluruhan tanah aset GPIB tersebut yaitu SHM No. 2606/Rawamangun dan SHM No. 2607/Rawamangun, namun dengan **harga jauh di bawah NJOP**;
- Bahwa mengenai batas waktu 18 bulan yang disebutkan oleh Para Penggugat Konvensi, hal tersebut adalah kebohongan besar. Bahwa seandainya pun Tergugat I Konvensi menyetujui kesepakatan yang dibuat oleh Para Penggugat Konvensi dengan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, hal tersebut telah dilanggar sendiri oleh Para Penggugat Konvensi, namun tampaknya Para Penggugat Konvensi **hanya mampu berkelit dan tidak mau bertanggungjawab atas segala kesalahan yang dilakukannya**;
- Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut di atas, dapat dilihat bahwa lagi-lagi Para Penggugat Konvensi membuat dalil palsu yang didasarkan pada kebohongan dan fakta yang sama sekali tidak benar, sehingga atas dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

12. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-14 halaman 7 sampai halaman 8 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"...Bahwa dalam Akta Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 tersebut juga telah disebutkan kuasa yang diberikan melekat pada minuta akte dan kuasa tidak dapat dicabut atau dibatalkan dengan alasan apapun juga karena tanpa kuasa yang diberikan maka tidak akan dibuat Akta Pengikat Jual Beli tersebut..."

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I Konvensi mengakui adanya Surat Kuasa Nomor: 0034/VI-11/MS/XIX/SK tanggal 06 Juni 2011, yang diberikan oleh Tergugat I Konvensi kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette;
- Bahwa namun kembali kami ingatkan, bahwa Para Penggugat Konvensi tampaknya **TIDAK** mencermati apa yang dikuasakan





dalam Surat Kuasa tersebut, sehingga karena ketidak hati-hatiannya membuat suatu kesepakatan dengan orang yang tidak cakap untuk melakukan kesepakatan tersebut;

- Bahwa kami juga menolak dengan TEGAS apabila Para Penggugat Konvensi mengatakan bahwa Surat Kuasa tersebut tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun. Tampaknya Para Penggugat Konvensi juga tidak mengerti apa itu yang dimaksud dengan kuasa;
- Bahwa menurut ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, disebutkan:  
“...Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk namanya menyelenggarakan suatu urusan.”
- Bahwa kemudian dalam ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata, disebutkan:  
“...Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau dipailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”
- Bahwa selanjutnya ditegaskan kembali dalam ketentuan Pasal 1814 KUH Perdata, disebutkan:  
“...Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegang.”
- Bahwa dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 1814 KUH Perdata, secara hukum Tergugat I Konvensi berhak menarik semua surat kuasa yang pernah diberikannya kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, dengan alasan Penerima Kuasa telah melampaui wewenang yang diberikan kepadanya sehingga menimbulkan kerugian bagi Tergugat I Konvensi selaku Pemberi Kuasa;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, dapat dilihat bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah dalil yang tidak



benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

13. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-15, poin ke-16 dan poin ke-17 halaman 8 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“...Bahwa berdasarkan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengikat Jual Beli tersebut Para Penggugat Konvensi telah melaksanakan dan mengerjakan apa yang menjadi kewajiban Para Penggugat Konvensi...”

“...Bahwa ternyata ada kendala waktu pengurusan Pemecahan Sertifikat dan IMB oleh wakil yang ditunjuk oleh Pihak Tergugat I, sehingga batas waktu dimulainya pembangunan 2 (dua) unit Rumah terlampaui, kemudian kendala tersebut disampaikan oleh Para Penggugat Konvensi kepada Tergugat I...”

“...Bahwa kemudian ijin mendirikan bangunan tersebut terbit pada tanggal 28 Desember 2011 Nomor: 14385/IMB/2011 berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi kewajiban dari Para Penggugat Konvensi adalah melakukan pembayaran atas sebidang tanah milik Tergugat I Konvensi, namun pada kenyataannya harga tanah belum disepakati, namun Para Penggugat Konvensi telah membuat kesepakatan kerja sama dengan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jerry F.S. Siwalette, seolah-olah mereka berdua sah mewakili Tergugat I Konvensi, padahal apa yang mereka sepakati **tidak sesuai dengan yang dikuasakan**;
- Bahwa mengenai kembali kami ingatkan bahwa **Tergugat I Konvensi tidak pernah meminta pendirian 2 (dua) unit rumah tinggal di atas tanah aset GPIB tersebut**;
- Bahwa masalah pengurusan IMB juga bukan atas permintaan dan persetujuan dari Tergugat I Konvensi, melainkan inisiatif dari Para Penggugat Konvensi dengan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S.





Siwalette, diluar dari apa yang dikuasakan oleh Tergugat I Konvensi;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, jelas terlihat bahwa dalil-dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

14. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-18, poin ke-19, poin ke-20, poin ke-21 dan poin ke-2 halaman 8 sampai halaman 9 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“...Bahwa kondisi di lapangan mengenai akses jalan yang tidak dapat digunakan oleh Para Penggugat Konvensi untuk membangun di atas tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Para Penggugat Konvensi...”

“...Bahwa kondisi di lapangan yang berkaitan dengan tidak dapat digunakannya akses jalan menuju lokasi tanah yang dijual dan hendak dibangun...”

“...Para Penggugat Konvensi berdasarkan surat No. UM.204/II/DNG.TPK.12 tanggal 2 Januari 2012 dari Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Laut Distrik Navigasi...”

“...Berdasarkan kondisi tersebut, sampai saat ini Para Penggugat Konvensi belum mendapat ijin Penggunaan jalan menuju ke lokasi tanah yang dijual oleh Tergugat I, oleh karena itu tidak ada ketentuan dalam Pengikat jual beli...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa keseluruhan dalil pada poin ke-18 sampai poin ke-22 adalah kesalahan yang dibuat sendiri oleh Para Penggugat Konvensi, sehingga apabila dalam hal ini ada kerugian yang dialami oleh Para Penggugat Konvensi adalah tanggungjawab mereka sendiri;
- Bahwa berulang kali kami tegaskan, bahwa tujuan awal dan yang terutama dari Tergugat I Konvensi adalah melakukan penjualan Tanah Aset GPIB, yang mana dalam hal ini penjualan tersebut



- dikehendaki oleh Tergugat I Konvensi akan menerima sejumlah uang sebagai harga dari tanah aset tersebut;
- Bahwa adapun Para Penggugat Konvensi yang hendak membeli tanah tersebut ternyata diketahui malam membuat kesepakatan lain dengan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette yang pada awalnya ditunjuk sebagai kuasa yang mewakili Tergugat I Konvensi dalam proses jual beli;
  - Bahwa adapun bentuk kesepakatan yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi dengan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette berupa pemecahan sertifikat dan pembangunan 2 (dua) unit rumah tinggal, yang **tidak pernah diminta** oleh Tergugat I dan tidak pula disetujui oleh Tergugat I Konvensi;
  - Bahwa mengenai segala pengurusan ijin mendirikan bangunan dan penggunaan jalan sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi baru diketahui oleh Tergugat I Konvensi sejak adanya laporan dari tim investigasi yang dibentuk oleh Tergugat I Konvensi karena Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette **tidak pernah memberikan laporan** kepada Tergugat I Konvensi mengenai perkembangan penjualan tanah aset GPIB tersebut;
  - Bahwa mengenai Adendum kesatu dan Adendum kedua atas Akta Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 23 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah, karena jika kembali mencermati Surat Kuasa yang diberikan oleh Tergugat I Konvensi, kuasa untuk membuat Adendum tidak pernah diberikan. Jadi apabila ternyata Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette melakukan kesepakatan-kesepakatan dengan Para Penggugat Konvensi, hal tersebut **tidak mewakili kepentingan hukum Tergugat I Konvensi**;
  - Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dapat dilihat bahwa dalil-dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

15. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-23 halaman 9 sampai halaman 10 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 42 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI





“...Bahwa karena itikad baik dan keseriusan Para Penggugat Konvensi untuk membangun dan menyelesaikan ke 2 (dua) rumah yang akan dibangun sesuai dengan kesepakatan, maka Para Penggugat Konvensi berupaya mencari solusi...”

“...bahwa meskipun ijin penggunaan jalan belum diperoleh namun Para Penggugat Konvensi dengan menggunakan akses jalan yang disewa dari warga mulai melakukan pengurukan tanah dan pembangunan rumah di atas tanah yang dijual oleh Tergugat...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa kami meragukan itikad baik sebagaimana yang didalilkan oleh Para Pengugat tersebut, karena pada kenyataannya Para Penggugat Konvensi tidak pernah memiliki itikad baik dalam perkara a quo;
- Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan dalam dalil-dalil yang sebelumnya bahwa masalah pembangunan 2 (dua) unit rumah di atas Tanah aset GPIB tersebut tidak sesuai dengan apa yang dikuasakan oleh Tergugat I Konvensi sehingga Tergugat I Konvensi meminta penghentian pembangunan tersebut dan mengajak Para Penggugat Konvensi untuk mencari solusi akan hal tersebut;
- Bahwa setelah Tergugat I Konvensi mengetahui bahwa Para Penggugat Konvensi telah melakukan pembangunan di atas Tanah Aset GPIB yang hendak dijual tersebut, Tergugat I Konvensi mencoba mengajak Para Penggugat Konvensi untuk membicarakan hal tersebut;
- Bahwa Tergugat I Konvensi pernah menawarkan kepada Para Penggugat Konvensi untuk membeli seluruh Tanah Aset GPIB tersebut, yakni SHM No. 2606/Rawamangun dan SHM No. 2607/Rawamangun dengan harga sesuai NJOP, dan mengenai bangunan 2 (dua) rumah tinggal yang sudah terlanjur dibangun oleh Para Penggugat Konvensi, tetap menjadi milik Para Penggugat Konvensi setelah segala jual beli terlaksana;
- Bahwa pada kenyataannya Para Penggugat Konvensi tidak dapat menerima itikad baik dari Tergugat I Konvensi tersebut, dengan menawarkan harga yang jauh dari NJOP, yang



tentunya merugikan Tergugat I Konvensi, dan Para Penggugat Konvensi pun pernah mengatakan kepada Tergugat I Konvensi bahwa masalah pembangunan ini adalah **"Never Ending Story"** yang Tergugat I Konvensi tidak memahami maksud perkataan dari Para Penggugat Konvensi tersebut;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

16. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-24, poin ke-25, poin ke-26 dan poin ke-27 halaman 10 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"...Bahwa meskipun ijin penggunaan jalan belum diperoleh namun Para Penggugat Konvensi dengan menggunakan akses jalan yang disewa dari warga mulai melakukan pengurukan tanah dan pembangunan rumah di atas tanah yang dijual oleh Tergugat..."

"...Bahwa hingga saat diajukannya Gugatan ini di atas Aset Tanah tersebut oleh Para Penggugat Konvensi telah dibangun 2 unit rumah sesuai dengan spesifikasi yang disepakati oleh Para Penggugat Konvensi dengan Tergugat I..."

"...Berdasarkan penjelasan dan fakta-fakta yang Para Penggugat Konvensi uraikan dalam butir 13 sampai dengan butir 24 di atas maka sangat jelas terbukti bahwa Para Penggugat Konvensi telah melaksanakan seluruh kewajibannya..."

"...Bahwa Akta Adendum ke I dan Akta Adendum ke II yang ditandatangani oleh Para Penggugat Konvensi dan Tergugat I membuktikan bahwa terdapat fakta di lapangan bahwa Para Penggugat Konvensi dalam melaksanakan kewajiban..."

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa tampaknya Para Penggugat gagal paham atas apa yang menjadi hak dan kewajiban mereka sebagai pembeli. Seharusnya





pembeli adalah memberikan pembayaran berupa sejumlah uang sesuai dengan harga tanah yang disepakati;

- Bahwa pada kenyataannya belum terjadi kesepakatan antara Para Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi mengenai proses jual beli atas Tanah Aset GPIB tersebut;
- Bahwa seharusnya Para Penggugat Konvensi sudah memahami bahwa segala kesepakatan yang mereka buat bersama dengan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette adalah **kesepakatan yang cacat hukum** karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang, karena memang pada kenyataannya Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette belum diberi kewenangan untuk membuat kesepakatan khususnya mengenai pembangunan 2 (dua) unit rumah di atas Tanah Aset GPIB;
- Bahwa Tergugat I Konvensi TIDAK pernah meminta Para Penggugat Konvensi untuk membangun 2 (dua) unit rumah di atas Tanah Aset GPIB dengan spesifikasi apa pun, sehingga adalah **KEBOHONGAN BESAR** jika Para Penggugat Konvensi menyatakan bahwa Para Penggugat Konvensi telah melakukan pembangunan 2 (dua) unit rumah dengan spesifikasi yang diminta oleh Tergugat I Konvensi;
- Bahwa dengan adanya pelanggaran wewenang yang dilakukan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette terkait pelepasan hak atas tanah aset GPIB ini, maka segala perikatan dan kesepakatan berupa akte pengikat jual beli, adendum kesatu maupun adendum kedua, adalah **ilegal dan harus batal demi hukum**;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa dalil-dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan seharusnya **DITOLAK**.

17. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-28, poin ke-29, poin ke-30 dan poin ke-31 halaman 10 sampai halaman 11 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"...Bahwa Para Penggugat sangat terkejut ketika diundang oleh Tergugat dan diperintahkan untuk menghentikan pembangunan rumah



di atas tanah yang dijual dengan alasan Para Penggugat telah wanprestasi serta didalilkan surat kuasa yang diberikan ketika diterapkan melebihi kewangan yang diberikan...”

“...Bahwa kemudian Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat/ Tergugat I mengirim surat tanggal 03 Juni 2013 No. 4268/V-13/MS.XIX Perihal Penghentian Kegiatan di atas tanah Waru...”

“...Bahwa Tim Advokasi Gereja Protestan Indonesia di Bagian Barat mengirim surat tanggal 04 Oktober 2013 No. 01/TIM.ADVOKASI/X/2013 tentang surat peringatan kepada Para Penggugat Konvensi...”

“...Bahwa di dalam Pengikat Jual Beli Pasal 1 disebutkan bahwa Tergugat menjamin bahwa Para Penggugat tidak akan mendapatkan gangguan dan atau rintangan dari pihak lain...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa sungguh sangat berlebihan jika Para Penggugat Konvensi mengatakan bahwa mereka merasa terkejut ketika Tergugat I Konvensi melayangkan surat penghentian pembangunan, karena pada faktanya sebelum Tergugat I Konvensi melayangkan surat resmi, Tergugat I Konvensi sudah terlebih dahulu **meminta penghentian pembangunan 2 (dua) unit rumah tinggal tersebut secara lisan;**
- Bahwa setelah Tergugat I Konvensi meminta secara lisan, bukannya Para Penggugat Konvensi menghentikan, malah Para Penggugat Konvensi mengindahkan permintaan tersebut dan dengan sengaja melanjutkan pembangunan;
- Bahwa melihat kenyataan dalam hal ini Para Penggugat Konvensi tidak mengindahkan permintaan dari Tergugat I Konvensi tersebut, maka Tergugat I Konvensi melayangkan surat tertulis Nomor: 3974/IV-13/MS.XIX, untuk meminta Para Penggugat Konvensi untuk segera menghentikan pembangunan 2 (dua) buah rumah tinggal tersebut;
- Bahwa tujuan dikirimkan surat-surat tersebut untuk mengingatkan bahwa apa yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi tersebut adalah sesuatu yang melanggar hukum, dan untuk





mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar lagi maka Tergugat I Konvensi meminta untuk penghentian segala aktivitas di atas tanah aset GPIB tersebut;

- Bahwa jika Para Penggugat Konvensi kembali berdalih dengan berdasar pada akta pengikat jual beli Nomor: 23 tersebut, sebagaimana secara berulang kali telah kami sampaikan bahwa akta pengikat jual beli tersebut adalah tidak sah, karena belum mendapatkan persetujuan dari Tergugat I Konvensi;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dapat dilihat bahwa dalil-dalil dari Para Penggugat Konvensi dalam poin-poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

18. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-32 butir a dan butir b halaman 11 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“...Ketika menawarkan aset tanah kepada Para Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak memberikan penjelasan yang detail, dan sengaja menyembunyikan keadaan yang sebenarnya...”

“...Bahwa sebelum Para Penggugat mendapatkan akses jalan dengan cara menyewa tanah milik warga tersebut, Tergugat I melalui Turut Tergugat I membantu mengurus ijin akses jalan, pemecahan sertifikat dan ijin mendirikan bangunan...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa adalah sebuah **KEBOHONGAN BESAR** jika Para Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi sengaja menutup-nutupi kondisi dan keadaan tanah aset GPIB;
- Bahwa sejak ditawarkannya ke umum terkait penjualan tanah aset GPIB tersebut, Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi tidak pernah menutupi kondisi tanah tersebut, Tergugat I Konvensi selalu mengizinkan kepada calon pembeli untuk melihat atau mensurvei secara langsung posisi dan kondisi tanah tersebut;



- Bahwa adapun keterlibatan oknum-oknum yang mengatasnamakan dirinya perwakilan dari Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi untuk membantu melakukan pengurusan ijin jalan, pemecahan sertifikat dan pengurusan ijin mendirikan bangunan, adalah diluar dari sepengetahuan Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, dan secara tegas kami nyatakan siapa pun mereka, jelas **tidak mewakili kepentingan Tergugat I Konvensi maupun Turut Tergugat I Konvensi;**
- Bahwa semua alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat Konvensi tersebut seolah-olah ingin melimpahkan kesalahan mereka kepada Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, padahal secara nyata dan kasat mata, Para Penggugat Konvensi telah melakukan kesalahan dengan **membuat kesepakatan dengan orang yang tidak berwenang;**
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa dalil-dalil dari Para Penggugat Konvensi dalam poin-poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK.**

19. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-32 butir c, butir d, butir e, butir f dan butir g halaman 11 sampai halaman 12 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“...Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan perikatan yang dibuat secara sah mengikat semua pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang...”

“...Bahwa tindakan Tergugat I yang semena-mena dan memerintahkan penghentian pekerjaan serta menyatakan perjanjian batal atau tidak sah...”

“...Bahwa tindakan Tergugat I tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata...”

“...Bahwa rangkaian tindakan Tergugat I seperti tersebut di atas diduga telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana penipuan atau penggelapan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 dan 378 KUH Pidana...”

Halaman 48 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI





“...Para pihak tidak dapat meminta secara sepihak pengembalian sertifikat dari Notaris, karena belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa kami sepakat dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut, namun dalam hal ini, adalah sangat keliru jika Para Penggugat Konvensi merujuk pada ketentuan pasal tersebut untuk membenarkan dalil-dalil yang mereka sampaikan;
- Bahwa dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut, perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat ketika dibuat secara sah berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Namun dalam akta pengikat jual beli yang ditandatangani oleh Para Penggugat Konvensi dan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, telah **melanggar syarat dari sahnya suatu perjanjian, yaitu dibuat oleh orang yang cakap**;
- Bahwa dalam penandatanganan perjanjian tersebut, jelas Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette tidak cakap secara hukum untuk membuat kesepakatan, karena telah melampaui wewenang yang diberikan oleh Tergugat I Konvensi dalam Surat Kuasa Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK tanggal 06 juni 2011;
- Bahwa dalam surat kuasa tersebut Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette diberi kewenangan untuk mewakili Tergugat I Konvensi untuk melakukan proses jual beli atas tanah aset GPIB;
- Bahwa ternyata Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette tidak murni melakukan proses jual beli, malah melakukan kerja sama dengan Para Penggugat Konvensi untuk membangun 2 (dua) unit rumah tinggal, yang semuanya **tidak pernah dilaporkan** kepada Tergugat I Konvensi sebagai pemilik tanah dan juga sebagai Pemberi Kuasa;
- Bahwa kami juga menolak dengan tegas tuduhan dari Para Penggugat Konvensi yang menuduh Tergugat I Konvensi telah melakukan tindakan semena-mena dengan memerintahkan penghentian pekerjaan serta menyatakan perjanjian batal atau tidak sah, karena tindakan tersebut adalah sebagai upaya dari



Tergugat I Konvensi untuk melindungi aset dan kepentingan hukumnya;

- Bahwa secara tegas Tergugat I Konvensi menyatakan Tergugat I Konvensi tidak pernah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Konvensi atau pihak mana pun terkait penjualan tanah aset GPIB. Jika Para Penggugat Konvensi merasa telah mengalami kerugian, hal tersebut adalah akibat dari keteledoran dan kesalahan dari Para Penggugat Konvensi sendiri yang telah dengan melawan hukum mendirikan bangunan di atas tanah orang lain;
- Bahwa kami mempertanyakan perbuatan mana yang Para Penggugat Konvensi sebutkan sebagai perbuatan tindak pidana penipuan dan tindak pidana penggelapan. Apabila ada **tindak pidana yang dilakukan dalam hal ini, adalah tindak pidana memasuki pekarang orang lain tanpa ijin yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 167 ayat (1) KUHP;
- Bahwa terkait tindak pidana penggelapan yang dituduhkan oleh Para Penggugat Konvensi, adalah hal yang sangat lucu dan diluar pemahaman hukum yang Tergugat I Konvensi miliki. Jelas-jelas proses jual beli belum terlaksana, bahkan Para Penggugat Konvensi belum mengeluarkan satu rupiah uang pun sebagai pembayaran atas harga tanah aset GPIB tersebut, lalu apa yang telah digelapkan? Tampaknya Para Penggugat hanya bisa mengeluarkan tuduhan kosong tanpa memahami dasar hukumnya;
- bahwa berdasarkan dalil-dali tersebut di atas, dapat dilihat bahwa dalil-dalil Para Penggugat Konvensi dalam poin-poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan sepatasnya untuk **DITOLAK**.

20. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-32 butir h halaman 12 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“...Berdasarkan uraian di atas jelaslah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata karena membatalkan akte pengikat jual beli No. 23 tanggal 27 Juni 2011 dan memerintahkan Penghentian Pembangunan

Halaman 50 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI





secara sepihak, serta tindakan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebesar Rp. 24.306.800.000,- (dua puluh empat miliar tiga ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah)...”

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa lagi-lagi Para Penggugat Konvensi membuat dalil yang sangat tidak benar dan tidak berdasar, dengan menuduh Tergugat I Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 24.306.800.000,- (dua puluh empat miliar tiga ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa kami sangat bingung dari mana asalnya sehingga Para Penggugat Konvensi bisa mengalami kerugian sebesar yang mereka dalilkan. Sebab jika dilihat, pemilik aset atau tanah adalah Tergugat I Konvensi, dan **Para Penggugat I Konvensi sebagai calon pembeli belum mengeluarkan uang satu rupiah pun sebagai pembayaran atas tanah tanah tersebut;**
- Bahwa Para Penggugat yang belum melunasi kewajibannya malah dengan sengaja mendirikan bangunan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat I Konvensi, seharusnya yang dirugikan adalah Tergugat I Konvensi;
- Bahwa mengenai dana di rekening giro sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah), telah dilakukan oleh pengecekan oleh Tergugat I Konvensi, dan ternyata dana tersebut tidak **pernah ada atau dalam kata lain fiktif;**
- Bahwa mengenai kerugian immanteril yang disebutkan Para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas miliar rupiah), adalah **BOHONG** dan tidak benar. Secara materiil saja Para Penggugat **TIDAK DIRUGIKAN** apalagi secara immaterial;
- Bahwa kami juga merasa bingung dengan tuntutan yang diminta oleh Para Penggugat Konvensi, yang mana dalam gugatan ini, Para Penggugat Konvensi meminta sejumlah ganti rugi yang sangat “fantastis” namun dalam Petitum gugatan, juga meminta pembangunan dilanjutkan, yang artinya **Para Penggugat Konvensi hendak mendapatkan keuntungan dua kali lipat;**



- Bahwa tampaknya Para Penggugat Konvensi hendak mencari keuntungan tanpa berusaha dengan memanfaatkan perkara ini, namun sayangnya dengan cara-cara yang tidak pantas;
- Bahwa kami berpendapat tampaknya Para Penggugat Konvensi hendak mencari keuntungan yang sebesar-besarnya tanpa mengeluarkan modal sedikit pun melalui perkara ini. Kami hanya ingin mengingatkan kepada Para Penggugat Konvensi **"HAK I LAH APA YANG MENJADI HAK MU"**;
- Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dapat dilihat bahwa dalil-dalil dari Para Penggugat Konvensi dalam poin-poin ini adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

21. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, **menolak dengan tegas** dalil dari Para Penggugat Konvensi pada poin ke-33 koin ke-34 halaman 13 dari surat Gugatan Para Penggugat Konvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"...Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik serta pembuktiannya juga sederhana, oleh karena itu mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan..."

"...Bahwa untuk menghindari kerugian yang dialami oleh Para Penggugat menjadi lebih besar dan agar ada jaminan dari Tergugat I..."

Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak benar dan didasarkan pada fakta yang tidak benar pula, karena faktanya adalah sebagai berikut:

- Bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum, sudah jelas-jelas bahwa Para Penggugat Konvensi **belum melakukan pembayaran** sedikit pun, namun tetap ngotot untuk meminta agar aset-aset milik Tergugat I Konvensi dalam perkara a quo untuk disita sebagai jaminan;
- Bahwa sesungguhnya Para Penggugat lah yang telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I Konvensi, sehingga tidak pantas dan layak untuk meminta sita atas aset dari Tergugat I Konvensi;





- Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi dalam perkara a quo adalah dalil yang tidak benar, sehingga sudah layak dan sepantasnya untuk **DITOLAK**.

**B. DALAM REKONVENSI**

Bahwa terlebih dahulu kami nyatakan **BAHWA APA YANG TELAH KAMI KEMUKAKAN PADA BAGIAN KONVENSI DI ATAS, ADALAH SATU KESATUAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DENGAN BAGIAN REKONVENSI;**

1. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebuah lembaga gereja yang bernama **GEREJA PROTESTAN di INDONESIA bagian BARAT (GPIB)**, yang dalam hal ini diwakili oleh **PENDETA MARKUS FRITS MANUHUTU, M.Th. dan PENDETA ADRIAAN PITOY, S.Th., M.Min.**, yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku **Ketua Umum dan Sekretasi Umum Majelis Sinode**, Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB), yang beralamat di Jl. Medan Merdeka Timur No. 10, Jakarta Pusat;
2. Bahwa berdasarkan aturan dalam **GEREJA PROTESTAN di INDONESIA bagian BARAT (GPIB)**, bahwa **Ketua Umum dan Sekretaris Umum** bertanggung jawab untuk mewakili urusan Gereja baik di dalam maupun di luar Gereja, **Peraturan Nomor 9 Pasal 5 ayat (3) Tata Gereja GPIB dan Keputusan Persidangan Sinode ke XIX tentang Struktur dan Tata Kerja Majelis Sinode, tanggal 13 Oktober 2010**, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:  
".... Bersama sekretaris umum bertanggungjawab keluar dan ke dalam...."
3. Bahwa dengan mempertimbangkan **Peraturan Nomor 9 Pasal 5 ayat (3) Tata Gereja GPIB dan Keputusan Persidangan Sinode ke XIX tentang Struktur dan Tata Kerja Majelis Sinode, tanggal 13 Oktober 2010** tersebut, maka **PENDETA MARKUS FRITS MANUHUTU, M.Th. dan PENDETA ADRIAAN PITOY, S.Th., M.Min.**, yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku **Ketua Umum dan Sekretasi Umum Majelis Sinode**, Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB), sah mewakili GPIB sebagai Penggugat dalam perkara a quo;
4. Bahwa Penggugat adalah **pemilik yang sah atas dua bidang tanah yang terletak di Jalan Waru, RT 002/RW 005, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur** (Selanjutnya disebut dengan Tanah Waru), dengan masing-masing berupa **Sertifikat Hak Milik Nomor 2606/Rawamangun (Selanjutnya disebut SHM No.: 2606/Rawamangun)**



- dengan luas 1.150 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2607/Rawamangun (SHM No.: 2607/Rawamangun) dengan luas tanah 1.105 m<sup>2</sup> atas nama Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB);
5. Bahwa pada tahun 2010, dalam Persidangan Sinode Tahunan GPIB, diputuskan untuk menjual tanah Waru dengan SHM No.: 2607/Rawamangun, dan kemudian sidang sinode tersebut akan menunjuk kuasa untuk mewakili Penggugat untuk mengurus segala proses pelepasan hak atas tanah Waru tersebut;
  6. Bahwa setelah diputuskan dalam persidangan sinode Tahunan GPIB, kemudian I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menyerahkan urusan peralihan hak atas Tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun tersebut kepada Pelaksana Harian Majelis Jemaat GPIB "NAZARETH" (selanjutnya disebut PHMJ GPIB "NAZARETH");
  7. Bahwa setelah adanya putusan persidangan sinode Tahunan GPIB, maka Pengurus Harian Majelis Sinode GPIB (selanjutnya disebut PHMS GPIB) menugaskan PHMJ GPIB "NAZARETH" untuk mengurus segala sesuatu terkait pelepasan hak atas Tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun;
  8. Bahwa pada saat itu, Pdt. A.M. Manalu adalah pendeta jemaat sekaligus menjabat Ketua PHMJ GPIB "NAZARETH" dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette menjabat sebagai Sekretaris PHMJ GPIB "NAZARETH", maka berdasarkan Keputusan Sidang PHMJ GPIB "NAZARETH" ditunjuklah Ketua dan Sekretaris PHMJ GPIB "NAZARETH" untuk mewakili PHMJ dalam menerima kuasa dari Penggugat;
  9. Bahwa hal tersebut didasarkan pada ketentuan **Peraturan Nomor 2 Pasal 9 ayat (5) Tata Gereja GPIB dan Keputusan Persidangan Sinode ke XIX tentang Struktur dan Tata Kerja Majelis Sinode, tanggal 14 Oktober 2010**, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:  
"....Mewakili Majelis Jemaat ke dalam dan ke luar jemaat...."
  10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, PHMJ GPIB "NAZARETH" kemudian menunjuk Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, yang masing-masing selaku Ketua dan Sekretaris Majelis Jemaat GPIB "NAZARETH" (Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi) untuk menerima kuasa dari Penggugat dalam hal pengurusan peralihan hak atas tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun. "
  11. Bahwa berdasarkan Keputusan Persidangan Sinode Tahun GPIB tahun 2010 Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi memberikan Surat





Kuasa Khusus kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette dengan Nomor: 0224/V-10/MS.XVIII/SK, tanggal 17 Mei 2010;

12. Bahwa kemudian Surat Kuasa Khusus Nomor: 0224/V-10/MS.XVIII/SK, tanggal 17 Mei 2010 tersebut diperbaharui dengan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0225/IV-11/MS.XIX/SK, tanggal 26 April 2011, yang pada pokoknya memberikan Kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:

- **Mewakili Pemberi Kuasa melakukan pelepasan hak atas sebidang tanah GPIB, Sertipikat Hak Milik No. 45, seluas 1.105 m<sup>2</sup> terletak desa Djatirawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur dan atas sebidang tanah GPIB Hak Milik No. 334, seluas 1.105 m<sup>2</sup> terletak Desa Djatirawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur;**
- Mewakili Pemberi Kuasa menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kantor-kantor instansi pemerintah setempat serta kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat;
- Mewakili Pemberi Kuasa menandatangani surat-surat, formulir-formulir serta kuitansi-kuitansi penerimaan dan pengeluaran jika diperlukan;
- **Kepada yang diberikan Kuasa wajib membuat dan memberikan laporan tentang pelaksanaan maksud dan tujuan isi kuasa ini."**

13. Bahwa kemudian Penggugat memperbaharui Surat Kuasa Khusus Nomor: 0225/IV-11/MS.XIX/SK, tanggal 26 April 2011 dengan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0033/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 6 Juni 2011, dan Penggugat juga mengeluarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 6 Juni 2011;

14. Bahwa Surat Kuasa Khusus Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 06 Juni 2011, Penggugat memberikan Kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mewakili Penggugat untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Mewakili Pemberi Kuasa melakukan pelepasan hak atas sebidang tanah GPIB, Sertipikat Hak Milik No. 2607, seluas 1.105 M2 terletak di Desa Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur;
- Mewakili Pemberi Kuasa menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kantor-kantor instansi pemerintah setempat serta kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat;
- Mewakili Pemberi Kuasa menandatangani surat-surta, formulir-formulir serta kuitansi-kuitansi penerimaan dan pengeluaran jika diperlukan;
- Kepada yang diberi Kuasa wajib membuat dan memberikan laporan tentang pelaksanaan maksud dan tujuan isi kuasa ini.



15. Bahwa setelah menerima dan menandatangani Surat Kuasa Khusus Nomor: 0033/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 6 Juni 2011, dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 6 Juni 2011, Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette mulai mencari pembeli yang ingin membeli tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun;
16. Bahwa kemudian Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette menemukan 2 (dua) orang pembeli yang berniat untuk membeli tanah milik Penggugat tersebut, yakni Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Selanjutnya disebut Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi);
17. Bahwa kemudian Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette **TANPA SEPENGETAHUAN dan SEIZIN** dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, telah membuat Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Arnasya A. Pattinama, S.H. (Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi) yang beralamat di Jl. Tenggiri No. 38 Rawamangun, Jakarta Timur;
18. Bahwa kemudian Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 23 (PJB No.: 23), tanggal 27 Juni 2011, yang mana dalam Akta tersebut disebutkan bahwa Para Tergugat sepakat untuk melakukan jual-beli atas tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun, tanpa meneliti terlebih dahulu isi Surat Kuasa Nomor: 0034/VI-11/MS/XIX/SK tanggal 06 Juni 2011;
19. Bahwa sejak diberikannya kuasa oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, **Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette TIDAK PERNAH memberikan laporan perkembangan terkait peralihan hak atas tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun, kepada Penggugat;**
20. Bahwa pada tanggal 28 Januari 2013, dilaksanakanlah Sidang Majelis Jemaat GPIB "NAZARETH", yang kemudian membuat suatu keputusan terkait peralihan hak atas Tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun;
21. Bahwa dalam Sidang Majelis Jemaat GPIB "NAZARETH", diperoleh keputusan untuk melaksanakan pertemuan dengan Penggugat untuk membicarakan tindak lanjut peralihan hak atas Tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun tersebut;
22. Bahwa dalam pertemuan pada tanggal 04 Maret 2013, antara PHMJ GPIB "NAZARETH" dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, **disepakati untuk mencabut seluruh kuasa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat terkait peralihan hak atas Tanah Waru SHM No.:**





2607/Rawamangun, serta disepakati pula untuk membentuk Tim Khusus yang terdiri dari 4 (empat) orang yang mewakili Penggugat dan 2 (dua) orang mewakili PHMJ GPIB "NAZARETH", yang bertugas untuk mengkaji dan mempelajari seluruh dokumen terkait peralihan hak atas Tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun;

23. Bahwa menindaklanjuti pertemuan pada tanggal 04 Maret 2013, Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menerbitkan surat tugas Nomor: 1749/III-13/MS.XIX/ST, tanggal 07 Maret 2013, yang menunjuk:

- a. P.S.A. Tampubolon, S.H.;
- b. Sheila A. Lumempouw-Salomo, S.H.;
- c. David S.G. Pella, S.H.;
- d. Prastopo, S.H.;
- e. Pnt. Cecilia F. Ginting;
- f. Pnt. Ria Hetharia-Sitompul, S.H. M.H

Bertindak sebagai Tim Khusus penanganan pelepasan aset milik Penggugat di GPIB Jemaat "NAZARETH" DKI Jakarta;

19. Bahwa Tim Khusus yang dibentuk oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut kemudian melakukan investigasi dan pemeriksaan terhadap berkas-berkas terkait peralihan hak atas tanah Waru, dan kemudian Tim Khusus menemukan beberapa kejanggalan dalam hal pengurusan peralihan hak atas tanah Waru tersebut;

20. Bahwa berdasarkan temuan dari Tim Khusus, dalam Akta Pengikat Jual Beli tersebut, yang menjadi objek jual beli adalah sebidang tanah milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang luasnya 1.775 m<sup>2</sup>, yang merupakan bagian dari 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat yakni SHM No. 2606/Rawamangun dan SHM No. 2607/Rawamangun, sebagaimana yang dimuat dalam PJB No.: 23 tanggal 27 Juni 2011, yang memuat sebagai berikut:

".... Bahwa PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan oleh karenanya mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA yang dengan ini berjanji dan mengikat diri akan membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA:

- Sebidang tanah seluas 1.775 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari 2 (dua) bidang tanah Hak Milik, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Rawamangun



(dahulu Jatirawamangun), setempat dikenal sebagai Jalan Waru, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 07....”

Klausula tersebut jelas-jelas telah **BERTENTANGAN** dengan Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, yang mana **Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette hanya diberi kuasa untuk mengurus peralihan hak atas tanah Waru SHM 2607/Rawamangun seluas 1.105 m<sup>2</sup>;**

21. Bahwa ditemukan pula dalam PJB No.: 23 tanggal 27 Juni 2011 tersebut, Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi juga menyepakati salah satu bentuk pembayaran harga tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun tersebut yaitu dengan membangun 2 (dua) unit rumah tinggal, sebagaimana mana yang dimaksud dalam **Pasal 3 ayat (1) angka 1 PJB No. 23**, yaitu sebagai berikut:  
“.... PIHAK KEDUA akan membangun 2 (dua) unit rumah tinggal dengan luas tiap-tiap bangunan masing-masing 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) masing-masing di lokasi sebagaimana yang diuraikan dan diberi warna hijau pada site plan yang dilampirkan pada minuta akta ini di atas tanah seluas masing-masing 217,5 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh belas koma lima meter persegi)....”
22. Bahwa dalam membuat kesepakatan ini, Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette **tidak pernah berkoordinasi dan memberitahukan** kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai Pemberi Kuasa. Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette membuat keputusan sendiri, padahal dalam Surat Kuasa Khusus Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 6 Juni 2011, dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK, tanggal 6 Juni 2011, tidak diberi kuasa untuk membuat kesepakatan tersebut;
23. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2011, Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette bersama dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kembali membuat Adendum ke-1 Pengikat Jual Beli di hadapan Turut Tergugat, dengan Akta Nomor: 13, tanggal 26 Oktober 2011, yang di dalamnya memuat tentang kesepakatan Para Tergugat untuk merubah beberapa pasal dalam PJB No.: 23, khususnya terkait mundurnya jadwal penyelesaian pembangunan 2 (dua) unit rumah tinggal tersebut;

Halaman 58 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI





24. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2012, Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette bersama dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kembali membuat Adendum ke-2 Pengikat Jual Beli di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi, dengan Akta Nomor: 23 tanggal 22 Maret 2012, yang di dalamnya memuat tentang kesepakatan antara Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette bersama dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk merubah beberapa pasal dalam Adendum ke-1 Akta Nomor: 13 tanggal 26 Oktober 2011, khususnya terkait mundurnya jadwal penyelesaian pembangunan 2 (dua) unit rumah tinggal tersebut;
25. Bahwa Tim Khusus berkesimpulan bahwa pembuatan adendum ke-1 dan adendum ke-2 telah melampaui kewenangan yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II. Sebab **Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak pernah memberikan kuasa kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette untuk melakukan pembaharuan perjanjian (adendum) terkait proses jual beli tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun;**
26. Bahwa disamping itu pula, **Pdt.A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette TIDAK PERNAH berkoordinasi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai Pemberi Kuasa,** begitu pula, Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette tidak pernah memberikan laporan perkembangan proses jual beli tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun;
27. Bahwa secara hukum Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette sebagai penerima kuasa dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, wajib memberikan laporan tentang segala sesuatu yang telah dilaksanakan terkait perkembangan peralihan hak atas Tanah Waru SHM No.: 2607/Rawamangun, mengingat hal tersebut telah diatur dalam Surat Kuasa Khusus yang telah diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II;
28. Bahwa diketahui pula bahwa atas SHM No.: 2606/Rawamangun telah dipecah menjadi 3 (tiga) buah sertifikat, yakni:
- a. SHM No.: 2651/Rawamangun dengan luas tanah 272 m<sup>2</sup>;
  - b. SHM No.: 2652/Rawamangun dengan luas tanah 225 m<sup>2</sup>;
  - c. SHM No.: 2653/Rawamangun dengan luas tanah 225 m<sup>2</sup>;
- Sementara itu, dari hasil pemecahan SHM No.: 2606/Rawamangun yang awalnya seluas 1.150 m<sup>2</sup>, setelah dipecah menjadi 3 (tiga) sertifikat



**tersisa tanah seluas 428 m<sup>2</sup> yang tidak disertifikatkan, sehingga Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian;**

29. Bahwa diketahui pula bahwa atas SHM No.: 2607/Rawamangun telah dipecah menjadi 3 (tiga) buah sertifikat, yakni:

- a. SHM No.: 2667/Rawamangun dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>;
- b. SHM No.: 2668/Rawamangun dengan luas tanah 150 m<sup>2</sup>;
- c. SHM No.: 2669/Rawamangun dengan luas tanah 105 m<sup>2</sup>;

Sementara itu, dari hasil pemecahan SHM No.: 2607/Rawamangun yang awalnya seluas 1.105 m<sup>2</sup>, setelah dipecah menjadi 3 (tiga) sertifikat **tersisa tanah seluas 710 m<sup>2</sup> yang tidak disertifikatkan, sehingga Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian;**

30. Bahwa pemecahan atas SHM No.: 2606/Rawamangun dan SHM No.: 2607/Rawamangun yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut, **juga dilakukan tanpa mendapat persetujuan dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi,** padahal Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak pernah meminta Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk melakukan pemecahan atas SHM No.: 2606/Rawamangun dan SHM No.: 2607/Rawamangun tersebut;
31. Bahwa setelah dilakukan pengecekan terhadap sertifikat-sertifikat tersebut, diketahui bahwa seluruh eks SHM No.: 2607/Rawamangun (SHM No.: 2667/Rawamangun, SHM No.: 2668/Rawamangun, SHM No.: 2669/Rawamangun) dan SHM No.: 2651/Rawamangun berada dalam penguasaan Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi;
32. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berdasarkan Surat Nomor: 4049/IV-13/MS.XIX tanggal 29 April 2013, perihal Pengambilan Sertifikat Tanah Waru, telah mencoba meminta kembali kedua sertifikat tersebut, namun Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi tidak bersedia menyerahkan sertifikat tersebut;
33. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah melaporkan Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi ke Majelis Pengawas Notaris Daerah Administrasi Jakarta Timur berdasarkan Surat Nomor: 042/LBH.MS/II/2015 tertanggal 28 Januari 2015;
34. Bahwa diketahui pula, ternyata di atas tanah milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut sedang didirikan 2 (dua) unit bangunan rumah oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi di atas tanah aset GPIB masing-masing di atas tanah SHM No.:





2652/Rawamangun dan SHM No.: 2653/Rawamangun, dengan alasan bahwa 2 (dua) unit bangunan rumah setengah jadi tersebut sebagai bentuk pembayaran atas jual beli tanah waru SHM No.: 2607/Rawamangun yang telah disepakati antara Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette bersama dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

35. Bahwa berdasarkan temuan dari Tim Khusus yang dibentuk oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka Tim Khusus memberikan laporan kepada Penggugat, yang isinya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- a. Tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa melampaui wewenang atau kuasa yang diberikan;
- b. Dan ketentuan-ketentuan PPJB yang dilakukan menyimpang dari kuasa (pelepasan) yang dilakukan;
- c. Adendum yang dilakukan, tanpa kuasa untuk melakukan adendum;"

36. Bahwa menindaklanjuti laporan dari Tim Khusus tersebut, maka Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengeluarkan Surat Nomor: 3689/III-13/MS.XIX, tertanggal 07 Maret 2013, perihal Pencabutan 5 (lima) buah surat kuasa, yakni:

- a. Surat Kuasa Nomor: 0224/V-10/MS.XVIII/SK tanggal 17 Mei 2010, dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- b. Surat Kuasa Nomor: 0025/IV-11/MS.XIX/SK tanggal 26 April 2011, dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- c. Surat Kuasa Nomor: 0033/VI-11/MS.XIX/SK tanggal 06 Juni 2011, dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- d. Surat Kuasa Nomor: 0034/VI-11/MS.XIX/SK tanggal 06 Juni 2011, dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- e. Surat Kuasa Nomor: 0105/XII-12/MS.XIX/SK tanggal 17 Desember 2012, dari Penggugat kepada Tergugat I dan Penatua Cecilia F. Gintings;

37. Bahwa kemudian, Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengirimkan surat kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, agar menghentikan pembangunan 2 (dua) buah rumah tinggal di atas tanah aset GPIB masing-masing atas SHM No.: 2652/Rawamangun dan SHM No.: 2653/Rawamangun, dengan alasan **bahwa pembangunan tersebut bukan atas persetujuan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I**



**Konvensi, melainkan Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette lah yang berinisiatif membuat kesepakatan tersebut tanpa meminta persetujuan dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sehingga perbuatan dari Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette tersebut telah melampaui kewenangan yang diberikan kepadanya;**

38. Bahwa secara hukum, perbuatan tersebut dapat dikatakan telah melampaui wewenang yang diberikan kepada Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette, hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang maksud dalam **Pasal 1802 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)**, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:
- ".... Si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada si pemberi kuasa...."**
39. Bahwa perbuatan dari Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette sebagai penerima kuasa, secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, mengingat segala keputusan dan perikatan yang dilaksanakan oleh Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette adalah tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat, sehingga nyata bahwa dalam hal ini Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengalami kerugian;
40. Bahwa perbuatan dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang telah mendirikan 2 (dua) bidang rumah di atas tanah aset GPIB milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga tidak dibenarkan, karena belum terjadi jual beli antara Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi karena didasarkan pada perjanjian yang cacat hukum;
41. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut telah menimbulkan kerugian yang dialami bagi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil, sehingga Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi secara hukum dapat menuntut Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi karena telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1365 KUHPer**, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:





“.... Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut...”

42. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah meminta kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membatalkan Pengikat Jual Beli Nomor: 23 tanggal 27 Juni 2011, Adendum ke-1 Nomor: 13 tanggal 26 Oktober 2011, dan Adendum ke-2 Nomor: 23 tanggal 22 Maret 2012, dikarenakan perjanjian-perjanjian tersebut batal demi hukum karena Pdt. A.M. Manalu dan Dkn. Jeffry F.S. Siwalette tidak mendapat kuasa untuk melakukan perjanjian tersebut;
43. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga telah meminta kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengembalikan tanah milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam keadaan semula, namun Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi menolak dan tetap bersikeras untuk melanjutkan perjanjian tersebut dengan alasan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah membangun 2 (dua) unit rumah setengah jadi di atas tanah Waru tersebut;
44. Bahwa karena pembangunan 2 (dua) unit rumah tinggal tersebut bukan atas persetujuan dan sepengetahuan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga berhak meminta agar tanah aset GPIB tersebut dikembalikan dalam keadaan semula. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh **M.A. Moegni Djojodirdjo, S.H.** dalam bukunya yang berjudul, “**Perbuatan Melawan Hukum**”, sebagaimana yang Penggugat kutip pada halaman 102 paragraf 3, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:  
“.... Memang maksud daripada ketentuan Pasal 1365 KUHPer adalah untuk seberapa mungkin mengembalikan penderita pada keadaan semula, setidaknya pada keadaan yang mungkin dicapainya, sekiranya tidak dilakukan perbuatan melawan hukum....”

Bahwa oleh karena itu, berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, kami memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima keberatan (eksepsi) Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;



2. Menyatakan Gugatan dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi Kekurangan Pihak (Plurium Litis Concorcium) atau Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kabur (Obscuur Libel);
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

**II. DALAM PROVISI:**

1. Menolak Permohonan Putusan Provisi yang Diajukan Oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**III. DALAM POKOK PERKARA:**

**A. DALAM KONVENSI:**

1. Menerima Jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat I Kovensi/Penggugat II Rekonvensi;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi Tidak Beralasan dan Tidak Berdasar Hukum;
3. Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya;

**B. DALAM REKONVENSI:**

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Para Tergugat Rekonvesni/Para Penggugat Konvensi** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Pengikat Jual Beli Nomor: 23 tanggal 27 Juni 2011, Adendum ke-1 Nomor: 13 tanggal 26 Oktober 2011, dan Adendum ke-2 Nomor: 23 tanggal 22 Maret 2012, **BATAL DEMI HUKUM** karena dilakukan oleh orang yang tidak berwenang;
4. Menghukum **Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi** untuk mengembalikan Tanah Aset GPIB 3 (tiga) buah SHM eks SHM No.: 2606/Rawamangun yakni SHM No.: 2651/Rawamangun, SHM No.: 2652/Rawamangun, SHM No. 2653/Rawamangun serta 3 (tiga) buah Tanah Aset GPIB eks SHM No.: 2607/Rawamangun yaitu SHM No.: 2667/Rawamangun, SHM No. 2668/Rawamangun, SHM No.: 2669/Rawamangun, dalam keadaan semula kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;





5. Menghukum **Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi** Untuk Membongkar 2 (Dua) Unit Rumah Setengah Jadi yang Berdiri Masing-Masing di Atas Tanah SHM No.: 2652/Rawamangun dan SHM No.: 2653/Rawamangun;
6. Menghukum **Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi** untuk mengembalikan eks SHM No.: 2607/Rawamangun yaitu SHM No.: 2667/Rawamangun, SHM No. 2668/Rawamangun, SHM No.: 2669/Rawamangun dan SHM No.: 1651/Rawamangun kepada Penggugat;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi (uitvoerbaar Bij Voorraad);
8. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

#### **IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi Untuk Membayar Seluruh Biaya Yang Timbul Dalam Perkara A Quo;

Atau

Apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain, Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan Jawaban tertanggal 14 Juli 2015, yang isinya sebagai berikut :

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

**I. PENERBITAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No.23 TANGGAL 27 JUNI 2011 ("Akta Pengikatan Jual Beli"), AKTA ADDENDUM KE I PENGIKATAN JUAL BELI No.13 TANGGAL 26 OKTOBER 2011 ("Addendum I") DAN AKTA ADDENDUM KE II PENGIKATAN JUAL BELI ("Addendum II") TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DALAM JABATANNYA SEBAGAI SEORANG NOTARIS ;**

1. Turut Tergugat II dengan ini menegaskan bahwa seluruh akta, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli, Addendum I dan Addendum II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dalam Kapasitas dan Jabatannya sebagai seorang Notaris, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku saat seluruh akta tersebut dibuat, yakni Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU No.30/2004") ;
2. Tindakan Turut Tergugat II dalam membuat akta otentik mengenai perjanjian, termasuk perjanjian pengikatan jual beli, serta menuangkan kehendak para

Halaman 65 dari 83 hal Put.No.639/Pdt/2016/PT.DKI



pihak yang membuat segala perjanjian tersebut ke dalam akta otentik, adalah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) No.30/2004, yang mengatur hal sebagai berikut :

“ Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Pembuatan akta-akta dimaksud, juga telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam bagian Umum Penjelasan UU No.30/2004, yakni :

“ Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah mengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara memberitahukannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui Akta Notaris yang akan ditandatanganinya”.

Bukti bahwa Akta Pengikatan Jual Beli, Addendum I dan Addendum II telah sejalan dengan ketentuan Pasal 15 UU No. 30/2004 tersebut dapat dicermati melalui frasa-frasa yang terdapat dalam seluruh akta tersebut, yang menguraikan hal sebagai berikut :

Frasa Pertama :

“ Berhadapan dengan saya, ARNASYA AHADIAH PATTINAMA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta Timur, dengan Wilayah Jabatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Timur, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya, Notaris dan akan disebut pada bagian akhir ini ;

Frasa Kedua :

“ Para penghadap untuk diri sendiri dan bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu : ..... dst “.

Frasa Ketiga :





“ Maka berhubung dengan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas para penghadap untuk diri sendiri dan bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan agar pihak-pihak tidak dapat mungkir tentang jual beli yang akan dilakukan tersebut, bahwa mereka telah membuat sebagaimana mereka dengan ini bersetuju dan berjanji sebagai berikut : ..... Dst “.

Frasa keempat :

“ Setelah saya, notaries membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, notaries menanda-tangani akta ini ;

3. Berdasarkan seluruh uraian di atas, terbukti bahwa tindakan Turut Tergugat II dalam membuat dan menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli, Addendum I dan Addendum II, telah sesuai dengan jabatan dan profesinya selaku notaries, karena Turut Tergugat II hanya membuat akta-akta tersebut sesuai dengan kehendak para pihak. Selain itu, sebelum akta-akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, Turut Tergugat II telah membacakan isi akta-akta tersebut agar para pihak sungguh-sungguh mengerti isi dari akat-akta tersebut sebelum membubuhkan tanda tangan mereka dalam akta-akta dimaksud ;

**TINDAKAN TURUT TERGUGAT II DALAM MENYIMPAN SERTIFIKAT-SERTIFIKAT TANAH ADALAH MERUPAKAN KEHENDAK PARA PIHAK DAN BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP KODE ETIK TURUT TERGUGAT II ;**

4. Mengingat bahwa segala tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam kapasitas dan jabatannya selaku notaries telah memenuhi ketentuan perundang-undangan, maka seluruh akta, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli, Addendum I dan Addendum II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II telah sah berdasarkan hukum ;
5. Dengan demikian, seluruh ketentuan yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Addendum I dan Addendum II mengikat seluruh pihak yang berada dalam perjanjian tersebut, termasuk ketentuan dalam Pasal 7, yang menyatakan hal tersebut berikut :

Pasal 7 ayat (1) Akta Pengikatan Jual Beli :

“ Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal akta ini, PIHAK KEDUA dalam juga memulai pekerja pembangunan 2 (dua) unit rumah tersebut pada pasal 3 ayat 1, maka PIHAK PERTAMA wajib memberikan peringatan tertulis kepada PIHAK KEDUA agar memulainya apabila ternyata setelah menerima surat peringatan tersebut ternyata PIHAK KEDUA belum juga dapat memulai pekerjaan sampai 4 (empat) bulan terhitung mulai tanggal



akta ini, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian ini dan oleh karenanya ;

1. ....
2. Sertifikat yang dipegang oleh Notaris wajib dikembalikan kepada PIHAK PERTAMA ;
3. .... dst “

#### Pasal 7 Addendum I

“ Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal terbitnya IMB (Ijin Mendirikan Bangunan ), PIHAK KEDUA belum juga memulai pekerjaan pembangunan 2 (dua) unit rumah tersebut pada pasal 3 ayat 1, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian ini dan oleh karenanya :

1. ....
2. Sertifikat yang dipegang oleh Notaris wajib dikembalikan kepada PIHAK PERTAMA ;
3. .... dst “.

#### Pasal 7 Addendum II

“ Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) minggu terhitung sejak diterimanya ijin akses jalan dari Distrik Navigasi Kelas I Tanjung Priok Dirjen Perhubungan Laut, PIHAK KEDUA belum juga memulai pekerjaan pembangunan 2 (dua) unit rumah tersebut pada pasal 3 ayat 1, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian ini dan oleh karenanya :

1. ....
  2. Sertifikat yang dipegang oleh Notaris wajib dikembalikan kepada PIHAK PERTAMA ;
  3. .... dst”.
6. Ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Addendum I dan Addendum II sebagaimana Turut Tergugat II Kutipan di atas, secara tegas mengatur bahwa dalam hal Penggugat lalai melakukan prestasi sebagaimana diatur dalam seluruh akta tersebut, maka sertifikat yang disimpan oleh Notaris wajib dikembalikan kepada Pihak Pertama in casu Tergugat I melalui Turut Tergugat I. Adapun sertifikat-sertifikat yang disimpan oleh Turut Tergugat II adalah sebagai berikut :
- 6.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2651/Rawamangun, seluas 272 m2 ;
  - 6.2. SHM No.2667/Rawamangun, seluas 140 m2 ;
  - 6.3. SHM No. 2668/Rawamangun, seluas 150 m2 ;
  - 6.4. SHM No. 2669/Rawamangun, seluas 105 m2 ;





- 6.5. Sisa SHM No. 2607/Rawamangun, seluas 710 m2 ;  
(" Sertifikat") ;
7. Berdasarkan surat No.151.YJT.Pdt/VI/2013 tertanggal 21 Oktober 2013, perihal " Peringatan akan Kewajiban Rekan Notaris atas Perikatan Nomor 23 tertanggal 27 Juni 2011" , yang dikirimkan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya kepada Turut Tergugat II, Penggugat meminta agar Turut Tergugat II untuk tetap menyimpan Sertifikat atas seluruh atas nama Tergugat I yang merupakan objek Perjanjian ;
8. Namun berdasarkan surat No. 04/TIM.ADVOKASI/XI/2013 tertanggal 13 Desember 2013, perihal Peringatan I, yang dikirimkan oleh Tergugat I melalui kuasa hukumnya kepada Turut Tergugat II, Tergugat I meminta agar Turut Tergugat II mengembalikan Sertifikat atas nama Tergugat I yang disimpan oleh Turut Tergugat II, dengan alasan bahwa Perjanjian telah berakhir ;
9. Saat ini, Turut Tergugat II sedang menjalani pemeriksaan atas tuduhan pelanggaran kode etik notaries yang dilaporkan oleh Tergugat kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Timur sehubungan dengan penyimpanan sertifikat-sertifikat atas nama Tergugat I tersebut, sebagaimana tercantum dalam Surat Panggilan dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor : UM.MPDN.Jaktim.5.2015.29 tertanggal 30 April 2015 ;
10. Demi terciptanya kepastian hukum bagi para pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Addendum I dan Addendum II, serta demi kepercayaan kepastian hukum terhadap Turut Tergugat II selaku Notaris, maka Turut Tergugat II dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memberikan keputusan tentang apakah Sertifikat tersebut harus dikembalikan kepada Tergugat I ataukah Sertifikat tersebut tetap disimpan pada Turut Tergugat II selaku Notaris sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) terhadap perkara a quo ;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memberikan putusan terkait dengan penyimpanan Sertifikat dimaksud ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan putusan pada tanggal 16 Juni 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim., yang amar berbunyi sebagai berikut :



**DALAM PROVISI ;**

- Menolak gugatan Provisi Para Penggugat ;

**DALAM KONPENSI;**

**DALAM EKSEPSI ;**

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I ;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

- Menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard);

**DALAM REKONPENSI ;**

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima (niet onvantelijke verklard) ;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.122.000,- (dua juta seratus dua puluh dua ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut diatas Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi, menyatakan banding pada tanggal 28 Juni 2016, terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 16 Juni 2016 Nomor 111/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim., sebagaimana Akta permohonan banding yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 28 Juni 2016 Nomor 62/Tim/VI/2016-AP Jo Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi pada tanggal 15 Agustus 2016 dan diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 01 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 02 Agustus 2016, Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi telah menyerahkan memori banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sesuai dengan Akta Tanda Terima Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 02 Agustus 2016 Nomor 62/Tim/VI/2016-AP Jo Nomor 111/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Tim. dan Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi pada tanggal 15 Agustus 2016, serta telah diberitahukan kepada Turut





Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 19 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi tersebut, Terbanding semula Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat, Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi telah menyerahkan Kontra Memoiri Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sesuai dengan Akta Tanda Terima Penyerahan Kontra Memoiri Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 September 2016 Nomor 62/Tim/VI/2016-AP Jo Nomor 111/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Tim., Kontra Memoiri Banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi pada tanggal 19 September 2016 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan kesempatan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi, Terbanding semula Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, serta kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, masing-masing pada tanggal 19 September 2016, tanggal 20 September dan tanggal 19 Agustus 2016, untuk mempelajari berkas tersebut dalam tenggang waktu 14 ( empat belas ) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, terhitung sejak pemberitahuan ini dijalankan ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. pada tanggal 16 Juni 2016, kemudian Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi telah mengajukan Permohonan Banding pada hari Selasa, tanggal 28 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Para Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonpensasi telah diajukan dalam tenggang waktu 14 ( empat belas ) hari dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonpensasi pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah salah menerapkan hukum, karena salah dalam menentukan pihak dalam penandatanganan Bukti P-I,



II-6,7,8 dan 10 sehingga salah dalam menentukan pihak dalam perkara a quo ;

2. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dan tidak cermat dalam melihat dan meneliti bukti P-I, II-6,7, tentang Surat Kuasa, dimana dalam surat kuasa tersebut secara terang dan jelas baik yang memberi kuasa maupun yang menerima kuasa adalah badan hukum ;
3. Bahwa Judex factie telah salah dalam menilai alat bukti P-I,II-10, karena menyatakan Daken Jeffry adalah pemilik rekening Bank Central Acia No.0943039019, karena bila dikaitkan dengan pasal 3 dan 6 bukti P-I.II-8, maka jelas rekening bersama dibuat atas nama pihak pertama dan pihak kedua. Dengan demikian tidak ada rekening pribadi atau rekening atas kuasa yang ada adalah rekening bersama dan bukan rekening atas nama pribadi Jeffri Frank Samuel Siwalette
4. Bahwa tidak ada tindakan Pdt. AM. Manalu dan Jeffri Frank Samuel Siwalette yang didasarkan atas kepentingan pribadi atau atas kemauan pribadi, semua berdasarkan keputusan Majelis GPIB Jemaat Nazaret ;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas Para Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta agar memutuskan :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonpensi ;
2. Menyatakan pihak-pihak dalam gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonpensi sudah tepat dan benar ;
3. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonpensi, Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada dasarnya Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi sepakat dan menerima isi putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 16 Juni 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. karena pertimbangan dan amar yang telah dijatuhkan telah berdasarkan dalil dan fakta yang terungkap di persidangan dan telah sesuai pula dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku ;





Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 16 Juni 2016 Nomor 111/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim. dan memperhatikan pula memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana terurai dalam pertimbangan dibawah ini ;

#### DALAM KONPENSI

##### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa setelah membaca tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi sudah mengenai pokok perkara sedangkan maksud dari Putusan Provisi adalah, Putusan Hakim yang mendahului putusan Hakim yang sifatnya mendesak namun tidak menyangkut pokok perkara, maka tuntutan provisi tersebut haruslah di tolak, hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung .Republik Indonesia. Nomor 279.K/Pdt/1976 tanggal 5 Juli 1977 ;

##### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, telah juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kekurangan pihak karena Para Penggugat tidak mengikut sertakan Pendeta AM. Manalu dan Jeffri Frank Samuel Siwalette yaitu pihak yang mengadakan kesepakatan Jual Beli dengan Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Nomor 0034/VI-II/M.S-XIX/SK tanggal 6 Juni 2011 yang isinya adalah sebagai berikut :
- Mewakili Pemberi Kuasa melakukan pelepasan hak atas sebidang tanah GPIB., Sertifikat Hak Milik Nomor 2607 seluas 1.105 M2 ( seribu seratus lima meter persegi ) terletak di Desa Rawamangun, Kecamatan Pulogadung Kota Jakarta Timur ;
  - Mewakili Pemberi Kuasa menghadap Notaris / PPAT, Kantor Instansi Pemerintah setempat serta Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat ;
  - Mewakili Pemberi Kuasa menanda tangani surat-surat, formulir-formulir serta kuitansi-kuitansi penerimaan dan pengeluaran jika diperlukan ;



- Kepada yang diberi kuasa wajib membuat dan memberi laporan tentang pelaksanaan maksud dan tujuan isi kuasa ini ;
- Bahwa Pendeta AM. Manalu dan dan Diaken Jeffri Frank Samuel Siwalette telah menanda tangani Pengikatan Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II, telah membuat beberapa perubahan perjanjian ( addendum ) yang keseluruhan proses tersebut tidak pernah dilaporkan oleh Penseta AM. Manalu dan dan Diaken Jeffri Frank Samuel Siwalette sebagai penerima kuasa yang diberikan oleh Tergugat I ;

B. Gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi adalah tidak jelas ( Obscur Libel ) karena dalam gugatannya mengajukan tuntutan ganti rugi, namun dalam petitumnya meminta agar terus melaksanakan Pembayaran sampai selesai dan menyelesaikan semua ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam akta Pengikatan Jual Beli tersebut ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut di atas Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi telah mengajukan tanggapan sebagai berikut :

A. Terhadap Eksepsi kurang pihak Para Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonpensi, menyatakan :

- Bahwa Pendeta A.M. Manalu dan Diaken Jeffri Frank Samuel Siwalette adalah penerima kuasa sebagai Pengurus GPIB dan tindakannya bukan atas nama pribadi melainkan kepentingan GPIB;
- Bahwa siapa yang akan diterik sebagai pihak juga sepenuhnya adalah kewenangan dari Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ;

B. Terhadap Eksepsi tentang gugatan kabur, Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi menyatakan :

- Bahwa gugatan Para Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum dang anti rugi terhadap Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding,I semula Turut Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi atas tindakannya memutuskan secara sepihak atas perjanjian yang berdasarkan surat kuasa kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi-eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :





Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kekurangan pihak yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat I Kompensi / Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi, dipertimbangkan sebahai berikut :

Bahwa sesuai dengan bukti P I, II- 6,7 tentang surat kuasa Nomor 0033/VI-11/MS/XIX/SK dan Nomor 0034/VI-11/MS/-XIX/SK masing-masing tanggal 06 Juni 2011, dimana dalam surat kuasa tersebut telah sangat jelas dan terang bahwa yang memberikan kuasa adalah : Pendeta Markus Frits Manuhutu, MTH selaku Ketua Umum dan Pendeta Andrian Pitoy S.Th.,M.Mni Sekretaris Umum Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat ( GPIB ) dan yang menerima kuasa adalah Pendeta A.M. Manalu dan Diaken Jeffri Frank Samuel Siwalette, masing-masing selaku Ketua dan Sekretaris Majelis Jemaat Gereja Protestan di Indonesia bagian barat ( GPIB ) Nazareth yang kedua-duanya adalah merupakan Badan Hukum dan bukan atas nama pribadi, sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tindakan Pendeta A.M. Manalu dan Diaken Jeffri Frank Samuel Siwalette dalam membuat perjanjian jual beli Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011 ( bukti P.I,II-8 ) tersebut bertinfak bukan untuk kepentingan pribadi tetapi untuk kepentingan pemberi kuasa yaitu Badan Hukum yang bernama Gereja Protestan di Indonesia bahian barat ( GPIB ) Majelis Sinode ( Terbanding I Tergugat I dan semua tindakannya mewakili badan hukum yang bernama GPIB Nazareth selaku Penerima Kuasa ;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan tersebut diatas, maka Pendeta A.M. Manalu dan Diaken Jeffri Frank Samuel Siwalette selaku pihak yang ikut menanda tangani Akta Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011, tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi dari Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi pada bukti A tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan eksepsi pada butir B sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti secara seksama gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi adalah sudah cukup jelas yakni : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan menuntut Ganti Rugi kepada Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut



Tergugat I / Penggugat Rekonpensi atas perbuatan yang memutuskan secara sepihak atas perjanjian, sehingga sehingga oleh karena itu Eksepsi dari Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi haruslah ditolak ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi tersebut Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi dan jawaban Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi pada, maka yang menjadi masalah pokok perkara aquo adalah :

1. Apakah pengikatan jual beli Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011 berikut akta Addendum I tanggal 26 Oktober 2011 dan Akta Addendum II tanggal 22 Maret 2012 sah menurut hukum ;
2. Apakah benar Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi di sangkal oleh Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi, maka Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi telah mengajukan bukti-bukti surat yakni : bukti P.I,II-1 sampai dengan bukti P.I,II 45.E, sedangkan Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti-bukti surat T.I,TT.I-1 sampai dengan T.I,TT.I-20.C dan juga





telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah, yaitu : 1. Saksi DANIEL DJ., 2. Saksi RICARD VAN DER MUUR ;

Menimbang, bahwa dari bukti P.I,II-3, berupa Keputusan Nomor 223/MJ/Kpts/17/II/11, tentang Keputusan Majelis Jemaat Khusus GPIB Jemaat Nazaret tanggal 22 Pebruari 2011 diputuskan “ Menyetujui Proposal Kerjasama Penjualan dan Pengadaan dua Pastori di tanah waru yang diajukan oleh Tim Penjualan Tanah dan pengaturan asset jemaat Nazaret ;

Menimbang, bahwa dari bukti P.I,II-4 berupa surat dari Terbanding semula Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi yang ditujukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat Kompensi / Penggugat Rejonpensi yang isinya : Telah menyetujui keputusan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi mengenai cara dan tehnik pelepasan asset ;

Menimbang, bahwa dari bukti P.I,II-6 dan P.I,II-7 yang sama dengan bukti T.I,TT.I-9 dan T.I,TT.I-10 yang berisi : bahwa Terbanding semula Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah memberikan kuasa kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat Kompensi / Penggugat Rejonpensi untuk melakukan pelasan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2606 luas 1.150 M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2607 luas 1.105 M2 atas nama Gereja Proptestan Indonesia bagian Barat ( Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas bukti P.I,II-6 dan P.I,II-7 yang sama dengan bukti T.I, TT.I-9 dan T.I, TT.I-10 tersebut di atas, Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi, telah membuat AKta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 27 Juli 2011, dimana Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang akan menjual, sedangkan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang akan membeli atas sebidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2606 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2607 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa Pengikatan Akta Jual Beli Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011( bukti P.I,II-8 adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi yang menolak Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 23 Juni 2011 tanggal 27 Juni 2011 dengan alasan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tidak pernah melaporkan perkembangannya kepada Terbanding semula Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi, sehingga Turut Terbanding I semula Turut Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah



melanggar surat kuasa yang diberikannya, maka segala segala kesepakatan yang dibuat antara Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi dengan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi otomatis tidak sah dan Ketentuan-ketentuan didalam Akta Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011 belum mendapat persetujuan dan kesepakatan dari Terbanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding alasan-alasan yang disampaikan oleh Terbanding semula Tergugat / Penggugat Rekonpensasi haruslah ditolak karena Akta Pengikatan Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011 adalah sah menurut hukum, sedangkan masalah Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I / Penggugat Rekonpensasi tidak pernah melaporkan perkembangan surat kuasa tersebut, adalah hubungan hukum antara Pemberi Kuasa dengan Penerima kuasa dan segala tindakan yang telah dilakukan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi tetap sah tidak boleh merugikan pihak ketiga dalam hal ini Para Pembanding semula semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonpensasi ;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Tingkat Banding petitum Nomor 4 dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan petitum nomor 2 dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi, telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Adanya perbuatan ;
2. Adanya kesalahan ;
3. Adanya kerugian ;
4. Adanya hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat Hoge Raad pengertian perbuatan melawan hukum itu juga termasuk :

1. Perbuatan yang memperkosa hak orang lain ;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
4. Bertentang dengan kepatutan dalam masyarakat ;

Menimbang, bahwa dari bukti P.I, II-36 dan bukti P.I, II-37 berupa surat dari Terbanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi perihal : Penghentian kegiatan di atas tanah Waru ( obyek sengketa ) ;





Menimbang, bahwa apabila bukti-bukti tersebut dihubungkan dengan unsure-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terurai tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat : Perbuatan Terbanding semula Tergugat Konkensi / Penggugat Rekonkensi dapat dikualifikasi sebagai Pebuatan Melawan Hukum kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Rekonkensi, sehingga oleh karena itu petitum nomor 2 dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Rekonkensi dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum nomor 3 dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Rekonkensi ;

Menimbang, bahwa dari bukti P.I,II-35, P.I,II-36 dan P.I, II-37, masing-masing berupa pembatalan pengikatan jual beli, penghentian kegiatan di atas tanah Waru dan Surat Peringatan I dari Terbanding semula Tergugat Konkensi/ Penggugat Rekonkensi kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Rekonkensi, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding kesemua surat-surat tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat, karena jelas surat-surat tersebut bertentangan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011 ( bukti P.I, II-8 ) yang telah dinyatakan sah menurut hukum, sehingga dengan demikian petitum nomor 3 dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Rekonkensi dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Nomor 5 dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Rekonkensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011 berikut Akta Addendum I tanggal 26 Oktober 2011 dan Akta Addendum II tanggal 22 Maret 2012 adalah sah menurut hukum, maka sudah adil dan patut segala isi yang termuat dalam Akta-Akta tersebut dilaksanakan oleh kedua belah pihak, sehingga dengan demikian petitum nomor 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6 dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Rekonkensi, yang menuntut ganti rugi baik materiil maupun immaterial, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding haruslah dinyatakan ditolak karena ada kaitannya dengan petitum nomor 5 dan sangat tidak adil dan patut kalau Terbanding semula Tergugat Konkensi / Penggugat Rekonkensi dihukum lagi untuk membayar ganti rugi ;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap petitum nomor 7, nomor 8 dan nomor 9 dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para



Tergugat Rekonsensi, haruslah dinyatakan ditolak karena tidak berdasarkan pada hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 10, dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonsensi, dapat dikabulkan, karena dengan ditariknya sebagai pihak dalam perkara aquo, maka sudah seharusnya Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonsensi dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II agar tunduk dengan amar putusan aquo ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonsensi dapat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya ;

#### DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonsensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonsensi adalah sebagaimana uraian tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Kompensi, juga menjadi pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Kompensi, telah terbukti bahwa Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonsensi, maka tuntutan agar Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonsensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum-petitum lainnya, haruslah di tolak seluruhnya karena semua telah dipertimbangkan dalam Kompensi ;

#### DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonsensi kalah, maka dihukum pula untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini dalam dua tingkat peradilan ;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 16 Juni 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim., tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding, akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ;





Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1047 Jo Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. tanggal 16 Juni 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;

#### MENGADILI SENDIRI

##### DALAM KONPENSI

##### DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi dari Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ;

##### DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh Eksepsi dari Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi ;

##### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan surat-surat :
  - a. Surat Teguran dan Perintah Penghentian Pembangunan Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat tanggal 16 April 2013 Nomor 3974/IV-13/MS.XIX yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli diakhiri dan batal karena hukum ;
  - b. Surat dari Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat tanggal 3 Juni 2013 Nomor 4268/V-13/MS-XIX Perihal : Penghentian Kegiatan di atas Tanah Waru ;
  - c. Surat tim Advokasi Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat ( GPIB ) tanggal 4 Oktober 2013, tentang Peringatan ;Kesemua surat-surat tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat ;



4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011 berikut Akta Addendum I tanggal 26 Oktober 2011 dan Akta Addendum II tanggal 22 Maret 2012 ;
5. Memerintahkan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkurs / Para Tergugat Konkurs untuk terus melaksanakan Pembangunan sampai selesai dan menyelesaikan semua ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 27 Juni 2011 serta menjual dan mengalihkan tanah dan bangunan kepada Pembeli dan menerima pembayaran dari Pembeli ;
6. Memerintahkan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konkurs / Penggugat Konkurs dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, agar tunduk dan patuh pada putusan ini ;
7. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkurs / Para Tergugat Konkurs untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak seluruh gugatan Rekonpensi dari Terbanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konkurs / Penggugat Rekonpensi ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Terbanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp.2.122.000,- ( dua juta seratus dua puluh dua ribu rupiah ) ;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari RABU, 4 JANUARI 2017, oleh Kami : H.A SANWARI H.A, S.H.,MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, Hj. ELNAWISAH, S.H.MH. dan I NYOMAN SUTAMA, S.H.,MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 639/ PEN/PDT/2015/PT.DKI tanggal 31 Oktober 2016, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari RABU, TANGGAL 11 JANUARI 2017, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu





oleh Mansur, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta,  
tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun Kuasanya

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HJ. ELNAWISAH, S.H.MH.

I NYOMAN SUTAMA, S.H.,MH.

HAKIM KETUA,

Hi.A SANWARI H.A, S.H,MH

Panitera Penganti,

Mansur, S.H.

Perincian biaya banding :

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Meterai                              | : Rp. 6.000.-   |
| 2. Redaksi                              | : Rp. 5.000.-   |
| 3. Pemberkasan                          | : Rp. 139.000.- |
| Jumlah                                  | : Rp. 150.000.- |
| <b>(seratus lima puluh ribu rupiah)</b> |                 |