



**PUTUSAN**

**Nomor : 301/ PDT / 2017 / PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

H. ABDUL RAHIM, pekerjaan wiraswasta, berdomisili di Jl. Tebet Raya No.7 Rt. 003/Rw. 002 Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan ini memberi kuasa kepada: FARUK MAKARIM, SH. RAKMAN PERMANA, SH., dan HERI SUPRIADI, SH., para Advokat-Konsultan Hukum pada Law Office “ FARUK MAKARIM & PARTNERS”, yang beralamat di Harapan Indah Blok WF No. 10, Medan Satria, Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Oktober 2016; untuk selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING semula PENGGUGAT;**

**MELAWAN**

1. MUHAMMAD D AMINULLAH, Pekerjaan Swasta, terakhir beralamat di Kompleks Cening Ati Blok F No. 340 Rt/Rw : 001/006, Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai : TERBANDING I semula TERGUGAT I;
2. SUWANTARA GOUTAMA, Pekerjaan swasta, Alamat Jl. Indramayu No.11, RT/RW : 001/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat,
3. ARDIN LAUHATTA, Pekerjaan Swasta, Alamat Apartemen Batavia I No. 2811, Jl. KH Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta Pusat,  
Dalam hal ini Terbanding II,III semula Tergugat II,III memberi kuasa kepada : DR.Tommy S.S. Bhail, SH.LL.M., Herman Ginting, SH.MH., Rasida Siregar, SH. Dan Taufik Hidayat Nasution, SH.,CLA. Kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ TOMMY S.BHAIL & PARTNERS” berkantor di Ruko Mega Cempaka Mas, Blok.E-1 No.8, Jln. Let.Jend Suparpto, Jakarta Pusat 10640, selanjutnya disebut TERBANDING II,III semula TERGUGAT II,III berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Juni 2016;
4. Ny. ANNE DJOENARDI, S.H. MBA, Notaris, Alamat Jl. Darmawangsa No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160, untuk/ selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV semula TERGUGAT IV;
5. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN, beralamat di Jl. Prapanca Raya No. 9, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh : YULISTRIANI, SH., SUPRAPTO, SH., H. LALU MAKBUL,SH., HANJAR PRIHADI,SH., DJOKO WIDODO, SH., DWI KINANDARI, keenamnya

Hal 1 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memilih alamat pada kantor apertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V semula TERGUGAT V;

6. FAIZER YAHYA, pekerjaan swasta, beralamat di Jl. Merdeka No. 170, Rt. 002/009, Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Bogor Tengah, Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor :301/PDT/2017/PT.DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 26 Agustus 2014, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 Agustus 2014, dibawah Register Perkara No. 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah seluas 1.492 m<sup>2</sup> berikut POM Bensin yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Buncit Raya No. 112, RT/RT: 002/007, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan SHM No. 1147/Pejaten yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
2. Bahwa POM Bensin tersbut dikelola oleh PT. Bucit Inra Raya yang salah-satu pemegang sahamnya adalah PENGGUGAT, sedangkan Direktur Utamanya adalah TERGUGAT I yang juga merupakan Cucu dari PENGGUGAT;
3. Bahwa pada sekitar awal tahun 2011 TERGUGAT I mengatakan kepada PENGGUGAT, bahwa untuk keperluan pengelolaan POM Bensin tersebut, diperlukan tambahan modal dan untuk mendapatkan tambahan modal tersebut dilakukan dengan melakuka pinjaman uang kepada Bank dengan menjaminkan tanah tersebut, bahwa karena bujuk rayu TERGUGAT I kepada PENGGUGAT yang dilakukan secara terus menerus, akhirnya PENGGUGAT menyetujuinya untuk melakukan pinjaman kepada bank dengan menjaminkan tanah tersebut;
4. Bahwa untuk merealisasikan hal tersebut, kemudian pada tanggal 25 Agustus 2011 TERGUGAT I menjemput PENGGUGAT dari rumah PENGGUGAT di Jl. Tebet Barat No. 7 Jakarta Selatan dan dibawa ke Bank CIMB Niaga Cabang Gatot Subroto di Gedung Patra Jasa, Jl. Gatot Subroto Jakarta Selatan, dimana disana sudah ada TERGUGAT IV dan seseorang yang oleh TERGUGAT dikatakan sebagai pegawai Bank CIMB NIAGA, sedangkan TERGUGAT II dan TERGUGAT III ataupun kuasanya tidak hadir pada saat itu;

Hal 2 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TERGUGAT IV kemudian tanpa membacakannya terlebih dahulu menyodorkan surat kepada PENGGUGAT yang katanya adalah Pejanjian Kredit. Karena TERGUGAT I membawa PENGGUGAT ke Bank (Bank CIMB Niaga Cabang Gatot Subroto) tempat yang biasa dipergunakan antara lain untuk pemberian fasilitas kredit dan selain itu juga TERGUGAT I meyakinkan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT IV adalah sama-sama orang Makasar sehingga tidak akan berbuat curang kepada sesama satu daerah, bahwa pada saat itu usia TERGUGAT I sudah uzur yakni berusia 84 tahun dan tidak membawa kecamata padahal PENGGUGAT tidak dapat membaca tanpa menggunakan kecamata, maka atas dasar kepercayaan bahwa TERGUGAT IV tidak akan berbuat curang kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT dan juga istri PENGGUGAT menanda tangani surat tersebut karena memang sudah berniat meminjam uang ke Bank dengan menjaminkan tanah berikut POM Bensin tersebut;
6. Bahwa setelah menanda tangani surat tersebut ketika PENGGUGAT berada di dalam mobil hendak meninggalkan tempat, TERGUGAT I mendatangi PENGGUGAT dan menyodorkan selembar kertas kosong kepada PENGGUGAT agar ditanda tangani, yang Mmenurut TERGUGAT I untuk keperluan pengambilan bilyet giro, sehingga kemudian PENGGUGAT menanda tangannya;
7. Bahwa betapa terkejutnya PENGGUGAT ketika pada tanggal 5 Desember 2011 datang preman-preman ke POM Bensin milik PENGGUGAT dan memaksa agar menghentikan operasional POM Bensin dan mengosongkannya, bahwa dasar preman - preman tersebut melakukan upaya pemaksaan karena atas perintah "BOS", bahwa yang dimaksud "BOS" oleh preman - preman tersebut adalah TERGUGAT II dan TERGUGAT III, bahwa oleh karena PENGGUGAT merasa adalah pemilik dari tanah berikut POM Bensin tersebut, maka kemudian PENGGUGAT melalui anak PENGGUGAT melaporkan kepada Polres Metro Jakarta Selatan sebagaimana tanda bukti lapor Nomor : LP/1998/K/XII/2011/RestrojakseL tanggal 8 Desember 2011. Bahwa, karena adanya gangguan preman-preman tersebut atas dasar suruhan dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III, pada akhirnya sejak awal Januari 2012 operasional POM Bensin terhenti sehingga PENGGUGAT kehilangan keuntungan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per bulan;
8. Bahwa setelah adanya tindakan preman-preman tersebut termasuk juga berdasarkan surat No. : 017/015/SRP/IX/13 tertanggal 16 September 2013

Hal 3 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



perihal Surat Peringatan (Somasi) Pertama Untuk Mengosongkan Sebidang Tanah Milik Suwantara Gotama yang terletak di Jl. Buncit Raya No. 112, RT/RT : 002/007, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, baru diketahui kemudian ternyata surat yang disodorkan oleh TERGUGAT IV di Bank CIMB Niaga Cabang Gatot Subroto kepada dan ditanda tangani oleh PENGGUGAT yang tanpa dibaca terlebih dahulu tersebut, adalah Akta Jual Beli No. 022/2011 tertanggal 25 Agustus 2011. Bahkan tertanggal 3 November 2011, SHM No. 1147/Pejaten telah dibalik nama oleh TERGUGAT IV dari nama "Haji ABDUL RAHIM" (PENGUGAT) ke atas nama "SUWANTARA GOTAMA" (TERGUGAT II) dan "ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration" (TERGUGAT III);

9. Bahwa adapun kertas kosong yang disodorkan oleh TERGUGAT I kepada dan telah ditanda tangani oleh PENGUGAT ketika berada di dalam mobil saat hendak meninggalkan Bank CIMB Niaga Cabang Gatot Subroto yang katanya menurut TERGUGAT I adalah untuk keperluan pengambilan bilyet giro tersebut, diketahui kemudian telah diisi dengan tulisan tangan berisi surat persetujuan untuk mentransfer uang pembayaran penjualan tanah berikut POM Bensin kepada rekening Bank CIMB Niaga Cabang Gatot Subroto atas nama Faizher Yahya (TURUT TERGUGAT) No.Rek. 2260100917119 sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah), PENGUGAT sendiri sampai dengan gugatan ini diajukan, tidak pernah menerima sepeserpun uangnya;
10. Bahwa mengenai penanda tangan Akta Jual Beli No. 022/2011 tertanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat oleh Anne Djoenardi, SH., MBA. (TERGUGAT IV) tersebut, diketahui kemudian kenapa dapat dilakukan di kantor Bank CIMB Niaga Cabang Gatot Subroto tersebut, diketahui kemudian karena ternyata saat itu adalah untuk membuat rekening Bank CIMB Niaga Cabang Gatot Subroto atas nama Faizher Yahya (TURUT TERGUGAT) No. Rek. 2260100917119 tersebut dibuat, setelah uang Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) ditransfer ke rekening tersebut, kemudian ditransfer lagi ke rekening lain sampai habis dan setelah itu rekening tersebut langsung ditutup;
11. Bahwa sekalipun PENGUGAT tidak pernah menjual tanah berikut POM Bensin tersebut dan tidak juga menerima sepeserpun uangnya, akan tetapi PENGUGAT mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah sehingga dari beberapa kali pertemuan akhirnya PENGUGAT yang diwakili oleh Notaris Muchlis Patahna, SH., M.Kn. menyepakati untuk mengganti uang sebesar Rp. 12.000.000.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua belas miliar rupiah) kepada TERGUGAT II dan III bahkan dilebihi sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) sehingga menjadi Rp.

15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah) yang mana PENGGUGAT I telah mengeluarkan bilyet giro tertanggal 26 Maret 2013 yang dititipkan kepada Notaris Muchlis Patahna, SH., M.Kn. tersebut. Akan tetapi ternyata kemudian TERGUGAT II minta penggantian sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah) sehingga sampai sekarang belum ada penyelesaian, oleh karena itu PENGGUGAT mengajukan gugatan ini;

12. Bahwa jual beli tanah berikut POM Bensin tersebut dan Akta Jual Beli No. 022/2011 tertanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat oleh Anne Djoenardi, SH., MBA. (TERGUGAT IV) tersebut batal demi hukum dan haruslah dibatalkan, termasuk tetapi tidak terbatas berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- 12.1. Bahwa sepakat PENGGUGAT berupa penanda tangan pada Akta Jual Beli No. 022/2011 tertanggal 25 Agustus 2011 tersebut telah diperoleh oleh TERGUGAT II dan III berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechetmatige daad*) yaitu tipu-muslihat yang merupakan kerjasama antara TERGUGAT I, II, III dan IV karena yang dikatakan kepada PENGGUGAT perjanjian tersebut adalah Perjanjian Kredit dan tanah berikut POM Bensin tersebut adalah sebagai jaminan, bukan jual beli, sedangkan Akta Jual Beli tersebut sendiri tidak pernah dibacakan;
- 12.2. Bahwa dengan adanya perbuatan tipu-muslihat yang merupakan kerjasama antara TERGUGAT I, II, III dan IV sehingga kemudian PENGGUGAT memberikan kesepakatannya *menanda tangani* Akta Jual Beli tersebut, maka syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 BW mengenai "*sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*" adalah tidak/terpenuhi, karena di dalam Pasal 1321 BW dinyatakan "*Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*";
- 12.3. Bahwa Akta Jual Beli tersebut merupakan akta otentik, ialah sebagaimana dimaksud Pasal 1868 BW yaitu "*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya*" jo. Pasal 1 angka 7 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi "*Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang inr.* Sedangkan dalam pembuatan Akta Jual Beli

Hal 5 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI





tersebut hal-hal yang ditetapkan undang-undang tidak dipenuhi, antara lain tidak dibacakan, pada saat itu tidak ada TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang di dalam Akta Jual Beli tersebut disebutkan menghadap kepada TERGUGAT IV, tidak ada saksi-saksi sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Jual Beli. Sehingga Akta Jual Beli tersebut tidak benar (palsu) yang merupakan perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa dengan dibatalkannya Akta Jual Beli yang dibuat oleh TERGUGAT IV tersebut, maka balik nama SHM No. 1147/Pejaten oleh TERGUGAT V dari nama "Haji ABDUL RAHIM" (PENGGUGAT) ke atas nama "SUWANTARA GOTAMA" (TERGUGAT II) dan "ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration" (TERGUGAT III) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
14. Bahwa dengan dibatalkannya Akta Jual Beli tersebut dan balik nama SHM No. 1147/Pejaten dari nama "Haji ABDUL RAHIM" (PENGGUGAT) ke atas nama "SUWANTARA GOTAMA" (TERGUGAT II) dan "ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration" (TERGUGAT III) tidak mempunyai kekuatan hukum tersebut, maka kepemilikan dari tanah berikut POM Bensin tersebut tetap berada pada PENGGUGAT. Oleh karena itu PENGGUGAT menuntut agar TERGUGAT II dan III atau atau siapapun yang memegang SHM No. 1147/Pejaten tersebut dihukum untuk menyerahkannya kepada PENGGUGAT dan menuntut agar TERGUGAT V dihukum untuk membalik namakan kembali SHM No. 1147/Pejaten Tersebut dari nama "SUWANTARA GOTAMA" (TERGUGAT II) dan "ARDIN LAUHATTA Master Of Business, Administration" (TERGUGAT III) ke atas nama "Haji ABDUL RAHIM"/(PENGGUGAT). Apabila sertifikat tersebut hilang atau musnah karena sebab apapun itu, maka PENGGUGAT menuntut agar TERGUGAT V dihukum untuk menerbitkan sertifikat penggantinya atas nama "Haji ABDUL RAHIM" (PENGGUGAT I);
15. Bahwa perbuatan TERGUGAT I, II, III dan IV tersebut telah menimbulkan kerugian materil kepada PENGGUGAT yaitu sebagai berikut:
  - 15.1. kerugian materil berupa hilangnya keuntungan PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hah karena tutupnya operasional POM Bensin terhitung sejak 1 Januari 2012, oleh karena itu PENGGUGAT menuntut TERGUGAT I, II, III dan IV untuk dihukum membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hah terhitung sejak 1 Januari 2012 sampai dengan TERGUGAT I, II, III dan IV memenuhinya;
  - 15.2. kerugian immateril berupa terkurasnya fikiran, tenaga dan waktu dalam menghadapi masalah yang ditimbulkan oleh perbuatan TERGUGAT I, II,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III dan IV tersebut yang tidak dapat dinilai dengan materi dalam jumlah tertentu, oleh karena itu PENGGUGAT menuntut TERGUGAT I, II, III dan IV untuk membayar ganti kerugian immateril kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika. Dari kerugian immateril yang tidak dapat dinilai dengan materi dalam jumlah tertentu tersebut, yang PENGGUGAT menuntut hanya untuk sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

16. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia (*Illusoir*) termasuk tetapi tidak terbatas untuk menjaga agar tanah berikut POM Bensin yang sertifikatnya berada dalam penguasaan TERGUGAT II dan III, maka PENGGUGAT mohon agar diletakkan Sita-jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap :
    - 16.1. tanah seluas 1.492 m<sup>2</sup> berikut POM Bensin yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Buncit Raya No. 112, RT/RT : 002/007, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan SHM No. 1147/Pejaten yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
    - 16.2. tanah berikut rumah di atasnya milik TERGUGAT II yang beralamat di Jl. Indramayu No. 11, RT/RW : 001/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
    - 16.3. Tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. KH Mas Mansyui/ Kav. 126, Jakarta Pusat;
  17. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan pada "*Adanya surat yang sah*", dan atau "*Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti*" sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 180 HIR untuk dapat dikabulkannya gugatan dengan Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*). Oleh karena itu telah sah menurut hukum untuk dikabulkannya gugatan ini dengan Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu walaupun ada Perlawanan/Bantahan, Banding, Kasasi, ataupun upaya-upaya hukum lainnya.
  18. Bahwa PENGGUGAT mohon agar kepada TURUT TERGUGAT diperintahkan untuk tunduk pada putusan ini.
  19. Bahwa mengacu pada Pasal 181 HIR, PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT I, II, III dan IV dihukum untuk membayar biaya perkara ini.
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PENGGUGAT mohon agar kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan :

PRIMAIR.

Hal 7 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga *Sita-jaminan* tersebut di atas;
3. Menyatakan TERGUGAT I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan syarat sahnya perjanjian "*sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*" dalam jual beli tanah seluas 1.492 m<sup>2</sup> berikut POM Bensin yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Buncit Raya No. 112, RT/RT : 002/007, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan SHM No. 1147/Pejaten yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tidak terpenuhi;
5. Menyatakan jual beli tanah seluas 1.492 m<sup>2</sup> berikut POM Bensin yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Buncit Raya No. 112, RT/RT : 002/007, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan SHM No. 1147/Pejaten yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dan Akta Jual Beli No. 022/2011 tertanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT IV adalah batal demi hukum dan dibatalkan;
6. Menyatakan balik nama SHM No. 1147/Pejaten yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dari nama Haji ABDUL RAHIM (PENGGUGAT I) ke atas nama SUWANTARA GOTAMA (TERGUGAT II), dan ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration (TERGUGAT III) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum TERGUGAT II dan III atau atau siapapun yang memegang SHM No. 1147/Pejaten tersebut untuk menyerahkannya kepada PENGGUGAT dan menghukum TERGUGAT V untuk membalik namakan kembali SHM No. 1147/Pejaten Tersebut dari nama SUWANTARA GOTAMA (TERGUGAT II) dan ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration (TERGUGAT III) ke atas nama Haji ABDUL RAHIM (PENGGUGAT I). Apabila sertifikat tersebut hilang atau musnah karena sebab apapun itu, maka menghukum TERGUGAT V untuk menerbitkan sertifikat penggantinya atas nama Haji ABDUL RAHIM (PENGGUGAT I);
8. Menghukum TERGUGAT I, II, III dan IV untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT:  
kerugian materil hilangnya keuntungan PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hah terhitung sejak 1 Januari 2012 sampai dengan TERGUGAT I, II, III dan IV memenuhinya;  
kerugian materil sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika;

Hal 8 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan/Bantahan, Banding, Kasasi ataupun Upaya-upaya Hukum lainnya;
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;
11. Menghukum TERGUGAT I, II, III dan IV membayar biaya perkara ini;

## SUBSIDAIR :

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah **mengajukan jawaban**, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT.

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II dan Tergugat III dan terbukti kebenarannya secara hukum dalam eksepsi ini.
2. Bahwa pada **butir 5 (lima) petitum Gugatan Penggugat pada halaman 8 (delapan)** Penggugat memintakan kepada Yang Mulia untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 1147 / Pejaten yang jelas - jelas merupakan **OBJEK SENGKETA TATA USAHA NEGARA**, bukan kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga dalam hal ini, sesungguhnya Gugatan Penggugat **TELAH MELANGGAR BATAS KOMPETENSI ABSOLUT** yang telah ditentukan oleh Undang - Undang.
3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara **jo.** Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara **jo.** Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("**UU PERATUN**") yang berwenang untuk "**Membatalkan**" **HANYALAH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA.**

Oleh karena dalil Gugatan Penggugat pada **butir 5 (lima) petitum Gugatan Penggugat pada halaman 8 (delapan)** tersebut telah melanggar batasan -batasan kompetensi absolut mengadili, maka sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo**, dengan tegas menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**'niet onvankelijke verklaard'**).

## II. DALAM EKSEPSI (PROSESSUAL EXCEPTIE).

Hal 9 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



4. Bahwa Objek Perkara butir 1 (satu) dan butir 2 (dua) posita Gugatan Penggugat halaman 2 (dua) **TIDAK JELAS. KABUR DAN MEMBINGUNGKAN**(*obscur libel*), terlihat Penggugat tindak konsisten ("*inkonsiten*") dalam menerangkan mana yang sesungguhnya menjadi Objek sengketa dalam perkara **a quo, (apakah Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat ? atau POM Bensin / SPBU /SPBU ?)**. sesuai dengan Yurisprudensi pada **Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 k/Sip/1973, tgl. 21 Agustus 1974**, menyebutkan sebagai berikut:

**"Kalau Objek Gugatan tidak jelas, maka Gugatan tidak dapat diterima"** Maka, terhadap dalil Gugatan Penggugat yang **TIDAK JELAS DAN KABUR** tersebut, adalah layak dan patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*'niet onvankelijke verklaard' / in admissible*).

5. Bahwa pada **butir 2 (dua) posita Gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua)** Gugatannya Penggugat mengkait - kaitkan perkara **a quo** dengan PT Buncit Inra Raya yang Direktur Utamanya adalah Tergugat I, namun anehnya Penggugat di dalam Gugatannya tidak menarik PT Buncit Inra Raya (*legal entity / rechtspersoon*) sebagai Tergugat, oleh karenanya Gugatan Penggugat cacat formil **KURANG PIHAK**(*plurium litis contortium*), oleh karenanya, adalah layak dan patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*'niet onvankelijke verklaard'*).

6. Bahwa pada **butir 3 (dua) petitum Gugatan Penggugat pada halaman 7 (tujuh)** Penggugat menyatakan Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi Penggugat **TIDAK MENYEBUTKAN SECARA TEGAS DAN RINCI PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG TELAH DILAKUKAN** oleh Tergugat II dan Tergugat III terhadap Penggugat.

Dalil Gugatan sedemikian dapat dikualifisir sebagai dalil yang **TIDAK JELAS / KABUR**(*obscur libellum*) dan bahkan sangat "**MENYESATKAN**". dalil Gugatan Penggugat **TIDAK DIDASARKAN PADA SUATU ALAS HAK ATAU DASAR HUKUM YANG JELAS** dan hanya bersandarkan pada "**SANGKAAN, ASUMSI ATAUPUN DUGAAN BELAKA**" yang belum pernah dibuktikan kebenarannya di hadapan hukum, Maka demi hukum, sangat layak dan patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*'niet onvankelijke verklaard'*).



7. Bahwa pada butir 2 (dua) petitum Gugatan Penggugat pada halaman 7 (tujuh) menyebutkan sebagai berikut:  
**"2. Menyatakan sah dan berharga Sita-jaminan tersebut di atas."**  
Kemudian posita Gugatan Penggugat butir 16.3 (enam belas titik satu) halaman 7 (tujuh) **SANGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (Obscuur Libel)**, dimana Penggugat menyebutkan objek yang akan dimintakan diletakkan sita jaminan, **AKAN TETAPI PENGGUGAT TIDAK MENYEBUTKAN TANAH BERIKUT BANGUNAN TERSEBUT MILIK SIAPA ? DAN BERAPA NOMOR SERTIFIKATNYA ?**. hanya menyebutkan jenis objeknya dan letak objek tersebut, untuk lebih jelasnya, kami kutip sebagai berikut:
8. Bahwa pada petitum tersebut terlihat Penggugat **TIDAK MENYEBUTKAN SECARA "16.3 Tanah berikut bangunan diatasnya terletak di Jl. KH Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta Pusat." TEGAS APA YANG DIMINTA ATAU BERSIFAT UMUM.** petitum yang memenuhi syarat, mesti bersifat **TEGAS** dan **SPESIFIK** menyebut apa yang diminta oleh Penggugat, Oleh karena itu, jika petitum sifatnya kabur karena tidak jelas secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan Gugatan **a quo** menjadi cacat formil **OBSCUUR LIBEL**, yang mengakibatkan Gugatan tidak dapat diterima (*'niet onvankelijke verklaard'*).
9. Bahwa petitum Gugatan Penggugat pada butir 4 (empat) pada halaman 8 (delapan) adalah **PETITUM GUGATAN YANG TIDAK JELAS ARAH DAN TUJUANNYA.** Penggugat tidak menyebutkan Akta / Perjanjian yang mana yang dimaksud Penggugat pada petitum Gugatannya, alasan dan dasar hukum mengapa tidak terpenuhi juga tidak spesifik dirangkum secara jelas oleh Penggugat, sehingga menjadi petitum yang **"MULTITAFSIR", TIDAK JELAS DAN KABUR (obscuur libel)**, dan oleh karenanya adalah layak dan patut bila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*'niet onvankelijke verklaard'*).
10. Bahwa pada prinsipnya **peraniian jual beli adalah peraniian timbal balik.** dimana Para Pihak dibebani dengan kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik pula, Akta Jual Beli No. 022, tanggal 25 Agustus 2011 yang ditandatangani oleh dan diantara Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat adalah jelas merupakan Perjanjian timbal balik, dimana setelah **Para Tergugat menunaikan kewaiibannva membayar harga Tanah sesuai kesepakatan bersama.** maka dalam hal ini **Penggugat berkewajiban menverahkan Tanah** Sertifikat Hak Milik No. 1147 / Pejaten Barat tersebut kepada Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat. Namun, faktanya sampai hari ini, **PENGGUGAT TETAP MENINGKARI KEWAJIBANNYA TERSEBUT.**

Oleh sebab itu, secara hukum **PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN APABILA IA SENDIRI TIDAK MEMENUHI APA YANG MENJADI KEWAJIBANNYA(exceptio non adimpleti contractus)** sebagaimana diperjanjikan di dalam Akta Jual Beli No. 022, tanggal 25 Agustus 2011 tersebut, oleh karena/Gugatan mengandung cacat formil ***exceptio non adimpleti contractus***', maka **DEMI HUKUM** mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menggugurkan Gugatan Penggugat.

11. Bahwa tuntutan ganti rugi yang dimintakan Penggugat pada **halaman 8 (delapan) pada petitum Gugatannya, butir 8 (delapan)**, adalah tuntutan yang kabur serta tidak jelas (*obsuur libel*), karena Penggugat tidak merinci berapa sesungguhnya akumulasi kerugian materil yang ia derita, apalagi sejak tanggal **25 Agustus 2011 SESUNGGUHNYA PENGGUGAT TELAH MENGALIHKAN SAHAM PT BUNCIT INRA RAYA. POM BENSIN / SPBU BERIKUT IZIN USAHANYA KEPADA PARA TERGUGAT**vide Perjanjian Pendahuluan Masuknya Pemegang Saham Baru No: 34 tanggal 25 Agustus 2011, sehingga menurut hukum adalah tidak layak dan tidak patut jika Penggugat menuntut kerugian materil dimaksud.
12. Bahwa setelah Para Tergugat baca dan analisis, Para Tergugat menemukan Penggugat di dalam Gugatannya mencoba menggabungkan beberapa gugatan ke dalam satu gugatan (*samenvoeging van vordering*) yaitu **penggabungan dari lebih satu tuntutan hukum ke dalam satu Gugatan.** penggabungan tersebut sesungguhnya dapat dibenarkan menurut hukum dan dapat saja Penggugat lakukan asalkan **antara satu tuntutan dengan tuntutan yang lain terdapat hubungan erat atau koneksitas.** upaya penggabungan Gugatan tersebut dapat kita lihat pada **halaman 8 (delapan) pada petitum Gugatannya, butir 8 (delapan)**, dimana terlihat Penggugat turut pula menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat atas hilang keuntungan Penggugat sebesar Rp 2.000.000.- (*dua juta Rupiah*) per bulan akibat terhentinya aktifitas POM Bensin / SPBU.
13. Bahwa yang menjadi Objek perkara ***a quo*** adalah Tanah yang terletak di Jalan Raya Pejaten Warung Buncit Rukun Tetangga 002 / 07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan 12510, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1147 / Pejaten Barat yang dahulu milik Penggugat (selanjutnya disebut "**Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat**"), **BUKAN POM BENSIN / SPBU YANG DIKELOLA OLEH PT/ BUNCIT INRA RAYA.** kumulasi objektif yang dilakukan

Hal 12 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat tersebut tentunya **TIDAK DAPAT DIBENARKAN OLEH HUKUM.**

karena 2 (dua) hal sebagai berikut:

- 12.1. Para Tergugat tidak menemukan adanya hubungan erat secara langsung (*innerlijke samenhang*) antara Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat ("**Objek perkara**") dengan Pom Bensin / SPBU yang dikelola oleh PT Buncit Inra Raya.
- 12.2. Pemilik Objek perkara **a quo** adalah Penggugat pribadi, dan bukan milik PT Buncit Inra Raya.

Oleh karena kumulasi objektif yang dilakukan oleh Penggugat tidak dibenarkan menurut hukum, maka sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara **a quo**, menolak Gugatan Penggugat (*'niet onvankelijke verklaard'*).

### III. DALAM POKOK PERKARA.

14. Bahwa hal - hal yang Tergugat II dan Tergugat III sampaikan pada bagian eksepsi secara *mutatis mutandis* dengan hal - hal yang akan Tergugat II dan Tergugat III sampaikan pada bagian pokok perkara ini.
15. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal - hal yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Penggugat dalam Jawaban ini.
16. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir 1 (satu) pada halaman 2 posita Gugatannya, adalah dalil yang **TIDAK BENAR**, karena secara **TERANG DAN TUNAI** Penggugat telah menjual Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat yang semula / dahulu milik Penggugat **vide** Akta Jual Beli No. 022, tanggal 25 Agustus 2011.
17. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir 7 (tujuh) pada posita Gugatan halaman 3 adalah sebuah dalil yang **HANYA BERSANDARKAN PADA SANGKAAN / DUGAAN** yang belum dapat dibuktikan keobjektifan dan nilai kebenarannya di hadapan hukum, apalagi penanganannya masih sebatas pada adanya Laporan Polisi dan oleh karenanya Para Tergugat **MEMBANTAH DENGAN TEGAS "tuduhan - tuduhan miring"** tersebut, Para Tergugat **TIDAK PERNAH MEMERINTAH SIAPAPUN UNTUK MELAKUKAN UPAYA PEMAKSAAN** (meminjam kalimat Penggugat, "*dengan menyuruh preman - preman untuk menghentikan operasional POM Bensin I SPBU dan mengosongkannya*") sebagaimana yang dituduhkan Penggugat secara tidak berdasarkan hukum kepada Para Tergugat.

Hal 13 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun terhentinya aktifitas POM Bensin / SPBU adalah dikarenakan sejak tanggal **25 Agustus 2011** **PENGUGAT TELAH MENGALIHKAN SAHAM PT BUNCIT INRA RAYA. POM BENSIN / SPBU BERIKUT IZIN USAHANYA KEPADA PARA TERGUGAT** vide Perjanjian Pendahuluan Masuknya Pemegang Saham Baru No: 34 tanggal 25 Agustus 2011.

18. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir 8 (delapan) halaman 3 (tiga) yang menerangkan bahwa Penggugat tidak mengetahui perihal Akta Jual Beli No. 022 / 2011 tertanggal 25 Agustus 2011 dan balik nama SHM No. 1147 adalah sebuah **KEBOHONGAN**. Penggugat tidak dapat mengingkari bahwa Penggugat dan Para Tergugat secara **SADAR DAN TAN PA PAKSAAN** menandatangani Akta Jual Beli No. 022 / 2011, tanggal 25 Agustus 2011 dimaksud dan bahkan di dalam dokumentasi foto penandatanganan tampak Penggugat dengan seriusnya menandatangani dan menyepakati Akta Jual Beli No. 022 / 2011 tertanggal 25 Agustus 2011 Tanah tersebut di hadapan Tergugat IV (Notaris / PPAT Anne Djoenardi, S.H., M.B.A.) PPAT di Jakarta.
19. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir 11 (sebelas) halaman 4 (empat) yang menerangkan bahwa **"Penggugat tidak pernah menerima sepeser pun uang hasil jual beli tanah miliknya"** adalah sebuah **PENINGKARAN DAN KEBOHONGAN BELAKA**. Penggugat telah menerima pembayaran jual beli Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1147 / Pejaten Barat dari Tergugat II berdasarkan Kuitansi tertanggal 25 Agustus 2011, dan **Para Tergugat tidak pernah menyepakati adanya penggantian uang pembelian Tanah tersebut. yang Para Tergugat inginkan adalah Tanah yang telah Tergugat II dan III beli tersebut agar diserahkan kepada Para Tergugat dan secepatnya dapat Para Tergugat kuasai** setelah adanya jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat IV (Notaris/ PPAT Anne Djoenardi, S.H., M.B.A.) PPAT di Jakarta sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
20. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada **butir 12 pada halaman 5 (lima)** yang menguraikan bahwa Akta Jual Beli No. 022/2011 tertanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah **"batal demi hukum"** dan **"harus dibatalkan"** karena adanya **"tipu - muslihat"** kerjasama antara Tergugat I, II, III dan IV adalah sebuah dalil yang **TIDAK BENAR DAN SANGAT MENYESATKAN**.
21. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III dengan tegas membantah dalil - dalil Gugatan Penggugat dimaksud, tuduhan Penggugat tersebut **HARUS DISERTAI DENGAN PUTUSAN PIDANA** yang memutuskan bahwa Tergugat II dan Tergugat III terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan tipu -muslihat, **TERLIHAT**

Hal 14 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



**PENGUGAT TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN DALIL GUGATANNYA. KARENA HANYA BERDASARKAN PADA ASUMSI DAN DUGAAN / SANGKAAN BELAKA.** bahkan Penggugat di dalam sub posita butir 12.3. (dua belas titik tiga titik) Gugatannya, **telah mengakui dengan tegas bahwa Akta Jual Beli No. 022/2011 tertanggal 25 Agustus 2011 adalah Akta Otentik.**

Sesungguhnya dalam hal, dan atau seandainya (*quatnon*) Penggugat menduga adanya perbuatan tipu - muslihat, mengapa Penggugat tidak menunggu sampai dugaan perbuatan tipu - muslihat tersebut dituntaskan terlebih dahulu ? sebagaimana yang diamanatkan dalam **SEMA No. 1 Tahun 1956**, sehingga bila ditelaah secara seksama, maka sesungguhnya Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah **GUGATAN YANG PREMATUR** dan oleh karenanya, harus **DITOLAK** atau **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ('niet onvankelijke verklaard')**.

22. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir 13 halaman 5 (lima) adalah sebuah dalil yang **MENGAPA - ADA DAN TIDAK DAPAT DIBENARKAN** oleh Yang Mulia Majelis Hakim, hal ini dikarenakan Akta Jual Beli No. 022 / 2011 tertanggal 25 Agustus 2011 adalah merupakan Akta Otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang secara **TERANG DAN TUNAI**.

berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok - pokok Agraria.

23. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir 14 halaman 5 (lima) adalah sebuah dalil yang **KELIRU DAN TELAH MELANGGAR BATAS - BATAS KEWENANGAN MENGADILI** Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesungguhnya tidak punya kewenangan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 1147 / Pejaten Barat dan **tidak berwenang pula memerintahkan Tergugat V (Kantor Pertanahan Jakarta Selatan) untuk membaliknamakan kembali SHM No. 1147 Pejaten Barat tersebut ke atas nama Penggugat.** oleh karenanya adalah layak dan patut bila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*'niet onvankelijke verklaard'*).

#### IV. DALAM REKONPENSI

24. Bahwa **hubungan hukum jual beli** antara Para Penggugat dalam Rekonpensi ("Para Penggugat dalam RK") / Para Tergugat dalam Konpensi ("Para Tergugat dalam KP") dan Tergugat dalam Rekonpensi ("Tergugat dalam RK") / Penggugat dalam Konpensi ("Penggugat dalam KP") bermula pada tahun 2011, Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP



**MEMBELI** sebidang Tanah dan Bangunan dari Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP, yang terletak di Jalan Raya Pejaten Warung Buncit Rukun Tetangga 002 / 07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan 12510, seluas 1.492 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) **vide** Sertifikat Hak Milik Nomor 1147 / Pejaten Barat (selanjutnya disebut "**Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat**").

25. Bahwa Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam RK dan Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **'SECARA SADAR DAN BERSAMA -SAMA'** menandatangani Akta Jual Beli No. 022, tanggal 25 Agustus 2011 (selanjutnya disebut "**AJB No.022 / 2011**") dan Perjanjian Pendahuluan Masuknya Pemegang Saham Bam No: 34 tanggal 25 Agustus 2011 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Pendahuluan No.34 / 2011**") yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat IV (Notaris / PPAT Anne Djoenardi, S.H., M.B.A.) PPAT di Jakarta.

Yang intinya menegaskan bahwa H. Abdul Rahim (Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP) telah **SEPAKAT** mengikatkan diri untuk **MENJUAL DAN MENYERAHKAN** Tanah SHM No.1147 / Pejaten Barat miliknya kepada Suwantara Gotama dan Ir. Ardin Lauhatta, M.B.A., (Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP).

26. Bahwa di dalam Akta Jual Beli No.022 / 2011 dan Perjanjian Pendahuluan No.34/ 2011 tersebut, Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP dan Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP telah **menyepakati harga jual Beli** atas Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat dimaksud sebesar Rp. 11.100.000.000.- (*sebelas belas milyar seratus juta rupiah*) dan **TELAH DIBAYAR LUNAS** oleh Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP, transaksi (pembayaran) tersebut dapat dibuktikan dengan bukti jual beli dan bukti pembayaran sebagai berikut:

23.1. **Akta Jual Beli No. 022 / 2011, tanggal 25 Agustus 2011** yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Anne Djoenardi, S.H., M.B.A., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (selanjutnya disebut "**Akta Jual Beli No.022/2011**");

23.2. **Kuitansi tertanggal 25 Agustus 2011**, yang telah dibubuhi meterai cukup yang berbunyi:

**"Untuk Pembayaran pembelian tanah dan bangunan di Jalan Raya Pejaten Warung Buncit RT.002/07, SHM ""47/Pejaten Barat, luas 1.492 M<sup>2</sup> a/n H. H. Abdul Rahim".**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa hingga gugatan ini didaftarkan Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP **BELUM DAPAT MENGUASAI APALAGI MENIKMATI** Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat tersebut telah dibeli dan dibayar lunas, karena Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP secara melawan hak dan tanpa alasan yang jelas tetap menguasai dan menempati tanah tersebut walaupun telah diminta secara berkali-kali oleh Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP untuk segera mengosongkan dan/ menyerahkan.
28. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli No.022 / 2011 pada tanggal 25 November 2011 dan Perjanjian Pendahuluan No.34 / 2011 pada tanggal 25 November 2011 oleh dan diantara Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP dan Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP, maka secara ***juridis*** Tanah dan Bangunan SHM No. 1147/Pejaten Barat **TELAH DIBELI SECARA SAH OLEH PARA PENGGUGAT DALAM RK / PARA TERGUGAT DALAM KP** sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 1 Akta Jual Beli No. 022 / 2011 dan Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pendahuluan No.34 / 2011**, yang kami kutip sebagai berikut:

***Pasal 1 Akta Jual Beli No.022/2011:***

***"Mulai had ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dad, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua." Pasal 1 ayat (1) Perjanjian PMPSB No.34/2011:***

***—Kesepakatan Para Pihak—***

***"Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan did kepada Pihak Kedua untuk menjual dan menyerahkan Tanah sebagaimana disebutkan dalam premise akta ini, dimana berdiri sebuah SPBU yang juga menjadi obyek perjanjian ini."***

29. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.022 / 2011 tersebut diatas, Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP telah pula melakukan proses **BALIK NAMA** di Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, dengan mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1147 / Pejaten Barat, atas permohonan Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP tersebut, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan **MENCATATKAN PERALIHAN**

Hal 17 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**HAK MILIK** atas Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat pada tanggal **03 November 2011**.

30. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1482 KUH Perdata juncto Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 350 K / Sip / 1968** kami salin tuliskan sebagai berikut:

**Pasal 1482 KUH Perdata, menyebutkan:**

**"Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat - surat bukti milik, jika itu ada."**

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968, menyebutkan:

**"jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis."**

31. Bahwa hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan **yuridis (juridische levering)**, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku **overschrijvingambtenaar**, pendaftaran merupakan pembuktian, dan **pendaftaran merupakan svarat sahnya peralihan hak**.

Bila dicermati, sesungguhnya telah terjadi **PENYERAHAN SECARA NY AT A (FEITELIJK LEVERING) DAN PENYERAHAN SECARA YURIDIS (JURIDISCHE LEVERING)** Tanah SHM No.1147 / Pejaten Barat tersebut **oleh** Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **kepada** Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP, **YANG TELAH DIBUKUKAN DAN DICATATKAN** dari semula milik H. Abdul Rahim (Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP) menjadi milik Suwantara Gotama & Ir. Ardin Lauhatta., M.B.A. (Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP), sebagaimana tercantum dalam **Lembar Tambahan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya pada Sertifikat Hak Milik No.1147 / Pejaten Barat**, yang untuk lebih jelasnya kami kutip sebagai berikut:

**LEMBAR TAMBAHAN UNTUK BUKU TANAH/SERTIFIKAT**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK , PEMBEBANAN DAN PENCATATAN**

Halaman:

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307	Nama yang berhak dan pemegang hal	Tanda Tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor
-----------------	--	-----------------------------------	---

Hal 18 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## LAINNYA

	No.Daftar Isian 208	lain-lainnya	
JUAL BELI	DI208 : 31703	1. SUWANTARA	Kepala Kantor
022/2011 Tanggal 25/08/2 011 yang dibuat oleh ANNE DJOEWARDI, SH.MBD selaku PPAT	Tgl: DI307 :	GOTAMA untuk 80%  Bag 19/04/1963	Administrasi Jakarta  Selatan Ttd
	Tgl: 03 NOV 2011	2. Insinyur ARDIN LAUHATTA, Master Businnes Administration, 02-07-1966, yang mengambil bagian sebesar 20% (dua puluh persen)	

32. Bahwa setelah Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP melaksanakan semua kewajiban - kewajibannya kepada Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP, sehingga dalam hal ini Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP sebagai pembeli dan pemilik berhak melakukan tindakan apapun terhadap Tanah SHM No.1147 / Pejabat Barat tersebut baik **ME N EM P AT I. MENGUASAI. MENGATUR. MENGELOLA. MENIKMATI TANAH YANG DIBELI OLEHNYA.** /

33. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan **Pasal 1 Akta Jual Beli No.022 / 2011 dan Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pendahuluan No.34 / 2011** sebagaimana dijelaskan pada **posita** butir 5 (lima) di atas, maka Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **WAJIB MENGOSONGKAN** sebidang Tanah

Hal 19 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 1147 / Pejaten Barat **YANG TELAH DIBELI DAN DIBALIKNAMAKAN** atas nama Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP, terhitung sejak penandatanganan Akta Jual Beli No.022 / 2011 pada tanggal 25 Agustus 2011 atau selambat-lambatnya sampai dengan **iatuh tempo penverahan dan pengosongan vaitu pada tanggal 19 September 2011.**

Namun, faktanya sampai dengan tanggal pendaftaran Gugatan ini, Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **BELUM JUGA MAU MENGOSONGKAN** Tanah SHM No.1147 / Pejaten Barat tersebut kepada Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP, Perbuatan Tergugat dalam RK/Penggugat dalam KP yang tidak mau mengosongkan Tanah tersebut **TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN** baik *materil* maupun *immateril* yang tidak sedikit bagi Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP.

34. Bahwa Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP telah sepakat untuk membayar denda atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah milik Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP sebagaimana diperjanjikan pada Pasal 4 ayat 2 (a) Perjanjian Pendahuluan No.34 / 2011 Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **BERKEWAJIBAN MEMBAYAR DENDA KETERLAMBATAN PENYERAHAN** Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat milik Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP tersebut sebesar **Rp 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah)** per hah **'setelah' iangka waktu pengosongan dan penverahan tersebut iatuh tempo pada tanggal 19 September 2011.**

35. Bahwa sampai dengan tanggal Gugatan ini didaftarkan, Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **TELAH LALAI** memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah SHM No. 1147 / Pejaten Barat milik Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP tersebut selama **± 1.324 (seribu tiga ratus dua puluh empat) hari**, walaupun sudah beberapa kali diingatkan oleh Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP, namun Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **TETAP BERSIKERAS MENGUASAL BAHKAN MENGHALANG -HALANGI** Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP mendapatkan haknya.

36. Bahwa kerugian yang ditimbulkan akibat keterlambatan pengosongan dan penyerahan Tanah SHM No.1147 / Pejaten Barat dimaksud jika di akumulasi sampai dengan Jawaban, Eksepsi dan Rekonpensi ini kami ajukan, maka Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP telah terlambat mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat

Hal 20 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



dalam KP yaitu selama  $\pm$  1.346 (seribu tiga ratus empat puluh enam) hah. Apabila denda tersebut dijumlahkan, maka denda yang harus dibayar oleh Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP kepada Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP adalah  $\pm$  sebesar Rp 13.460.000.000.- (tiga betas milyar empat ratus enam puluh juta Rupiah).

37. Bahwa sebagaimana diperjanjikan dalam **Pasal 4 ayat 2 (a)** pada **Perjanjian Pendahuluan No.34 / 2011 Tergugat** telah **MEMBERIKAN KUASA YANG TIDAK DAPAT DICABUT KEMBALI** kepada Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP untuk mengosongkan Tanah SHM No.1147 / Pejaten Barat milik Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP baik atas kesadaran diri sendiri ataupun dengan bantuan dari pihak yang berwajib dan semua biaya yang timbul akibat pengosongan tersebut merupakan dan/atau akan dibebankan kepada Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP.

Sehingga dengan demikian sesungguhnya Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP telah secara **TEGAS** memberikan kewenangan kepada Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP untuk mengosongkan, menduduki dan menguasai Tanah SHM No.1147 / Pejaten Barat milik Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP tersebut, tanpa halangan ataupun rintangan dalam bentuk apapun dari Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP.

38. Bahwa sejalan dengan doktrin hukum ***facta sun servanda***' bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang -Undang bagi Para Pihak dari dan oleh karenanya **HARUS DIHORMATI; DAN DITAATI** oleh kedua belah pihak, dan **akibat tidak ditaati dan dihormatinva** Akta Jual Beli No. 022 / 2011 dan Perjanjian Pendahuluan No.34 / 2011 tersebut oleh Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP, maka perbuatan Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP tersebut dapat dikualifisir sebagai **PERBUATAN CIDERA JANJI / INKAR JANJI (WANPRESTASI / BREACH OF CONTRACT)** sebagaimana diatur dalam **Pasal 1234 juncto Pasal 1338 KUH Perdata** yang kami kutip berikut ini:

**Pasal 1234 KUH Perdata:**

***"Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu."***

**Pasal 1338 KUH Perdata:**



*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang - undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."*

39. Bahwa setiap orang **TANPA TERKECUALI**, dan tentunya Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP dan Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP sebagai pihak yang secara **SADAR DAN TANPA PAKSAAN DARI PIHAK MANAPUN MENYEPAKATI DAN MENANDATANGANI** Akta Jual Beli No.022 / 2011 dan Perjanjian Pendahuluan No.34 / 2011, bila dikaitkan dengan **Pasal 1234 dan 1338 KUH Perdata**, maka sudah seharusnya Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP menghormati dan melaksanakan isi perjanjian tersebut, karena sesungguhnya suatu perjanjian adalah **MERUPAKAN UNDANG-UNDANG BAGI PIHAK-PIHAK YANG MENYEPAKATI. MEMBUAT. DAN MENANDATANGANINYA.**
40. Bahwa oleh karena itu, perbuatan cidera janji / ingkar janji (*wanprestasi / breach of contract*) yang dilakukan oleh Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP, maka berdasarkan **Pasal 1267 juncto Pasal 1239 KUH Perdata**, kepada Para Penggugat dalam RK// Para Tergugat dalam KP yang dirugikan, diberikan "**HAK**" untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian dimaksud, dengan meminta Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memaksa Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP melaksanakan semua kewajibannya (*back to perform*) sesuai dengan apa yang disepakati bersama dan menghukum Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP untuk membayar ganti rugi (*damages*) baik dalam bentuk; **-penggantian biaya, ganti rugi maupun bunga-** sebagaimana diatur pada **Pasal 1236, Pasal 1239 juncto Pasal 1243 KUH Perdata**, yang kami kutip sebagai berikut:

**Pasal 1267 KUH Perdata:**

*"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."*

**Pasal 1239 KUH Perdata:**



**"perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.**

**" Pasal 1243 KUH Perdata:**

**"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."**

41. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1236, Pasal 1239 juncto Pasal 1243 KUH Perdata** sebagaimana disebutkan dalam **posita** gugatan pada butir 16 diatas, maka perbuatan atau tindakan Tergugat dalam RK / Para Penggugat dalam KP tidak mau mengosongkan Tanah SHM No.1147 / Pejaten Barat milik Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP tersebut, telah **MENIMBULKAN KERUGIAN** bagi Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP baik secara **materil** maupun **immateril**, dan oleh karenanya sudah sepantasnya Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP bertanggung jawab dan dihukum atas kerugian (**damages**) yang diderita Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP.
42. Bahwa adapun **TOTAL KERUGIAN** yang diderita oleh Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP yang timbul akibat perbuatan cidera janji / ingkar janji (**wanprestasi**) yang dilakukan oleh Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP kepada Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP secara runtut dan sistematis dapat kami rincikan pada tabel berikut:

NO	KERUGIAN	JUMLAH
1	Kerugian <b>materil</b> yaitu Denda Keterlambatan Pengosongan dan Penyerahan sebidang tanah milik Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP Rp 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) X 1.346 (seribu tiga ratus	Rp 13.460.000.000,-(tiga belas milyar empat ratus enam puluh juta Rupiah)





	<b>empat puluh enam) hari.</b>	
2	Kerugian <b>immateril</b> akibat tidak bisa menikmati apa yang menjadi haknya yang selama ini menjadi <b>BEBAN FIKIRAN (depresi)</b> bagi Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP akibat perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP.	Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
	TOTAL KERUGIAN YANG DIDERITA PARA PENGGUGAT DALAM RK/PARA TERGUGAT DALAM KP BAIK MATERIIL MAUPUN IMMATERIL SELURUHNYA	Rp 14.460.000.000,-(empat belas milyar empat ratus enam puluh juta Rupiah).

43. Bahwa oleh karena perkara **a quo** diajukan berdasarkan bukti-bukti hukum yang kuat dan bernilai hukum, disertai dengan adanya **ITIKAD BURUK** dari Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP, maka sesuai dengan **Pasal 226 H.I.R.**, untuk menjamin agar putusan perkara **a quo** apabila dikabulkan **TIDAK HAMPA (iilusoir)**, maka sudah sepatutnya **DEMI HUKUM** Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **MELETAKKAN SITA JAMINAN** terhadap:

- Sebidang tanah milik Para Penggugat dalam RK/Para Tergugat dalam KP yang terletak di Jalan Raya Pejaten Warung Buncit Rukun Tetangga 002 / 07, Kelurahan *Pejaten Barat*, Kecamatan *Pasar Minggu*, Kotamadya Jakarta Selatan 12510, seluas 1.492 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus sembilan puluh dua Meter persegi) **vide SHM Nomor 1147/Pejaten Barat**;
- Sebidang tanah dan rumah milik Haji H. Abdul Rahim (Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP) yang terletak di Jalan Tebet Raya, No.7, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.

44. Bahwa karena Gugatan ini menuntut agar Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **melakukan sesuatu yang menjadi kewajibannya(legal obligation)**, maka untuk menjamin Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, sesuai dengan ketentuan **Pasal 606 a Reglemen Acara Perdata**, Penggugat mohon agar Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **DIHUKUM MEMBAYAR UANG**

Hal 24 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PAKSA(dwangsom)** untuk setiap harinya **APABILA** Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP **LALAI** dalam melaksanakan Putusan **a quo**, terhitung sejak Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari**;

45. Bahwa gugatan ini timbul sebagai akibat dari perbuatan **wanprestasi** yang merugikan Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP dan **DIDUKUNG DENGAN ALAT BUKTI YANG KUAT DAN SEMPURNA** berupa Akta Jual Beli No.022 / 2011 dan Perjanjian Pendahuluan No.34 / 2011 yang kedua-duanya dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat IV Anne Djoenardi, S.H., M.B.A., Notaris / PPAT di Jakarta sesuai dengan Pasal **180 ayat (1)** HIR, patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (**uit voer baar bij voorrad**) meskipun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi dari Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP. Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, Para Penggugat dalam RK/Para Tergugat dalam KP memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara **a quo** agar berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya; dan
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat terima (**'niet onvankelijke verklaard'**);

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya menurut hukum;

## DALAM REKONPENSI:

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi / Para Tergugat dalam Konpensi untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Para Penggugat dalam Rekonpensi / Para Tergugat dalam Konpensi adalah Pembeli yang beritikad baik ("tee goeder throuw") yang harus dilindungi hak - haknya;
- 3) Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam Rekonpensi / Para Tergugat dalam Konpensi;
- 4) Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi telah ingkar janji (**wanprestasi**) dalam melaksanakan kewajibannya untuk

Hal 25 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan dan menyerahkan tanah yang terletak di Jalan Raya Pejaten Warung Buncit Rukun Tetangga 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan 12510, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua Meter persegi) kepada Para Penggugat vide Sertifikat Hak Milik No. 1147/Pejaten Barat atas nama Suwantara Gotama sesuai bagian tercatat sebesar 80% (delapan puluh pers, sebesar);

- 5) Menghukum Tergugat dalam Reconpensi / Penggugat dalam Konpensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah yang terletak di Jalan Raya Pejaten Warung Buncit Rukun Tetangga 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan 12510, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua Meter persegi) kepada para Penggugat dalam Reconpensi / Para Tergugat dalam Konpensi tanpa syarat dan seketika;
- 6) Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Reconpensi / Penggugat dalam Konpensi seperti uraian dalam Reconpensi di atas sebagai perbuatan ingkar janji dan telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil terhadap Para Penggugat dalam Reconpensi / Para Tergugat dalam Konpensi sebesar Rp 14.460.000.000,- (empat belas milyar empat ratus enam puluh juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

NO	KERUGIAN	JUMLAH
1	Kerugian materiil yaitu Denda Keterlambatan Pengosongan dan Penyerahan sebidang tanah milik Para Pengugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) x $\pm 1.338$ (seribu tiga ratus tiga puluh delapan) hari.	Rp 13.460.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus enam puluh juta Rupiah)
2	Kerugian immateriil akibat tidak bisa menikmati apa yang menjadi haknya yang selama ini menjadi BEBAN FIKIRAN (depresi) baai Para Penggugat dalam RK / Para Tergugat dalam KP akibat perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat dalam RK / Penggugat dalam KP.	Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
	TOTAL KERUGIAN YANG DIDERITA PARA PENGGUGAT DALAM RK/PARA TERGUGAT DALAM KP BAIK MATERIIL MAUPUN IMMATERIL SELURUHNYA	Rp 14.460.000.000,- (empat belas milyar empat ratus enam puluh juta Rupiah).

- 7) Menghukum Tergugat dalam Reconpensi / Penggugat dalam Konpensi untuk Para Tergugat dalam Konpensi dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan ini

Hal 26 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d/bacakan *secara tunai* sekaligus, sejumlah Rp 14.460.000.000,-(empat belas milyar empat ratus enam puluh juta Rupiah).

- 8) Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensasi untuk membayar kerugian immateriil yang dialami Penggugat dalam jangka waktu 7/(tujuh) hah sejak Putusan ini dibacakan secara tunai dan sekaligus, sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- 9) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah yang terletak di Jalan Raya Pejaten Warung Buncit Rukum Tetangga 002/07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan 12510, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua Meter Persegi) Para Penggugat dalam Rekonsensi / Para Tergugat dalam Konpensasi vide Sertifikat Hak Milik No. 1147/Pejaten Barat atas nama Suwantara untuk 80% (delapan puluh persen) bagian dan Ir. Ardin Lauhatta, M.B.A. yang mengambil bagian sebesar 20% (dua puluh persen);
- 10) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah dan rumah yang terletak di:
  - Sebidang tanah milik Para Penggugat dalam Rekonsensi / Para Tergugat dalam Konpensasi yang terletak di Jalan Raya Pejaten Warung Buncit Rukun Tetangga 002/07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan 12510, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) vid SHM Nomor 1147 / Pejaten Barat;
  - Sebidang tanah dan rumah milik H. Abdul Rahim (Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensasi) yang terletak di Jalan Tebet Raya, No.7, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
- 11).Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensasi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya jika Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensasi lalai melaksanakan isi putusan sejak dibacakan oleh Majelis Hakim;
- 12).Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensasi membayar biaya perkara;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**)

Hal 27 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V melalui kuasanya telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN OBJECTO

Bahwa Penggugat mendalilkan pemilik tanah Hak Milik No. 1147/Pejatenseluas 1.492 M2 berikut POM Bensin yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Buncit Raya No. 112 Rt. 002/007, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, dan menyatakan balik nama Hak Milik No. 1147/Pejaten dari nama Haji ABDUL RAHIM (PENGGUGAT I) ke atas nama SUWANTARA GOTAMA (TERGUGAT II) dan ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration (TERGUGAT III) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Namun pada kenyataannya berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT III), Hak Milik No. 1147/Pejaten yang terletak di Kampung Pejaten Rt.005/04 Kelurahan Pejaten, Kecamatan Pasar Minggu, Wilayah Jakarta Selatan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa Hak Milik No. 1147/Pejaten semula semula tercatat atas nama MIAN bin SALAM, seluas 400 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21 Desember 1984 No.4768/1984, terletak di Kampung Pejaten Rt.005/04 Kelurahan Pejaten, Kecamatan Pasar Minggu, Wilayah Jakarta Selatan, terbit tanggal 14 Mei 1985 ;
- b. Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan/Fatwa Ahli Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan tanggal 1 Februari 1982 No.630/1982, Hak Milik No.H47/Pejaten beralih dari MIAN bin SALAM kepada ZAINUDDIN Bin MIAN, Dkk (20 orang), terdaftar tanggal 14 Mei 1985 ;
- c. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Maret 1983 No.43/5/1983 yang dibuat dihadapan Pejabat H. SUBRATA BRATAMIJAYA, SH, Hak Milik No.1147/Pejaten beraiih dari ZAINUDDIN Bin MIAN, Dkk (20 orang) kepada Nyonya SRI WIDYANINGSIH IDRUS, terdaftar tanggal 14 Mei 1985;
- d. Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 29 Juli 1986 No.1251/1986, bidang tanah ini sekarang masuk wilayah Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan. Status haknya berubah menjadi Hak Milik No.3386/Pejaten Barat, terdaftar tanggal 26 Mei 2009 ;
- e. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Mei 2009 No.50/2009 yang dibuat dihadapan PPAT LIES HERNAMININGSIH, SH, Hak Milik

Hal 28 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.H47/Pejaten beralih dari Nyonya SRI WIDYANINGSIH IDRUS kepada/

Nyonya EPPY KARWIYANI, terdaftar tanggal 25 Juni 2009 ;

Berdasarkan uraian tersebut, Hak Milik No. 1147/Pejaten tidak pernah tercatat atas nama Haji ABDUL RAHIM (PENGUGAT) maupun tercatat atas nama SUWANTARA GOTAMA (TERGUGAT II) dan ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration (TERGUGAT III). Dengan demikian gugatan Penggugat salah objek atau dapat dikatakan gugatan Penggugat Error in Objecto ;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT V menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT V ;
2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum terkait peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.H47/Pejaten yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dari nama Haji ABDUL RAHIM (PENGUGAT I) ke atas nama SUWANTARA GOTAMA (TERGUGAT II) dan ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration (TERGUGAT III);
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT III) yang telah dijabarkan di atas, Hak Milik No.1147/Pejaten yang berubah menjadi Hak Milik No.3386/Pejaten Barat terakhir tercatat atas nama Nyonya EPPY KARWIYANI, yang terletak di Kampung Pejaten Rt.005/04 Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, dan tidak pernah tercatat atas nama Haji ABDUL RAHIM (PENGUGAT I) maupun SUWANTARA GOTAMA (TERGUGAT II) dan ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration (TERGUGAT III). Oleh karena itu, antara objek gugatan maupun para pihak yang digugat tidak ada hubungan hukumnya yang mengakibatkan gugatan Penggugat yang diajukan menjadi tidak jelas dan kabur (obscure libel) serta gugatan Penggugat Error in Objecto. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak akan menanggapi panjang lebar dikarenakan gugatan yang dilayangkan tidak jelas dan kabur (obscure libel) serta gugatan Penggugat Error in Objekto.

Bahwa TERGUGAT V hanya menanggapi mengenai dalil dalam petitum Penggugat halaman 8 angka 5 dan 6 yang intinya menyatakan : *Akta Jual Beli No.022/2011 tertanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat oleh TERGUGA TIVadalah batal demi hukum, dan balik nama SHM*

Hal 29 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



No. 1147/Pejaten yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dari nama Haji ABDUL RAHIM (PENGGUGAT I) ke atas nama SUWANTARA GOTAMA (TERGUGAT II) dan ARDIN LAUHATTA Master Of Business Administration (TERGUGAT III) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa didalam suatu proses apapun, TERGUGAT V terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TERGUGAT V tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud. Bahwa Sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan :

**"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".**

Dengan demikian Akta Jual Beli tersebut merupakan Akte autentik yang ditanda tangani oleh para pihak. Bahwa walaupun benar Quad Non dalil Penggugat yang menyatakan jual beli terhadap tanah a quo terdapat perbuatan tipu-muslihat dari kerjasama antara TERGUGAT I, II, III dan IV sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada halaman 5 angka 12.2, sudah sepatutnya harus dapat dibuktikan terlebih dahulu dalam persidangan perkara pidana. Apabila ternyata terbukti telah terjadi tindak pidana berupa tipu-muslihat/penipuan sebagaimana didalilkan Penggugat, maka Penggugat baru dapat mengajukan gugatan secara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Oleh karenanya TERGUGAT V mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menyatakan : Menerima eksepsi-eksepsi TERGUGAT V dan menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

4. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TERGUGAT V tetap menolaknya ;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi Pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara/aquo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT V, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT V seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat; Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (***Ex aequo Et Bono***).

**Memperhatikan**, dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan **SELA** Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 Agustus 2015 yang amarnya sebagai berikut;

1. Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III tentang Kompetensi Absolut tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara Perdata No 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tersebut;
3. Menetapkan dan Memerintahkan kepada PENGUGAT dan PARA TERGUGAT untuk melanjutkan pemeriksaan perkara a quo sebagaimana ketentuan Undang-Undang;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

**Memperhatikan**, dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan **AKHIR** Pengadilan Negeri Jakarta selatan Nomor: 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.. tanggal 27 Januari 2016 yang amarnya sebagai berikut;

## DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat d.k untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat d.k. telah melakukan Wanprestasi;
- Menyatakan Penggugat Rekonpensi / Tergugat II dan Tergugat III d.k adalah Pembeli yang beritikad baik;

Hal 31 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti sepanjang yang dipergunakan dalam Putusan ini;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi /Penggugat d.k untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah Hak Milik atas nama Suwantara Gotama dan Ir. Ardin Lauhatta sebagaimana dikenal dengan sertifikat Hak Mlik/ No. 1147/Pejaten Barat;
- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat d.k. selain dan selebihnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat d.r. untk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.526.000,- (tiga juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Nomor:. Nomor: 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. yang ditandatangani : BUKAERI,SH.MH.. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerangkan bahwa pada tanggal 05 Pebruari 2016 kuasa hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 475/Pdt.G/ 2014/PN.Jkt.Sel tanggal 27 Januari 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan Kepada Terbanding I / Tergugat I pada tanggal 2 Maret 2017, kepada Terbanding II / Tergugat II pada tanggal 30 Mei 2016 kepada Terbanding III /Tergugat III pada tanggal 31 Mei 2016, kepada Terbanding IV/Tergugat IV pada tanggal 21 Desember 2016, kepada Terbanding V/Tergugat V pada tanggal 24 Mei 2016 dan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 01 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa kuasa Hukum Pembanding / Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 1 Nopember 2016, diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Nopember 2016 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 475/Pdt.G/ 2014/PN.Jkt.Sel tanggal 27 Januari 6 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 16 Pebruari 2017, Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 10 Nopember 2016, kepada Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 10 Nopember 2016, kepada Terbanding IV /Tergugat IV pada tanggal 21 Desember 2016 , kepada Terbanding V/Tergugat V pada tanggal 9 Nopember 2016 dan kepada Turut Terbanding VI/Turut Tergugat VI pada tanggal 9 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Hukum Terbanding II,III / Tergugat II,III tertanggal 02 Desember 2016, di terima di Pengadilan Negeri jakarta Selatan tanggal 02 Desember 2016 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 475/Pdt.G/ 2014/PN.Jkt.Sel tanggal 27

Hal 32 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding /Penggugat pada tanggal 16 Desember 2016;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 25 Agustus 2016, kepada Terbanding II,III/Tergugat II,III masing-masing pada tanggal 30 dan 31 Mei 2016, Terbanding IV/Tergugat IV pada tanggal 21 Desember 2016 kepada Terbanding V/Tergugat V pada tanggal 24 Mei 2016, kepada Terbanding V /Tergugat V pada tanggal 01 Agustus 2016, kepada dan kepada Turut Terbanding VI/Turut Tergugat VI pada tanggal 2 Maret 2017 diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang Waktu (14 empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan pada tanggal 27 Januari 2016, kuasa Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 5 Pebruari 2016, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tanggal 1 November 2016, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding/Penggugat Konpensimenolak dan keberatan atas pertimbangan putusan a quo halaman 50 alinea ke enam dan halaman 51 alinea ke satu sampai dengan keempat.
2. Bahwa perihal mengenai adanya akte jual beli tersebut adalah adalah perbuatan curang dari Tergugat I ( yang merupakan cucu dari Penggugat ), hal mana Tergugat I sekitar tahun 2001 mengatakan kepada Penggugat untuk keperluan pengelolaan POM Bensin tersebut diperlukan tambahan modal dan untuk mendapatkan tambahan modal tersebut dilakukan pinjaman uang kepada Bank dengan menjaminkan tanah tersebut, dengan bujuk rayu Tergugat I sehingga Penggugat menyetujuinya untuk melakukan peminjaman kepada Bank dengan menjaminkan tanah tersebut.
3. Bahwa jelas bahwa Pembanding semula Penggugat tidak berkehendak atas adanya penjualan tanah a quo dan Pom bensin yan berdiri diatasnya yang terletak di jalan Buncit Raya No 112 Rt/Rw ; 002/007 Kelurahan Pejanten

Hal 33 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, hal tersebut dibuktikan Pembanding/Penggugat tidak pernah menerima sepeserpun uang dari hasil penjualan tanah tersebut dan melaporkan kejadian penipuan tersebut kepada pihak Kepolisian dengan bukti tanda laporan No TBL/244/I/2014/PMJ/Dit Reskrimus tanggal 23 Januari 2014.

4. Bahwa perbuatan para Terbanding para Tergugat Kompensi tersebut yang telah melakukan Penipuan kepada Pembanding/Penggugat menimbulkan kerugian bagi Pembanding/Penggugat Kompensi sebagaimana telah diuraikan diatas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut diatas pihak Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III juga mengajukan kontra memori banding tertanggal 1 Desember 2016 yang pada pokoknya mendukung putusan Pengadilan Tingkat pertama yang antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 474/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 27 Januari 2016 yang dimohonkan banding oleh Pembanding telah benar, mencerminkan rasa keadilan dan sesuai dengan hukum yang berlaku.
2. Bahwa uraian-uraian dan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya tidak ada satupun dalil yang baru melainkan hanya merupakan pengulangan-pengulangan belaka dari dalil Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya sehingga dalil-dalil Pembanding semula Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Januari 2016 No 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut serta Memori banding yang diajukan Pembanding-semula Penggugat tersebut ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, akan tetapi keberatan-keberatan yang dituangkan Pembanding semula Penggugat dalam Memori Banding yang disampaikan secara panjang lebar hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya baik dalam eksepsi maupun dalam kompensi dan rekompensi, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah

Hal 34 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui, dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada Tingkat Banding dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa jual beli tanah berikut dengan POM Bensin yang dilakukan oleh Penggugat bersama istrinya sebagai Penjual kepada Tergugat I beserta Tergugat II sebagai Pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT ( Tergugat IV) dengan Akta Jual Beli No 022/2011 tanggal 25 Agustus 20112 adalah sah menurut hukum karena jual beli tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh karena itu para Terbanding semula para Tergugat tidak dapat dikategorikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan tersebut diatas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Januari 2016 No 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tidak beralasan untuk dibatalkan dan harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui ( HIR ) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Januari 2016 No. 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **Senin** tanggal **21 Agustus 2017** oleh kami **ESTER SIREGAR, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **HANIZAH IBRAHIM.M, SH.,MH** dan **SYAMSUL BAHRI BORUT, SH.,MH**

Hal 35 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 301/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 23 Mei 2017 ditunjuk sebagai Hakim Anggota untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at** tanggal **25 Agustus 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **NY. MAWARTI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera SH. Pengganti Nomor : 301/PDT/2017/PT.DKI tanggal 23 Mei 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

## HAKIM-HAKIM ANGGOTA

## KETUA MAJELIS HAKIM

**HANIZAH IBRAHIM.M, SH.MH.**

**ESTER SIREGAR, SH.,MH**

**SYAMSUL BAHRI BORUT, SH.,MH**

## PANITERA PENGGANTI

**NY.MAWARTI, SH.**

### Rincian Biaya Banding :

- |    |                   |                |
|----|-------------------|----------------|
| 1. | Biaya Meterai     | :Rp. 6000,00   |
| 2. | Biaya Redaksi     | :Rp. 5000,00   |
| 3. | Biaya Pemberkasan | :Rp.139.000,00 |

Jumlah Rp. 150.000,00

( seratus lima puluh ribu rupiah )

Hal 36 dari 36 Hal Put. No. 301/PDT/2017/PT.DKI