



PUTUSAN

No.44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**DITA AMANDA MARIS**, beralamat di Jalan Tanjung Blok B No.8, Rt.001/007,

Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada : H. HAERUDDIN MASARRO, SH., H. ANTHONY ALEXANDER SOMPOTAN, SH.MH., NAZWIR ZASA, SH. dan IKA SAFIRTI UMAR, SH., Advokat/Pengacara yang tergabung di Kantor Hukum MM & REKAN, yang beralamat di Jl. Raya H. Naman, Berlian Residen, Blok B No.4, Pondok Kelapa, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Januari 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai: **PENGUGAT ; MELAWAN**

1. **ANGGORO KASYANTO, MM.**, yang beralamat di Jalan Tampak Siring

No.27, Cipete, Jakarta Selatan, Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT ;**

2. **ADE AMRY**, yang beralamat di Jalan Bukit Golf Utama, PD.31, Rt.012/015,

Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT ;**

PENGADILAN **NEGERI** tersebut;

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Setelah membaca berkas perkara ;
- Setelah mendengar saksi saksi dan kedua belah pihak berperkara ;
- Setelah memperhatikan surat-surat bukti;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Gugatan tertulis sebagaimana telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 27 Januari 2016, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut

## I. OBJEK PERKARA

Jual-Beli sebidang Tanah/Bangunan, seluas 612 m2, yang terletak di Jl. Asem II No. 18, Rt. 014/006, Kel. Cipete-Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta-Selatan, dengan batas-batas, sebagai berikut :

Utara : Berbatasan dengan Rumah Warga.  
Selatan : Berbatasan dengan Jl. Asem II. Barat  
: Berbatasan dengan Jl. Flamboyan. Timur :  
Berbatasan dengan Rumah Warga.

## II. SUBJEK PERKARA

1. **Dita Amanda Maris**, beralamat di Jl. Tanjung Blok B No. 8, Rt. 001/007, Kel. Cilandak-Barat, Kec. Cilandak, Jakarta-Selatan, [**PENGGUGAT**];
2. **Anggoro Kasyanto, MM.**, beralamat di Jl. Tampak Siring No. 27, Cipete, Jakarta-Selatan, [**TERGUGAT**];
3. **Ade Amry**, beralamat di Jl. Bukit Golf Utama, PD.31, Rt. 012/015, Pondok Pinang, Ke-bayoran Lama, Jakarta-Selatan, [**Turut Tergugat**];

## III. POSISI HUKUM PARA PIHAK

**POSISI HUKUM PENGGUGAT**, adalah :

1. Pihak yang membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat;
2. Pihak yang telah melakukan Pembayaran kepada Tergugat, atas Pembelian Objek Perkara tersebut;
3. Pihak yang merasa dirugikan dalam Jual-beli atas Objek Perkara tersebut, yang akhir-nya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta-Selatan;

**POSISI HUKUM TERGUGAT**, adalah :

1. Pihak Pemilik/Penjual Objek Perkara tersebut kepada Penggugat, dan kepada Turut Tergugat;
2. Pihak yang telah menerima Pembayaran dari Penggugat dan dari Turut Tergugat, atas Penjualan Objek Perkara tersebut;
3. Pihak yang digugat oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta-Selatan, karena di-anggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

**POSISI HUKUM TERGUGAT**, adalah :

1. Pihak Ketiga yang membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat;
2. Pihak yang saat ini menempati/menguasai Objek Perkara tersebut;



## IV. PERISTIWA HUKUM

1. Bahwa pada awalnya Penggugat sedang mencari Lokasi/Tanah, yang rencananya akan dibuat Perumahan dalam bentuk Cluster, dan pada sekitar awal bulan April 2014 Peng-gugat bertemu dengan Tergugat yang waktu itu sedang menawarkan Tanah miliknya untuk dijual;

Bahwa dalam pertemuan tersebut, Tergugat menawarkan sebidang Tanah/Bangunan [Objek Perkara] miliknya, waktu itu Tergugat menyatakan bahwa Objek Perkara yang di-jualnya itu adalah seluas 612 m<sup>2</sup> sesuai dengan luas yang tertera di Sertifikatnya, dan Tergugat menyatakan bahwa Objek Perkara tersebut dijamin aman, Surat-surat Lengkap, tidak ada masalah, dan jika ada pengurangan/kekurangan atas tanah tersebut, maka Tergugat akan bertanggung jawab atas kekurangan tersebut;

2. Bahwa setelah semuanya sudah dijelaskan tentang Spesifikasi, Harga dan Kondisi atas Objek Perkara tersebut, maka akhirnya Kedua Belah Pihak sepakat untuk melakukan Transaksi Jual-beli atas Objek Perkara dimaksud, dimana disepakati bahwa Harga jual Objek Perkara itu adalah sebesar Rp. 18.382.000,-/m<sup>2</sup> [delapan belas juta tiga ratus delapan puluh dua ribu Rp] per meter persegi, atau dengan total harga sebesar Rp. 11. 250.000.000,-[sebelas milyar dua ratus lima puluh juta Rp], halmana sesuai dengan Surat Perjanjian Jual-beli dibawah tangan [yang untuk selanjutnya disebut SPJB] tertang-gal 19 April 2014, yang telah disepakati/ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak;

3. Bahwa setelah SPJB atas Objek Perkara tersebut ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak, dan Penggugat sudah membayar sesuai dengan Jumlah dan termin pembayaran yang tertera didalam SPJB tersebut, Penggugat kemudian melakukan proses pemeca-han sertifikat, yang mana dalam proses ini diawali dengan Pengukuran Ulang atas Objek Perkara dimaksud, dan dari hasil Pengukuran Ulang itu ternyata diketahui bahwa Luas Objek Perkara tersebut bukan seluas 612 m<sup>2</sup> melainkan hanya 596 m<sup>2</sup> atau berkurang seluas 16 m<sup>2</sup>, waktu itu Penggugat menyampaikan kepada Tergugat tentang adanya ke-kurangan Luas tersebut, namun Tergugat menolak untuk bertanggung jawab atas keku-rangan luas atas Objek Perkara tersebut;

Bahwa dari proses Pemecahan Sertifikat kemudian dilanjutkan untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan/IMB ke Advis Planning, ternyata disini didapatkan informasi yang menyatakan bahwa Objek Perkara tersebut luasnya hanya 482 m<sup>2</sup>, bukan 612 m<sup>2</sup>, hal mana karena Objek



Perkara tersebut terkena Pemotongan Jalan seluas 130 m<sup>2</sup>, jadi saat ini Luas dari Objek Perkara tersebut totalnya hanya seluas 482 m<sup>2</sup> bukan 612 m<sup>2</sup>;

Bahwa menurut Pegawai dari P2B Pemkot Jakarta-Selatan, menyatakan bahwa Objek Perkara tersebut terkena Pemotongan Jalan sudah tertera pada Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh P2B Jakarta-Selatan, pada bulan Nopember tahun 2012, pada saat Tergugat mengurus 1MB atas Objek Perkara tersebut, ketika Tergugat baru saja membeli Objek Perkara itu dari Pemilik sebelumnya yang bernama Ir. Bahrudin;

4. Bahwa temuan atas adanya Kekurangan Luas/Pemotongan Jalan atas Objek Perkara tersebut, kemudian dilaporkan oleh Penggugat kepada Tergugat, namun Tergugat me-nyatakan tidak mau bertanggung jawab dengan adanya kekurangan/Pemotongan Jalan atas Objek Perkara tersebut; Bahwa berdasarkan hal itulah akhirnya Penggugat tidak dapat melanjutkan Rencana Pembangunan Cluster di Objek Perkara tersebut, karena luas Objek Perkara tersebut tidak sesuai dengan kondisi yang disampaikan diawal oleh Tergugat, halmana mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sebab Penggugat hams melakukan pembatalan rencana pembangunan cluster kepada para calon pembelinya.

Bahwa Penggugat kemudian menghentikan Pembayaran/Angsuran atas Objek Perkara tersebut, dan meminta pembatalan transaksi Jual-beli atas Objek Perkara dimaksud sekaligus meminta agar Tergugat segera mengembalikan uang yang sudah diberikan/di-bayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat, yakni total sebesar Rp. 8.138.425.000,- [delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu Rp], sesuai dengan bukti Transfer Bank dari Penggugat ke Rekening Bank milik Tergugat;

Bahwa waktu itu Tergugat menyatakan tidak/belum bisa mengembalikan uang Penggugat sebab uangnya sudah dipakai oleh Tergugat untuk kepentingan lain, malah justru Tergugat mengenakan penalty kepada Penggugat, karena Penggugat menghentikan pembayaran/Angsuran;

5. Bahwa pada tanggal 9 Mei 2015, Tergugat kemudian menjual lagi Objek Perkara tersebut kepada Turut Tergugat, dengan harga Rp. 17.617.450,-/m<sup>2</sup> [ tujuh belas juta enam ratus tujuh belas ribu empat ratus lima puluh Rupiah] permeter persegi, dengan total harga sebesar Rp. 10.500.000.000,- [sepuluh milyar lima ratus juta rupiah ] dengan luas Objek Perkara seluas 596 m<sup>2</sup>;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal tersebut diatas menandakan, kalau Tergugat mengakui adanya kekurangan atas Objek Perkara tersebut;

6. Bahwa setelah Objek Perkara tersebut terjual kepada Turut Tergugat, Tergugat kemu-dian mengembalikan uang Penggugat, namun Tergugat hanya mengembalikan sebesar Rp. 3.924.274.000,- [tiga milyar sembilan ratus dua puluh empat juta dua ratus tujuh puluh empat ribu Rupiah] dari Rp. 8.138.425.000,- [delapan milyar seratus tiga puluh dela-pan juta empat ratus dua puluh lima ribu Rupiah ] yang telah dibayakan/diterima oleh Tergu-gat dari Penggugat, dengan alasan Penggugat dikenakan Denda atas keterlambatan Pembayaran Angsuran, dengan demikian Tergugat mengenakan Denda terhadap Peng-gugat sebesar Rp. 4.214.151.000,- [empat milyar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rupiah], atau lebih dari 50 % dalam waktu kurang dari tiga bulan;

7. Bahwa Tergugat mengambil/memperoleh keuntungan yang sangat besar dari Objek Perkara tersebut, dimana Tergugat mengambil Uang Denda dari Penggugat sebesar Rp. 4. 214.151.000,- [empat milyar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rupiah] dari Penggugat atas penjualan Objek Perkara tersebut yang transaksinya batal dilaksa-nakan, selanjutnya Tergugat mendapatkan lagi uang sebesar Rp. 10.500.000.000,- [se-puluh milyar lima ratus juta Rupiah] dari Turut Tergugat atas penjualan Objek Perkara tersebut; Jadi Total uang yang didapatkan oleh Tergugat dari Objek Perkara dimaksud adalah, se- besar Rp. 14.714.151.000,- [empat belas milyar tujuh ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rupiah], padahal pada bulan Desember 2012, Tergugat membeli Objek Perkara tersebut dari Pemiliknya semula, hanya sebesar Rp. 1.975.000.000,- [satu milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah] atau hanya seharga ± Rp. 3.230.000,- [tiga juta dua ratus tiga puluh ribu Rp] permeter persegi, atau dengan selisih sebesar Rp. 12.739.151.000,- [dua belas milyar tujuh ratus tiga puluh sembilan juta seratus lima puluh satu ribu Rupiah];

Dengan demikian dalam kurun waktu satu tahunan, harga Tanah atas Objek Perkara tersebut sudah naik sekitar 6 [enam] kali lipat dari harga sebelumnya, dimana Tergugat membeli Objek Perkara tersebut hanya sekitar Rp. 3.230.000,- permeter persegi, dan dalam waktu satu tahunan kemudian, Tergugat menjual Objek Perkara tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp. 18.382.000,- permeter persegi, hal tersebut sungguh merupakan kenaikan yang sangat luar biasa bahkan dapat dikatakan tidak masuk akal, sementara Penggugat dalam waktu singkat dirugikan dalam jumlah yang sangat besar;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan transparan dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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)

Hal. 5 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel





IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT, adalah :

1. Bahwa Tergugat menjual Objek Perkara tersebut tidak sesuai dengan Faktanya, dimana Tergugat menyatakan bahwa Objek Perkara yang dijual itu adalah seluas 612 m2 dan setelah dilakukan pengukuran ulang, ternyata terdapat kekurangan luas atas Objek Perkara tersebut yakni seluas 16 m2, dan terkena Pemotongan Jalan seluas 114 m2 atau total kekurangan sebesar 130 m.2, namun Tergugat tidak mau bertanggung jawab atas kekurangan tersebut, hal tersebut jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dengan demikian tindakan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksudkan didalam Pasal 1365 KUHPdata, yang berbunyi "Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
2. Bahwa sewaktu menjual Objek Perkara tersebut, Tergugat menyatakan bahwa Tanah tersebut Aman/tidak ada masalah, namun ternyata Luas Objek Perkara tersebut berku-rang 16 m2 menjadi seluas 596 m2 dan juga terkena Pemotongan Jalan seluas 114 m2 jadi total kekurangannya sebesar 130 m2, dengan demikian sisa dari Objek Perkara tersebut saat ini hanya seluas 482 m2.

Dan pemotongan Jalan atas Objek Perkara tersebut sebenarnya sudah tertera di Surat 1MB Objek Perkara tersebut yang dikeluarkan oleh P2B Pemkot Jakarta-Selatan tertanggal 20 November 2012, yang waktu itu IMBnya diurus oleh Tergugat sendiri, namun Tergugat tidak memberikan 1MB tersebut kepada Penggugat dan tidak menyampaikan adanya Pemotongan Jalan atas Objek Perkara tersebut kepada Penggugat sebelum transaksi Jual-beli atas Objek Perkara tersebut akan dilaksanakan, dengan demikian Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Curang/Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk Tipuan [Tidak menyampaikan keadaan yang sebenarnya atas Objek Perkara yang dijualnya tersebut] dan tidak mau bertanggung jawab atas kekurangan tersebut, halmana bertentangan dengan Ketentuan Hukum sebagaimana yang tertera dalam Pasal 1328 KUHPdata, yang berbunyi "Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat"; 3. Tergugat tidak mengembalikan uang Penggugat sebagaimana yang telah diterima oleh Tergugat dari Penggugat, dimana Tergugat telah menerima uang Penggugat sebesar Rp. 8.138.425.000,- [delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu Rupiah] namun Tergugat hanya mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 3.924.273.000,- [tiga milyar sembilan ratus dua puluh empat juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu Rupiah], dengan demikian masih ada uang Penggugat sebesar Rp. 4.214.151.000,- [empat milyar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rupiah] yang tersisa/ belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, namun Tergugat menyatakan bahwa Uang Penggugat tersebut merupakan Denda atas keterlambatan Penggugat membayar Angsuran atas Jual-beli Objek Perkara tersebut;

Tindakan Tergugat tersebut merupakan suatu Perbuatan Melanggar Hukum, sebab Penggugat tidak terlambat melakukan pembayaran Angsuran atas Jual-beli Objek Perkara tersebut, melainkan Penggugat tidak melanjutkan pembayaran atas Pembelian Objek Perkara itu yang jumlahnya tersisa sebesar Rp. 3.250.000.000,- [tiga milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah], karena terdapat kekurangan luas atas Objek Perkara tersebut seluas seluas 130 m2, jadi luas Objek Perkara tersebut bukan seluas 612 m2 lagi melainkan hanya seluas 482 m2, dan Tergugat tidak mau bertanggung jawab atas kekurangan luas tersebut, makanya Penggugat lantas menyetop pembayaran.

Dan lagi pula, pengenaan Denda yang dikenakan oleh Tergugat dalam hal ini disamping melanggar SPJB itu sendiri, juga melanggar Ketentuan Hukum yang berlaku yakni Lembaran Negara No. 22 tahun 1948, yang telah menetapkan bahwa "Bunga dari suatu kelalaian/kealpaan [Bunga Moratoire] yang dapat dituntut oleh Kreditur dari Debitur, adalah sebesar 6 % Pertahun", sementara dalam hal ini Tergugat mengenakan Denda sebesar lebih dari 50 % dan itupun dalam waktu yang tidak sampai tiga bulan lamanya, hal ini bukan lagi merupakan Denda tetapi dapat dikatakan sebagai "Pendzoliman" VI. KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT Kerugian yang dialami oleh Penggugat yang diakibatkan oleh Tergugat, adalah terdiri dari Kerugian Materiil dan Moriil, yang jika diperinci, adalah sebagai berikut:

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini, serta transparan dan akuntabel dalam 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)

Hal 7 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Materiil, berupa :

1. Bahwa Penggugat tidak mendapatkan Objek Perkara tersebut yang dibeli dari Tergugat, sebab ternyata luas Objek Perkara tersebut tidak sesuai antara yang dikatakan/yang Tertera di Sertifikat dengan faktanya, dimana di Sertifikat tertera seluas 612 m2 padahal ternyata luasnya hanya 482 m2, dan atas kejadian itu Penggugat membatalkan Tran-saksi Jual-beli tersebut, namun Tergugat hanya mengembalikan sebesar Rp. 3.924.274. 000,- [tiga milyar sembilan ratus dua puluh empat juta dua ratus tujuh puluh empat ribu Rupiah ],dari Rp. 8.138.425.000,- [delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah ], yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat, de-ngan demikian Tergugat mengalami Kerugian sebesar Rp. 4.214.151.000,- [empat mil-yar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rupiah];
2. Bahwa sebagian uang yang digunakan oleh Penggugat untuk membeli Objek Perkara tersebut adalah uang yang didapatkan dari Pinjaman Bank, halmana sudah barang tentu terdapat Bunga/Penalty jika Penggugat telat untuk mengembalikan Dana tersebut ke Bank yang bersangkutan, jadi jika uang Penggugat sebesar Rp. 8.138.425.000,- [dela-pan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah] terhitung sejak bulan Juni tahun 2014 dan baru dikembalikan sebagian oleh Tergugat pada bulan Juli 2015 [Setahun/12 Bulan], maka dengan demikian Penggugat mengalami kerugian untuk membayar Bunga Bank, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku adalah sebesar 6 % pertahun, jadi Rp. 8.138.425.000,- x 6 % = Rp. 488.305.000,- [empat ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus lima ribu Rupiah];
3. Bahwa uang Rp. 4.214.151.000,- [empat milyar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rupiah] milik Penggugat yang belum dikembalikan oleh Tergugat sebagai-mana tersebut pada butir 1 diatas, terhitung sejak bulan Juli 2015 sampai dengan bulan Juli 2016 [setahun/12 bulan], dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, bahwa Bunga Moratoir dapat dikenakan maksimal 6 % pertahun, dengan demikian kerugian Penggu-gat adalah sebesar: 6 % x Rp. 4.214.151.280,- ■ Rp. 252.849.000,-[dua ratus lima puluh dua juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu Rupiah];
4. Bahwa Kerugian Materiil Penggugat lainnya, dalam penanganan Permasalahan ini yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini, serta 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)

Hal. 8 dari 95 Hal. Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN/jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, selama setahun ini, diperkirakan sudah mencapai Rp. 150.000.000,- [seratus lima puluh juta Rupiah];

Dengan demikian Total kerugian Materiil Penggugat, adalah :

- Butir 1                      Rp. 4.214.151.000,-
  - Butir 2                      Rp. 488.305.000,-
  - Butir 3                      Rp. 252.840.000,-
  - Butir 4                      Rp. 150.000.000,- +
- Jumlah Total        = Rp. 5.105.305.000,-

[lima milyar seratus lima juta tiga ratus lima ribu Rupiah];

## Kerugian Moriil

Kerugian Moriil yang dialami oleh Penggugat selama mengurus Objek Perkara tersebut, se-benarnya tidak bisa dinilai dengan Uang/Materiil, sebab dalam mengurus Permasalahan ini bukan saja mengurus Pisik/Tenaga dan Stamina serta Mated, tetapi juga sampai Korban Perasaan/Rasa malu terhadap Keluarga dan Teman-teman, karena diejek dan dianggap tidak becus dalam mengelola/menjalankan usaha, kerugian tersebut tidak dapat dinilai se-cara materiil, namun jika Kerugian Moriil tersebut harus dinilai secara Materiil, maka Peng-gugat menilainya sebesar Rp. 100.000,- [seratus ribu Rupiah]; Bahwa agar tidak terjadi kesimpang siuran dikemudian hah serta untuk menjaga dan men-cegah kerugian yang berlanjut yang mungkin akan diderita oleh Penggugat selama Peme-riksaan perkara ini berlangsung dan yang mungkin akan timbul dikemudian hah, maka sa-ngat beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta-Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk mengeluarkan Putusan Provisi; Berdasarkan alasan dan dalil-dalil tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta-Selatan c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, agar berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut: DALAM PROVISI

- Meletakkan Sita Jaminan [Conservatoir Beslaag] terhadap Objek Perkara dimaksud;
- Menyatakan Objek Perkara tersebut menjadi Status Quo, dan menyerahkan penguasaannya kepada Pengadilan Negeri Jakarta-Selatan, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara aquo;
- Memerintahkan kepada Para Pihak atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk Tidak Melakukan Perbuatan Hukum dalam bentuk apapun,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Objek Perkara tersebut, sampai adanya Putusan didalam perkara aquo yang mempunyai kekuatan hukum tetap; - Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat Dilaksanakan Terlebih

dahulu, meskipun ada Bantahan, Banding ataupun Kasasi, sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya; **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan yang diletakkan terhadap Objek Perkara aquo;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
4. Menyatakan Tidak Sah/Batal Demi Hukum SPJB tertanggal 19 April 2014 yang ditanda-tangani oleh Kedua Belah Pihak berikut turunannya;
5. Memerintahkan Tergugat untuk segera membayar Kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana yang tersebut butir VI diatas, yakni: Kerugian Materiil sebesar Rp. 5.105. 305.000,- [lima milyar seratus lima juta tiga ratus lima ribu Rupiah]; ditambah dengan Kerugian Moril yakni sebesar Rp. 100.000,- [seratus ribu Rupiah], dengan tanpa syarat;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk atas putusan dalam perkara aquo;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa Uang Paksa [Dwang-som] sebesar Rp. 5.000.000,- [lima juta rupiah] perhari, atas setiap keterlambatan Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini sudah mem-punyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya [Ex Aequo Et Bono];

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk itu setelah para pihak dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, untuk Penggugat telah hadir ia sendiri di persidangan dan kuasanya seperti tersebut diatas, Sedangkan untuk Tergugat telah hadir di persidangan kuasanya bernama Syaf Afif Maliki, SH, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Februari 2016, Nomor [05.SKU.Pdt/Pid.Mdt.II.2016](#), dan untuk Turut Tergugat

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan Hal 10 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PNkt.Sel, 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

telah hadir ARDHIYASA SURATMAN, SH., dan FIRMANSYAH, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Februari 2016;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, para pihak yang berperkara datang menghadap dipersidangan, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kepada pihak-pihak yang berperkara baik melalui Hakim Mediator NURSYAM, SH.MH. maupun oleh Majelis Hakim itu sendiri, namun tidak berhasil, lalu pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat Gugatan Penggugat yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, di persidangan Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis, tanggal 24 Maret 2016 sebagai berikut:

1. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

## A. PREAMBULE

2. Dalam Perjanjian, terdapat asas yang diakui luas baik di Indonesia maupun dunia Internasional, yaitu asas Pacta Sunt Servanda yang juga diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara sebagai berikut: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. "
3. Asas Pacta Sunt Servanda merupakan asas yang tertinggi tingkatannya dalam suatu Perjanjian, mengingat kesepakatan antara Para Pihak hanya akan terjadi apabila Para Pihak sepakat dalam setiap isi dari perjanjian tersebut.
4. Dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati oleh Para Pihak tersebut, setiap Pihak hanya berkewajiban untuk melaksanakan/tidak melaksanakan, dan atau memberikan apa yang merupakan kewajibannya, dan hanya berhak untuk menerima apa yang merupakan haknya, yang keseluruhnya ditentukan dalam perjanjian.
5. Merupakan suatu keanehan apabila setiap Pihak telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan hukum yang mereka tentukan sendiri dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut telah diakhirkan/dibubarkan oleh Para Pihak dengan sebuah Perjanjian yang telah secara bersama-sama diterima oleh Para Pihak, namun dikemudian hari salah satu Pihak

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, transparan 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)



menuntut apa yang pada pokoknya bertentangan dengan Perjanjian tersebut, BAHKAN DENGAN MELAKUKAN PEMUTARBALIKAN FAKTA DAN MENCOBA MENGELABUHI HAKIM DENGAN FAKTA-FAKTA TIDAK BENAR YANG MENYUDUTKAN PIHAK LAINNYA.

6. Dalam hal tersebut akan menjadi suatu kecelakaan hukum, apabila tuntutan atau gugatan yang demikian dapat diterima oleh Majelis Hakim yang menangani perkara demikian, dan dalam kasus ini pula demikian. Untuk selanjutnya, Kami Mohon agar Majelis Hakim berhati-berhati dan memperhatikan dengan seksama bahwa seluruh fakta yang diajukan PENGUGAT adalah KETIDAK BENARAN YANG MENYESATKAN.

B. DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGUGAT ADALAH MENGENAI MASALAH YANG TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN (EXCEPTIO PEREMPTORIA)

7. Bahwa Tergugat mengajukan *exceptio peremptoria*. Berdasarkan doktrin Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" halaman 458, dijelaskan bahwa *exceptio peremptoria* adalah eksepsi yang berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan (*set aside*) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan.
8. Bahwa, salah satu dasar Gugatan adalah tuduhan Penipuan (*quad non*) atas dasar hubungan hukum perjanjian karena ukuran tanah yang berkurang dan oleh karenanya dalam Petitum angka 4 Gugatannya, Penggugat menuntut sebagai berikut' Menyatakan tidak sah/batal demi hukum SPJB tertanggal 19 April 2014 yang ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak berikut turunannya"
9. Bahwa, dengan tetap menolak dengan tegas seluruh tuduhan Penggugat dalam Gugatannya termasuk yang dinyatakan pada angka 8 Jawaban diatas, pada pokoknya Gugatan adalah tidak dapat diperkarakan, dengan alasan:

9.1 Pertama. SPJB tertanggal 19 April 2014 TIDAK PERNAH ADA.

Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat memang pernah memiliki hubungan hukum mengenai perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan di Jalan Asem II Nomor 18 RT 014 RW 005 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (selanjutnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut: "Tanah dan Bangunan") dimana Penggugat membeli rumah Tergugat dengan cara mencicil, namun dengan:

- A. Perjanjian Jual Beli tertanggal 09 April 2014. (Selanjutnya disebut: "PJB")
- B. yang telah diadendum 2 (dua) kali, dalam:
  - i. Adendum PJB tertanggal 23 Juli 2014 (selanjutnya disebut 'Adendum I PJB 23 Juli 2014')
  - ii. Adendum PJB tertanggal 8 Januari 2015 (selanjutnya disebut: "Adendum II PJB 8 Januari 2015")
- C. Dan telah diakhiri dalam Perjanjian Pengakhiran Jual Beli Tertanggal 16 Maret 2015. (Selanjutnya disebut: "Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015")

Dari hal ini terlihat Gugatan tidak dapat diperkarakan karena tidak pernah ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 19 April 2014, sehingga SPJB tertanggal 19 April 2014 tidak pernah ada. Kedua, walaupun demikian, sebagaimana telah dinyatakan diatas, PJB dan Adendum-Adendumnya SUDAH TIDAK ADA karena telah diakhiri/dibubarkan dengan Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015.

Bahwa, bagaimana mungkin sebuah permintaan akan batalnya suatu perjanjian dapat dimintakan apalagi dikabulkan padahal Perjanjian telah diakhiri oleh para pihak yang terikat dalam Perjanjian?

Ketiga, didalam Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, baik Penggugat dan Tergugat mengenyampingkan haknya untuk mengajukan tuntutan pidana maupun gugatan perdata

- D. Hal ini diatur pada Pasal 2.3 Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, yaitu:

*"Baik saat ini atau pada nantinya, Para Pihak sepakat tidak berhak dan tidak akan melakukan upaya dan tuntutan hukum baik secara pidana maupun perdata terhadap masing-masing Pihak atas ditandatanganinya Perjanjian ini."*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu meningkatkan informasi 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)

Hal 13 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel





E. Dihubungkan dengan asas Pacta Sunt Servanda sebagaimana ternyata pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, maka sudah seharusnya Para Pihak mentaati pasal yang telah disepakati tersebut dan juga bagi Majelis Hakim kami mohon agar juga memperhatikan isi dari Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 tersebut sehingga menyatakan Gugatan ini tidak dapat diperkarakan.

4. Ketiga, dasar dari pengajuan batalnya SPJB adalah adanya unsur penipuan (quad non) karena adanya luas tanah yang berkurang. Hal tersebut sudah tidak memiliki dasar karena setelah mengetahui adanya ukuran tanah yang berkurang tersebut, Penggugat tetap menguatkan dan menghormati perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat hingga Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015. A. Dasar hukum yang mengatur dalil Kami ini adalah Pasal 1456 KUHPerdara, dimana dinyatakan bahwa tuntutan untuk pernyataan batal suatu perikatan gugur jika perikatan itu dikuatkan secara tegas atau secara diam-diam, oleh orang yang mengajukan alasan adanya penipuan, setelah penipuan itu diketahuinya.

Bahwa. Isi lengkap pasal 1456 adalah sebagai berikut:

"Tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan, gugur jika perikatan itu dikuatkan secara tegas atau secara diam-diam, sebagai berikut: oleh anak yang belum dewasa, setelah ia menjadi dewasa; oleh orang yang berada di bawah pengampuan, setelah pengampuannya dihapuskan, oleh perempuan bersuami yang bertindak tanpa bantuan suaminya, setelah perkawinannya bubar; OLEH ORANG YANG MENGAJUKAN alasan adanya paksaan, penyesatan atau PENIPUAN, setelah paksaan itu berhenti atau SETELAH penyesatan atau PENIPUAN ITU DIKETAHUINYA."

B. Dalam permasalahan aquo, perbedaan luas tanah antara Sertifikat dengan luas 612 M2 dengan yang tertera dalam 1MB dalam rencana pelebaran jalan, diketahui oleh Penggugat MELALUI TERGUGAT beberapa hari setelah



Perjanjian ditandatangani (bukan diketahui oleh Penggugat melalui pegawai P2B Pemkot Jakarta Selatan sebagaimana dinyatakan dalam Gugatan)

Dalam permasalahan *aquo*, perbedaan luas tanah antara Sertifikat dengan luas 612 M2 dengan pengukuran BPN ketika pemecahan diketahui oleh Penggugat dengan luas 596 m2 diketahui segera setelah Adendum I PJB 23 Juli 2014 ditandatangani atau setidaknya pada saat pemecahan sertifikat menjadi beberapa bagian.

C. Sementara itu, setelah perbedaan luas tanah tersebut diketahui Penggugat, Penggugat masih menguatkan perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, termasuk dengan cara:

- i. Tetap melakukan pembayaran kepada Tergugat walau dengan pembayaran yang sering terlambat.
- ii. Menandatangani bahkan membuat konsep addendum-adendum Perjanjian, yaitu Adendum I PJB 23 Juli 2014 dan Adendum II PJB 8 Januari 2015.
- iii. Menandatangani bahkan membuat konsep Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015.

D. Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, dihubungkan dengan pengaturan pada Pasal 1456 KUHPerdara, maka GUGATAN INI TIDAK DAPAT LAGI DIPERKARAKAN KARENA TUNTUTAN MENGAJUKAN PEMBATALAN SUDAH GUGUR ATAU DENGAN KATA LAIN MASALAH YANG DIGUGAT SUDAH TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN.

Mengingat hal yang dimintakan oleh Penggugat adalah:

- 10.1 Pembatalan SPJB tertanggal 19 April 2014 yang tidak pernah ada. (Vide Angka 9.1 Jawaban)
- 10.2 Hubungan hukum Penggugat dan Tergugat dalam PJB dan addendum-adendurnya yang sudah diakhiri/dibubarkan dengan ditandatanganinya Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 (Vide Angka 9.2 Jawaban)
- 10.3 Hal yang tidak dapat diperkarakan dikarenakan materi pokok sengketa yang tidak dapat diperkarakan didalam Pengadilan karena



baik Penggugat maupun Tergugat telah mengenyampingkan haknya untuk menggugat dimuka Pengadilan. (Vide Angka 9.3 Jawaban)

Hal yang tidak dapat diperkarakan lagi karena tuntutan mengajukan pembatalan telah gugur karena sejak diketahuinya penipuan (quad non) Penggugat tetap menguatkan dan melaksanakan perjanjian hingga ditandatanganinya Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 (Vide Angka 9.4 Jawaban)

11. Oleh karenanya, berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, terbukti bahwa Gugatan ini tidak dapat diperkarakan dan oleh karenanya hams dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

#### GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

12. Bahwa, Gugatan menjadikan Tergugat sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum (quad non), padahal yang melakukan Perbuatan hukum bukanlah Tergugat, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang melakukan pengukuran, dan P2B Pemkot Jakarta Selatan sebagai instansi yang mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan, sehingga luas ukuran tanah menyusut.
13. Bahwa, dengan demikian, menjadi terang bahwa seharusnya yang menjadi tergugat adalah Badan Pertanahan Nasional ataupun P2B Pemkot Jakarta Selatan.

#### GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

14. Bahwa, Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengatur bahwa Gugatan kurang pihak hams dinyatakan tidak diterima, hal ini sebagaimana dinyatakan pada Putusan-Putusan sebagai berikut:
  - 14.1 Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975:

"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap hams dinyatakan tidak dapat diterima";
  - 14.2 Putusan Mahkamah Agung RI No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985

"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat."
  - 14.3 Putusan Mahkamah Agung RI No.546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:

"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak"
15. Bahwa, dalam Gugatan berkali-kali dinyatakan bahwa Pengukuran ulang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, sementara hal yang



dipermasalahan oleh Penggugat adalah Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Hal ini menunjukkan bahwa pihak-pihak tersebut adalah Pihak yang terlibat dalam tindakan berkurangnya luas tanah, sehingga seharusnya baik Badan Pertanahan Nasional ataupun P2B Pemkot Jakarta harus disertakan dalam gugatan ini.

16. Dengan tidak menyertakan Badan Pertanahan Nasional ataupun P2B Pemkot Jakarta Selatan tersebut padahal dalam Gugatan dinyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional maupun P2B Pemkot Jakarta Selatan merupakan pihak yang terlibat dengan berkurangnya luas tanah, maka gugatan ini menjadi kurang pihak, dan oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi-Yurisprudensi maka Gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## GUGATAN PREMATUR

17. Bahwa, berdasarkan praktik, penipuan harus diselesaikan melalui proses pidana terlebih dahulu, sehingga gugatan ini harus dinyatakan tidak diterima karena belum ada putusan pidana apapun yang menyangkut penipuan tersebut.

## GUGATAN PENGUGAT TIDAK CERMAT, TIDAK JELAS, DAN TIDAK LENGKAP (OBSCUR LIBEL/KABUR) Gugatan Penipuan Obscur Libel

18. Bahwa, berdasarkan praktik penipuan adalah ranah pidana, bukan ranah perdata, oleh karenanya dasar gugatan ini menjadi kabur.
19. Bahwa, hal ini semakin terbukti karena Penggugat berusaha mendalilkan Gugatannya dengan membuat seolah-olah gugatan ini adalah tuntutan pidana yang dibuat oleh penuntut umum, sehingga membuat Gugatan ini semakin tidak jelas apakah keinginan menjadi Jaksa tidak terlaksana sehingga dipreaktekan dalam perkara Perdata.

## Objek Perkara dan Permohonan Sita Jaminan Obscur Libel

20. Bahwa, Gugatan ini menjadi kabur karena objek perkara yang dinyatakan dalam Gugatan tidak jelas.
21. Pertama, Dalam bagian I Objek Perkara dinyatakan bahwa Objek Perkara adalah Jual Beli sebidang tanah/bangunan, yang sebagian Kami kutip sebagai berikut:

## "I. OBJEK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual-Beli sebidang Tanah/Bangunan, seluas 612 M2, yang terletak di Jl. Asem II No. 18, RT. 014/006, Kel. Cipete-Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta-Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:..."

Utara : Berbatasan dengan rumah Warga.

Selatan : Berbatasan dengan Jl. Asem II.

Barat : Berbatasan dengan Jl. Flamboyan.

Timur : Berbatasan dengan Rumah Warga.

Artinya dari penjelasan tersebut bahwa Objek Perkara adalah JUAL BELI TANAH/BANGUNANNYA, dalam hal mana menjadi aneh karena JUAL BELI adalah suatu Perbuatan Hukum, bukan merupakan suatu Objek Hukum.

22. NAMUN, disisi lain dalam dalil-dalil Gugatan terus menerus mengindikasikan secara tersurat bahwa "Objek Perkara" dalam Gugatan adalah sebidang tanah/bangunannya tersebut diatas padahal tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa terdapat sengketa kepemilikan atas tanah tersebut!

23. Bahwa, dengan tetap menolak isi dari Gugatan, dalam bagian Gugatan Bab V PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT angka 3 dan pada bagian Gugatan Bab VI Kerugian yang dialami oleh Penggugat, Penggugat hanya mempersalahkan seputar pengembalian sejumlah uang dan bukanlah sengketa kepemilikan atas Tanah dan Bangunan, yang kami Kutip potongannya sebagai berikut:

23.1 Gugatan Bab V PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT ANGKA 3, yaitu:

"Tergugat tidak mengembalikan uang Penggugat sebagaimana yang telah diterima oleh Tergugat dari Penggugat...."

23.2 Sementara itu dalam Gugatan BAB VI BAGIAN KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGUGAT, Kerugian Materil angka 1, kami kutip potongannya sebagai berikut:

".....Tergugat hanya mengembalikan sebesar Rp. 3.924.274.000

[tiga milyar Sembilan ratus dua puluh empat juta dua ratus tujuh puluh empat ribu rpj dari Rp. 8.138.425.000 [delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu Rp] , yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada tergugat, dengan demikian Tergugat mengalami Kerugian sebesar Rp. 4.214.151.000,- [empat milyar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rp]"

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam Putusan Pengadilan, 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)





23.3 Sehingga dari penjelasan ini semakin tidak jelas objek perkara yang dimaksud dalam Gugatan adalah apakah Perbuatan Jual Beli atas tanah/Bangunannya, Tanah/bangunannya (sengketa kepemilikan), ataukah uang yang tidak dikembalikan (*quad non*).

24. Bahwa, oleh karena objek yang diperkarakan tidak jelas, maka Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap objek perkarapun juga menjadi kabur, apakah sita jaminan atas perbuatan jual beli atas tanahnya (yang sebenarnya tidak mungkin dapat disita mengingat jual beli adalah PERBUATAN HUKUM DAN BUKAN SUATU OBJEK); atau tanah/bangunannya.

Pun apabila diartikan sebagai tanah dan bangunan hal mana membuat permintaan semacam ini juga membuat Gugatan semakin kabur mengingat Sita Conservatoir hanya dapat dimintakan terhadap barang milik TERGUGAT, hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 227 ayat (1) HIR yang berbunyi:

"Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya."

25. Bahwa, Tanah dan Bangunan yang dimintakan sita jaminan oleh Penggugat telah dimiliki oleh Turut Tergugat sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 126 yang dibuat dihadapan Notaris VIVI NOVITA RIDO, SH, Mkn tertanggal 9 Juni 2015 yang penandatangananannya dihadiri pula oleh Penggugat, dan bahkan difasilitasi oleh Penggugat, sehingga permohonan seperti ini membuat Gugatan ini semakin kabur dan mengada-ngada.

26. Bahwa, mengingat tidak ada sengketa kepemilikan dan juga sita conservatoir yang tidak beralasan membuat gugatan menjadi kabur, ditambah prinsip hukum *tee goeder throw*/Pembeli Beritikad Baik harus dilindungi sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958, oleh karenanya, TURUT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT dalam hal ini harus sebagai pihak yang paling dilindungi dan terbebas dari Sita Jaminan sebagaimana dimintakan oleh Penggugat.

27. Oleh karenanya, ketidakjelasan objek yang disengketakan dan sita jaminan yang dimintakan tidak berdasar secara terang membuat Gugatan menjadi obscur libel.

## Dasar Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam Gugatan obscur libel

28. Penggugat menyatakan bahwa dasar hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah SPJB tertanggal 19 April 2014, sedangkan dalam Petitum Gugatan dimintakan pembatalan atas SPJB tertanggal 19 April 2014 tersebut, yaitu sebagai berikut:

"Menyatakan tidak sah/batal demi hukum SPJB tertanggal 19 April 2014 yang ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak berikut turunannya"

29. Bahwa, tidak pernah ada Perjanjian yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat tertanggal 19 April 2014. PJB yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat adalah tertanggal 9 April 2014, dan oleh karenanya Penggugat sangat tidak cermat dalam menyusun Gugatan ini dan oleh karenanya pantas apabila Gugatan ini dikategorikan sebagai Obscur Libel dan dinyatakan tidak dapat diterima.

## Gugatan Menvebut Pihak-Pihak Lain Yang Melakukan Perbuatan Hukum Namun Pihak-Pihak Tersebut Tidak Diadikan Tergugat

30. Bahwa, Gugatan MENJADI KABUR karena menjadikan Tergugat sebagai pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas berkurangnya luas tanah sedangkan tidak ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang mengakibatkan pengurangan luas objek perkara tersebut. Seharusnya quad non/apabila memang ada Perbuatan Melawan Hukum, Perbuatan Melawan Hukum tersebut dilakukan oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan tersebut, dalam hal ini:

- a. Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang melakukan pengukuran, dan
- b. P2B Pemkot Jakarta Selatan sebagai instansi yang mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan.

Oleh karenanya, hal ini menjadikan Gugatan Obscur Libel

## Gugatan menggabungkan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar, serta 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)

Hal 20 dari 95 Hal Putusan No 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



31. Gugatan Penggugat menggabungkan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sehingga harus dinyatakan obscur libel sebagaimana dimaksud pada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung mengatur bahwa Wanprestasi dan PMH tidak boleh digabungkan dalam satu Gugatan yang sama, yang penjelasannya adalah sebagai berikut:

31.1 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, pada intinya menyatakan: "penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan sendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel, sehingga tidak dapat diterima."

31.2 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, pada intinya menyatakan :  
"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula."

32. Bahwa, dengan tetap menolak dalil pada Gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan adanya:

32.1 Perbuatan Melawan Hukum Penipuan karena adanya luas tanah yang berkurang.

32.2 Perbuatan Melawan Hukum karena adanya kekurangan pengembalian uang yang telah dibayar.

33. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Penipuan karena adanya luas tanah yang berkurang

Dalam Gugatan dinyatakan:

"... dari hasil Pengukuran Ulang itu ternyata diketahui bahwa Luas Objek Perkara tersebut bukan seluas 612 M2 melainkan hanya 596 M2 atau berkurang seluas 162, waktu itu Penggugat menyampaikan kepada Tergugat tentang adanya kekurangan Luas tersebut, namun Tergugat menolak untuk bertanggung jawab atas kekurangan luas atas Objek Perkara tersebut"

34. Bahwa, dengan tetap menolak tentang dalil yang dinyatakan oleh Penggugat, bahwa kesepakatan luas tanah telah diatur dalam Pasal 1.2



PJB dimana ukuran tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000. Walaupun demikian, apabila memang Tergugat (quad non) telah salah dalam melakukan perjanjian tersebut, maka seharusnya Gugatan karena permasalahan ini merupakan gugatan Wanprestasi, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

35. Bahwa, selain itu, risiko dari pemecahan telah diatur dalam Adendum I PJB Adendum I PJB 23 Juli 2014 (yang sebenarnya merupakan tanggung jawab Penggugat). Sehingga karena diaturnya dalam perjanjian, maka permasalahan ini apabila memang mau dipermasalahkan, digugat dalam gugatan Wanprestasi, dan bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
36. Bahwa, selain itu, dalil Gugatan mengenai PENGEMBALIAN UANG merupakan tindakan yang juga diatur dalam Perjanjian yang mengikat Penggugat dan Tergugat sebagaimana diatur dalam PJB sehingga dengan tetap menolak tentang dalil yang dinyatakan oleh Penggugat, apabila memang TERGUGAT telah salah melakukan pengembalian uang, PENGGUGAT seharusnya mendasari Gugatan berdasarkan Wanprestasi, bukan Perbuatan Melawan Hukum.
37. Bahwa, dengan digolongkannya masalah luas tanah yang diperjanjikan dan pengembalian uang yang seharusnya dilakukan gugatan Wanprestasi (quad non), sementara ada gugatan mengenai penipuan (quad non) yang didalilkan oleh Penggugat, MAKA GUGATAN INI menggabungkan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, sehingga digolongkan sebagai obscur libel, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### Posita Dan Petitum Saling Bertentangan

38. Gugatan Penggugat antara Posita dan Petitum saling bertentangan, sehingga harus dinyatakan obscur libel dan tidak dapat diterima sebagaimana ternyata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, yang kaidah hukumnya adalah sebagai berikut: "Karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima"
39. Dalam Posita Penggugat menyatakan bahwa Tergugat melakukan penipuan (quad non), namun Penggugat meminta dalam butir 4 Petitum Dalam Pokok Perkara, sebagai berikut "Menyatakan tidak sah/batal demi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum SPJB tertanggal 19 April 2014 yang ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak berikut turunannya" 40. Kedua hal tersebut bertentangan karena berdasarkan KUHPerduta dan Doktrin, adanya penipuan menimbulkan hak bagi Pihak yang merasa ditipu untuk melakukan permohonan pembatalan perjanjian.

40.1 Pasal 1328 KUHPerduta, selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan."

40.2 Bahwa, dalam Pasal 1320 KUHPerduta, syarat sah perjanjian adalah:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal.

40.3 Berdasarkan Doktrin, Kesepakatan dan Kecakapan merupakan syarat subjektif, sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif.

40.4 Dalam hal syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan dalam hal syarat objektif tidak dipenuhi maka Perjanjian itu batal demi hukum, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

40.5 Bahwa, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerduta, Penipuan merupakan bagian dari pelanggaran syarat sah kesepakatan, yang rumusannya sebagai berikut:

"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan."

40.6 Bahwa, dari penjelasan-penjelasan diatas seharusnya penipuan (quad non) berakibat kepada permohonan pembatalan perjanjian, bukan permintaan agar perjanjian Batal Demi Hukum.

40.7 Oleh karenanya posita dan petitum Penggugat saling bertentangan sehingga Gugatan Obscur libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Kabur Karena Mendasarkan Pada Hal Yang Terjadi Dimasa Depan

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, kami tidak dapat menjamin bahwa informasi yang kami sajikan adalah benar-benar akurat, tepat, dan terkini. 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)

Hal 23 dari 95 Hal Putusan No 44/Pdt.G/2016/PN.Ukt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Gugatan Penggugat kabur dan ilusoir karena menyalahkan dan menyatakan Tergugat menipu karena luas tanah dan bangunan ternyata berkurang dari luas yang diperjanjikan karena adanya pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional yang terjadi setelah adanya Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat.
42. Bagaimana mungkin Tergugat dipersalahkan atas hal-hal yang terjadi di masa mendatang padahal nyata-nyata berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000 yang dimiliki tergugat ketika itu, memang ukuran tanahnya seluas 612 m2!
43. Dengan demikian Gugatan ini kabur dan ilusoir oleh karenanya Gugatan obscur libel, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## Gugatan Kabur karena mendasarkan dalil pada undang-undang yang salah

44. Dalam Gugatan Butir V angka 3 paragraf 3, secara kabur mendalilkan dasar hukum pengenaan bunga yang dipergunakan yaitu berdasarkan Lembaran Negara Nomor 22 tahun 1948, padahal Undang-Undang Nomor 22 tahun 1948 adalah tentang Penetapan Aturan-Aturan Pokok Mengenai Pemerintahan Sendiri Di Daerah-Daerah Yang Berhak Mengatur Dan Mengurus Rumah Tangganya Sendiri.

Jika demikian, bagian mana dari pengaturan tersebut yang mengatur mengenai Denda? Untuk itu, TERGUGAT MENSOMIR PENGGUGAT MEMBUKTIKAN dari pengaturan tersebut mana bagian dari Undang-Undang itu yang mengatur mengenai denda keterlambatan.

45. Bahwa, dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Kami dalam butir 17 s.d. 40 diatas, maka terbukti bahwa Gugatan Penggugat obscur libel, dan Kami mohon bagi Majelis Hakim agar menyatakan Gugatan ini tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat memohon agar apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa dalil-dalil yang Penggugat ajukan dalam Gugatannya mengada-ngada, tidak beralasan sama sekali, dan penuh dengan pemutarbalikkan fakta, namun sebelum menguraikan bantahan, Tergugat perlu menjelaskan kronologis mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang sebenarnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## KRONOLOGIS HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT

Tahapan Pemasaran Tanah dan Bangunan sampai dengan Penandatanganan Perjanjian Jual Beli

3. Bahwa, setidaknya-tidaknya pada bulan awal tahun 2014 Tergugat mulai memasarkan tanah dan bangunan di Jalan Asem II Nomor 18 RT 014 RW 006 Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan (Selanjutnya disebut: "Tanah dan Bangunan")
4. Penggugat selanjutnya berminat untuk membeli Tanah dan Bangunan milik Tergugat dan Penggugat dan Tergugat melakukan pembicaraan secara lisan dan tulisan dan dalam pembicaraan tersebut dan Tergugat telah mempersilahkan Tergugat untuk melakukan segala pengecekan yang diperlukan.
5. Setelah melalui pembicaraan secara lisan dan tulisan tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat bahwa Penggugat akan melakukan pembelian tanah dengan cara melakukan cicilan, yang selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyepakati dan menandatangani Perjanjian Jual Beli tertanggal 9 April 2014. (Selanjutnya disebut: "PJB")
6. Dalam PJB antara lain disepakati harga, luas tanah, dan tata cara pembayaran, yang disepakati, yaitu sebagai berikut:

6.1 Mengenai harga, diatur pada Pasal 2.1 yang bunyinya sebagai berikut:

" Harga jual atas Objek Jual Beli adalah sebesar Rp. 11.250.000.000 (sebelas milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah)"

6.2 Harga jual tersebut dihitung berdasarkan luas 612 M2 (enam ratus dua belas meter persegi) yang didasarkan atas Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik Nomor 03689 tertanggal 24 Maret 2000. Dalam hal itu, diatur pada Pasal 1 PJB, yang bunyinya sebagai berikut:

"PASAL 1

### MAKSUD DAN TUJUAN

1.1 PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk melakukan penjualan dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk melakukan pembelian dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA, tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan transparan dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, kami tidak dapat menjamin bahwa informasi yang kami sajikan adalah benar-benar akurat, tepat, dan transparan. Kami akan terus memperbaiki diri kami dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat 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)

Hal 25 dari 95 Hal Putusan No 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



pada ayat 1.2 berikut segala sesuatu barang dan/atau benda yang disepakati oleh Para Pihak terkait Perjanjian ini. 1.2 Para Pihak setuju bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek dari jual beli berdasarkan Perjanjian ini adalah bidang tanah dan bangunan rumah, dengan luas tanah keseluruhan sebesar 612 M2 (enam ratus dua belas meter persegi).

Terletak di: Jalan Asem II No. 18, RT. 014 Rw. 006, Kelurahan Cipete Selatan Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan

Berdiri diatas sebidang tanah hak milik, dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 03689 tanggal 24 Maret 2000, seluas 612 M2 (enam ratus dua belas meter persegi), .....

1.3PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain atas luas Objek Jual Beli adalah luas yang tertera dalam tanda bukti kepemilikan hak dan surat Ukur atau Gambar Situasi sebagaimana tersebut dalam Pasal 1.2, yang dibuat oleh Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan/atau instansi yang berwenang karenanya atas Objek Jual Beli" Mengenai isi kesepakatan pada PJB, termasuk mengenai luas ukuran yang disepakati diatas, ditegaskan dalam Pasal lainnya, yang menyatakan bahwa Perjanjian tetap menjadi rujukan utama walaupun adanya akta lain yang dibuat oleh Pejabat Berwenang, yang diatur pada Pasal 10.1 PJB yang berbunyi sebagai berikut:

"Perjanjian ini adalah satu-satunya perjanjian yang mengikat diantara Para Pihak dan karenanya semua Perjanjian dan atau Pembicaraan baik tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya sehubungan dengan Perjanjian ini, tidak berlaku kecuali disepakati lain oleh Para Pihak dan Para Pihak sepakat hal-hal yang diatur dalam Perjanjian ini menjadi rujukan utama walaupun lahirnya Perjanjian dan/atau akta-akta lain yang dibuat oleh Pejabat berwenang."

6.3 Cara pembayaran atas Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan bertahap sebagaimana diatur pada Pasal 3.3. PJB yang selengkapya berbunyi:

" PIHAK PERTAMA menyetujui serta mengikatkan diri bahwa pembayaran Harga Jual atas Objek Jual Beli dilakukan PIHAK



KEDUA secara bertahap yang dibayarkan langsung ke rekening PIHAK PERTAMA, dengan cara sebagai berikut:

- A. Pembayaran I : Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) telah dibayarkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagai uang muka pada tanggal 24 Maret 2014
- B. Pembayaran II: Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 15 April 2014
- C. Pembayaran III : Rp 3.437.500.000 (tiga milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dibayar pada tanggal 15 Mei 2014
- D. Pembayaran IV : Rp. 5.625.000.000,- (lima milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah), dibayarkan pada tanggal 15 Juli 2014
- E. Pembayaran V : Rp. 1.687.500.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal 15 Oktober 2014;

6.4 Dalam hal terjadi keterlambatan, Penggugat dan Tergugat sepakat bahwa Penggugat akan dikenakan denda sebesar 2 (dua) permil (2/1000) dari jumlah tertunggak perhari keterlambatan, yang diatur pada Pasal 4.1 sebagai berikut:

" PIHAK KEDUA bersedia untuk dikenakan denda sebesar 2 (dua) permil (2/1000) dari jumlah tertunggak per hari keterlambatan pembayaran Harga Jual sebagaimana diatur dalam pasal 3.3 perjanjian ini.

Tahapan Awal Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli hingga Pemecahan Sertifikat yang dilakukan Penggugat

- 7. Segera setelah melakukan penandatanganan PJB, Tergugat memberikan surat-surat yang diminta oleh Penggugat, termasuk IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (selanjutnya disebut: "1MB").
- 8. Sejak tanggal tersebut, Penggugat tidak pernah protes atas isi dari 1MB tersebut, dan Penggugat terus menerus melakukan pembayaran, namun dengan seringkali terlambat membayar.
- 9. Selanjutnya, Pada tanggal 23 Juli 2014, Tergugat dengan niatan untuk menolong Penggugat untuk keperluan komersial usaha Penggugat, walaupun belum lunasnya pembayaran Penggugat, menyerahkan kepada Penggugat setipikat asli untuk keperluan pemecahan sertipikat atas Tanah dan Bangunan menjadi beberapa sertipikat. Bersamaan dengan hal tersebut ditandatangani Adendum yang ditandatangani oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat (selanjutnya disebut: "Adendum I PJB 23 Juli 2014").

Latar belakang dan tujuan tersebut dijelaskan secara jelas pada Adendum I PJB 23 Juli 2014 sebagaimana Kami kutip diantaranya sebagai berikut:

"1. Atas Permohonan PEMBELI, sertifikat asli atas tanah di Jalan Asem II Nomor 18, Cipete, diserahkan oleh PENJUAL kepada PEMBELI pada hari ini, 23 Juli 2014.

2. Pembeli bermaksud memecah sertifikat menjadi beberapa bagian sesuai keperluan komersil yang direncanakan oleh PEMBELI

3. Dengan tujuan membantu PEMBELI, maka PENJUAL menyetujui permohonan PEMBELI untuk memulai proses pemecahan sertifikat."

10. Dalam Adendum I PJB 23 Juli 2014 tersebut selain yang disebut diatas, disepakati antara lain:

10.1 Hal yang timbul akibat pemecahan sertifikat tersebut merupakan beban dan tanggung jawab Penggugat, sebagaimana diatur pada Angka 4, yang Kami kutip sebagai berikut:

"Segala biaya dan resiko yang timbul atas pemecahan sertifikat tersebut menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI."

10.2 Apabila Penggugat tidak melunasi pembayaran, maka seluruh pembayaran tidak dapat ditarik kembali. Kami kutip pengaturannya pada angka 7 Adendum I PJB 23 Juli 2014, sebagai berikut: "Dengan dimulainya proses pemecahan sertifikat oleh PEMBELI, maka apabila karena alasan apapun PEMBELI tidak dapat melunasi pembayaran hingga batas waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Induk, maka seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli sampai dengan hari ini tidak dapat ditarik kembali."

Adapun, pembayaran pokok yang telah dilakukan oleh Penggugat ketika itu sejumlah Rp. 3.937.500.000 (tiga miliar Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

11. Bahwa, selanjutnya Penggugat melakukan pembongkaran terhadap Bangunan yang berada diatas Tanah yang diantaranya dilakukan tanpa izin dari Pihak Tergugat.

12. Segera setelah Penggugat melakukan pengukuran ulang, pada tanggal 5 September 2014, Tergugat dikirim oleh Penggugat untuk menandatangani surat pernyataan yang berisi mengenai persetujuan

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, kami tidak dapat menjamin bahwa informasi yang kami sajikan ini adalah benar-benar akurat, tepat, dan terkini. 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)

Hal 28 dari 95 Hal Putusan No 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil ukur yang berkurang sebanyak 16 M2. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak meminta pertanggungjawaban dari Tergugat, melainkan membuat Surat Pernyataan ini untuk menghindari gugatan atau tuntutan dari Tergugat. Tahapan Setelah Jangka Waktu Pembayaran Terakhir

13. Bahwa, dalam hal pembayaran, keterlambatan membayar Penggugat terus menerus terjadi sehingga sampai dengan jadwal Pembayaran terakhir pada tanggal 15 Oktober 2014 Penggugat masih menunggak sejumlah: Rp. 5.233.733.000 (lima milyar dua ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu Rupiah)
14. Setelah lewatnya jatuh tempo pembayaran terakhir tersebut, Tergugat memberikan pilihan kepada Penggugat apakah mau mengakhiri perjanjian atau melanjutkan perjanjian dengan diberikan kesempatan 1 (satu) tahun untuk melunasi pembayaran.
15. Dalam hal itu, Penggugat memilih untuk melanjutkan pembayaran dan melalui konsultan hukumnya merumuskan draf perjanjian addendum, yang pada akhirnya di tanda tangani oleh kedua belah pihak dalam Adendum Perjanjian Jual Beli tertanggal 08/01/2015 (selanjutnya disebut: "Adendum II PJB 8 Januari 2015")
16. Dalam Adendum II PJB 8 Januari 2015, disepakati antara lain jatuh tempo pembayaran, denda keterlambatan, dan pengembalian pembayaran atas Harga Jual kepada PENGUGAT apabila PENGUGAT tidak sanggup melunasi pembayaran atas Harga Jual sehingga terjadi Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, yaitu sebagai berikut:
  - 16.1 Jatuh Tempo Pembayaran diundur dari semula pada tanggal 15 Oktober 2014 menjadi tanggal 15 Desember 2015 (vide Pasal 1.2 Adendum II PJB 8 Januari 2015)
  - 16.2 Denda keterlambatan dikurangi dari sebelumnya 2 permil perhari menjadi Rp. 168.000.000 (seratus enam puluh delapan juta rupiah) perbulan yang dihitung sejak tanggal 15 Desember 2014 (vide pasal 2.2 dan 2.3 Adendum II PJB 8 Januari 2015) yang apabila dihitung berdasarkan nilai tunggakan adalah sekitar 1 permil perhari, yang perhitungannya sebagai berikut:
$$\sim \text{Rp. } 168.000.000/\text{bulan: } \text{Rp. } 5.233.733.000: \quad \times 100\% = 3.2\%/\text{bulan}$$

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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)

Hal. 29 dari 95 Hal. Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



yang setara dengan sekitar 1,07 permil perhari

.3 Berdasarkan Adendum II PJB 8 Januari 2015, apabila Penggugat tidak berhasil melunasi pembayaran, maka Tergugat hanya mengembalikan sebagian pokok saja yang dihitung sebagai denda atas pembatalan, yang aturannya sebagai berikut:

JIKA OBJEK JUAL BELI DIJUAL KEPADA PIHAK KETIGA (Vide Pasal 2.6 Adendum II PJB 8 Januari 2015)		
Harga PERMETER PERSEGI	Denda Pembatalan	Yang Dikembalikan kepada PENGGUGAT
1. Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta Rupiah) atau lebih	10%	Rp. 5.657.500.000.000 (lima milyar enam ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah)
2. Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta Rupiah) sampai dengan Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta Rupiah)	15%	Rp. 5.095.000.000 (lima milyar Sembilan puluh lima juta Rupiah)
3. Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) sampai	17.5%	Rp. 4.532.500.000 (empat miliar lima ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu



dengan Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta rupiah)		rupiah)
4. Rp. 19.000.000 (Sembilan belas juta rupiah) sampai dengan Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)	20%	Rp. 4.532.500.000 (empat milyar lima ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)
5. Dibawah Rp. 19.000.000 (Sembilan belas juta rupiah)	22.5%	Rp. 4.251.250.000 (empat milyar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah)

Bahwa, dikenakannya denda pembatalan dengan jumlah tersebut merupakan hal yang wajar, mengingat Tergugat dirugikan dari sisi waktu, berkurangnya luas tanah akibat pengukuran ulang dan pemecahan sehingga Tergugat tidak dapat menjual dengan luas tanah yang sebelumnya, berkurangnya harga jual tanah dan bangunan akibat dibongkarnya rumah-rumah pada tanah tersebut, dan juga masih terdapat denda keterlambatan yang belum dibayarkan oleh Penggugat.

.4 Jika terjadi pembatalan PJB maka Penggugat bertanggung jawab untuk menggabungkan sertipikat tanah atas Tanah dan Bangunan menjadi 1 (satu) sertipikat tanah (sebagaimana kondisi semula), yang pengaturannya diatur pada Pasal 3.2.1 Adendum II PJB 8 Januari 2015 yaitu sebagai berikut:

"Menggabungkan sertipikat tanah atas Objek Jual Beli menjadi 1 (satu) sertipikat tanah (sebagaimana kondisi semula)"



Tahapan Pengakhiran Perjanjian

17. Bahwa, hingga bulan Maret 2015, Penggugat belum juga melunasi apa yang merupakan kewajibannya, sehingga dilakukan pengakhiran atas PJB tersebut.
18. Dikarenakan adanya Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, maka Penggugat berdasarkan Adendum II PJB 8 Januari 2015 pasal 3.2.1 sebagaimana ternyata pada angka 16.4 butir d diatas, berkewajiban melaksanakan penggabungan sertifikat atas Tanah yang telah dipecahnya dan menyodorkan Surat Kuasa kepada Tergugat untuk ditandatangani. Dalam pada itu, selanjutnya Tergugat menghitung kembali total luasan tanah, namun Tergugat baru menyadari kembali bahwa luasan tanah pada Tanah dan Bangunan nya menjadi berkurang 16m2.
19. Atas berkurangnya Tanah milik Tergugat diatas, juga dengan mengingat klausul tanggung jawab Penggugat untuk menggabungkan sertifikat tanah atas Tanah dan Bangunan sebagaimana kondisi semula (vide angka 16.4 butir d Jawaban Dalam Pokok Perkara jo. Pasal 3.2.1. Adendum II PJB 8 Januari 2015) Tergugat selanjutnya mempertanyakan dan meminta kepada Penggugat untuk bertanggung jawab mengenai luas sertifikat tanah atas Tanah dan Bangunan yang berkurang akibat pemecahan Sertipikat, namun Penggugat menolak untuk bertanggung jawab dengan menyatakan hal tersebut diluar tanggung jawab Penggugat, karena menurut Penggugat hal tersebut merupakan kewenangan pejabat yang berwenang. Sekaligus, dalam hal itu, Tergugat menunjukkan Surat Pernyataan tertanggal 5 September 2014 dari Tergugat yang dibuatkan oleh pihak Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat menyetujui total luas tanah yang berkurang tersebut. (Vide angka 12 Jawaban pada Pokok Perkara).
20. Atas hal tersebut, Penggugat selanjutnya meminta maaf kepada Tergugat karena telah menyebabkan masalah tersebut.  
Tahapan Penandatanganan Pembatalan PJB sampai terdapat Pihak Ketiga yang membeli Tanah dan Bangunan
21. Bahwa, Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 akhirnya ditandatangani pada tanggal 16 Maret 2015. Alasan diakhirinya tersebut diatur dalam Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 sebagai berikut:



Dita Amanda Maris I.N.S.C.A.K.E.



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

Office 8 Senopati, Level 18-A Jl.  
Jend. Sudirman Kav. 52-53 South  
Central Business District JAKARTA  
12190 +6221 29124579

24. Segera setelah pengiriman email tersebut, pada tanggal 12 Juni 2015 dan tanggal 15 Juni 2015 Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat sebagaimana yang dimintakan oleh Penggugat yaitu berjumlah total: Rp. 3.924.274.000,- (tiga milyar sembilan ratus dua puluh empat juta dua ratus tujuh puluh empat ribu) yang dibagi dengan 2 (dua) kali pengiriman.

- 24.1 Tanggal 12 Juni 2015 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- 24.2 Tanggal 15 Juni 2015 sebesar Rp. 3.424.273.700,- (tiga milyar empat ratus dua puluh empat juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu tujuh ratus dua puluh rupiah)

Tahapan setelah Pelunasan

25. Bahwa, beberapa bulan setelah diselesaikan pembayaran, Tergugat dipanggil oleh Polisi atas laporan pidana yang diajukan kepada Penggugat. Hal ini menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat dalam melaksanakan perjanjian.

26. Setelah laporan tersebut tidak berhasil, barulah Tergugat melakukan Gugatan yang tidak beralasan ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

BANTAHAN TERHADAP DALIL-DALIL KEBOHONGAN PENGGUGAT

27. Bahwa, Penggugat mencoba mengelabui Hakim dengan mendalilkan hal-hal yang secara nyata mengada-ngada, tidak beralasan sama sekali, dan penuh dengan pemutarbalikkan fakta, dan penuh dengan kebohongan, yang mana kebohongannya antara lain Kami rangkum sebagai berikut:

BANTAHAN TERHADAP DALIL-DALIL PENGGUGAT TENTANG PENIPUAN

28. Bahwa TERGUGAT membantah secara tegas rangkaian dalil Penipuan dikemukakan oleh PENGGUGAT yang diantaranya menyatakan:

- 28.2 Tergugat menyatakan akan bertanggung jawab atas kekurangan atas luas tanah apabila ada pengurangan, namun pada akhirnya ketika terjadi kekurangan luas tanah baik atas Pengukuran Ulang oleh Badan Pertanahan Nasional maupun dalam Izin Mendirikan





Bangunan Tergugat menolak setelah diminta pertanggungjawaban oleh Penggugat. (Vide Bab IV angka 4 Gugatan)

- a. Bahwa, hal ini SECARA TEGAS KAMI TOLAK karena sebagaimana telah dinyatakan pada bagian sebelumnya, luas tanah yang diperjanjikan adalah luas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 PJB, yang selengkapnya Kami kutip kembali sebagai berikut:

"PASAL 1

## MAKSUD DAN TUJUAN

1.4 PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk melakukan penjualan dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk melakukan pembelian dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA, tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut pada ayat 1.2 berikut segala sesuatu barang dan/atau benda yang disepakati oleh Para Pihak terkait Perjanjian ini.

1.5 Para Pihak setuju bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek dari jual beli berdasarkan Perjanjian ini adalah bidang tanah dan bangunan rumah, dengan luas tanah keseluruhan sebesar 612 M2 (enam ratus dua belas meter persegi). Terletak di: Jalan Asem II No. 18, RT. 014 Rw. 006,

Kelurahan Cipete Selatan Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan

Berdiri diatas sebidang tanah hak milik, dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 03689 tanggal 24 Maret 2000, seluas 612 M2 (enam ratus dua belas meter persegi), .....

1.6 PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain atas luas Objek Jual Beli adalah luas yang tertera dalam tanda bukti kepemilikan hak dan surat Ukur atau Gambar Situasi sebagaimana tersebut dalam Pasal 1.2, yang dibuat oleh Seksi Pendaftaran



Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan/atau instansi yang berwenang karenanya atas Objek Jual Beli"

- b. Bahwa, selain itu, mengenai isi kesepakatan pada PJB, termasuk mengenai luas ukuran yang disepakati adalah luas 612 m2 sebagaimana dicantumkan dalam Sertipikat nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000 diatas, ditegaskan dalam Pasal lainnya, yang menyatakan bahwa Perjanjian tetap menjadi rujukan utama walaupun adanya akta lain yang dibuat oleh Pejabat Berwenang, yang diatur pada Pasal 10.1 PJB yang berbunyi sebagai berikut:

"Perjanjian ini adalah satu-satunya perjanjian yang mengikat diantara Para Pihak dan karenanya semua Perjanjian dan atau Pembicaraan baik tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya sehubungan dengan Perjanjian ini, tidak berlaku kecuali disepakati lain oleh Para Pihak dan Para Pihak sepakat hal-hal yang diatur dalam Perjanjian ini menjadi rujukan utama walaupun lahirnya Perjanjian dan/atau akta-akta lain yang dibuat oleh Pejabat berwenang."

- c. Bahwa selain itu, Tergugat juga menolak tegas bahwa PENGUGAT pernah meminta pertanggung jawaban atas kekurangan luas tanah tersebut, malah justru sebaliknya, Tergugat-lah yang pernah meminta pertanggungjawaban kepada Penggugat terkait kekurangan luas tanah tersebut ketika Penggugat ingin memutus perjanjian karena tidak sanggup membayar, namun pihak Penggugat menyatakan hal tersebut diluar tanggung jawab Penggugat.
- d. Permintaan pertanggung jawaban atas kekurangan luas tanah milik Tergugat adalah sangat beralasan mengingat hal tersebut diatur baik pada Adendum I PJB 23 Juli 2014 maupun Adendum II PJB 8 Januari 2015 yang pengaturannya Kami Kutip sebagai berikut:

Dalam Adendum I PJB 23 Juli 2014 Butir 4 dinyatakan bahwa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan/atau instansi yang berwenang karenanya atas Objek Jual Beli"

- b. Bahwa, selain itu, mengenai isi kesepakatan pada PJB, termasuk mengenai luas ukuran yang disepakati adalah luas 612 m2 sebagaimana dicantumkan dalam Sertipikat nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000 diatas, ditegaskan dalam Pasal lainnya, yang menyatakan bahwa Perjanjian tetap menjadi rujukan utama walaupun adanya akta lain yang dibuat oleh Pejabat Berwenang, yang diatur pada Pasal 10.1 PJB yang berbunyi sebagai berikut:

"Perjanjian ini adalah satu-satunya perjanjian yang mengikat diantara Para Pihak dan karenanya semua Perjanjian dan atau Pembicaraan baik tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya sehubungan dengan Perjanjian ini, tidak berlaku kecuali disepakati lain oleh Para Pihak dan Para Pihak sepakat hal-hal yang diatur dalam Perjanjian ini menjadi rujukan utama walaupun lahirnya Perjanjian dan/atau akta-akta lain yang dibuat oleh Pejabat berwenang."

- c. Bahwa selain itu, Tergugat juga menolak tegas bahwa PENGUGAT pernah meminta pertanggung jawaban atas kekurangan luas tanah tersebut, malah justru sebaliknya, Tergugat-lah yang pernah meminta pertanggungjawaban kepada Penggugat terkait kekurangan luas tanah tersebut ketika Penggugat ingin memutus perjanjian karena tidak sanggup membayar, namun pihak Penggugat menyatakan hal tersebut diluar tanggung jawab Penggugat.
- d. Permintaan pertanggung jawaban atas kekurangan luas tanah milik Tergugat adalah sangat beralasan mengingat hal tersebut diatur baik pada Adendum I PJB 23 Juli 2014 maupun Adendum II PJB 8 Januari 2015 yang pengaturannya Kami Kutip sebagai berikut:

Dalam Adendum I PJB 23 Juli 2014 Butir 4 dinyatakan bahwa:



"Segala biaya dan resiko yang timbul atas pemecahan sertifikat tersebut menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI."

Sementara itu, dalam Adendum II PJB 8 Januari 2015 Pasal 3 .2.1 ditegaskan kembali bahwa:

" Jika terjadi pembatalan PJB maka Penggugat bertanggung jawab untuk menggabungkan sertipikat tanah atas Tanah dan Bangunan menjadi 1 (satu) sertipikat tanah (sebagaimana kondisi semula)"

e. Bahwa, alih-alih mendapatkan sertipikat tanah dengan luasan yang sama, malah setelah semua kewajiban Tergugat telah terselesaikan sebagaimana telah Tergugat nyatakan pada butir 24 dan 25 Jawaban Dalam Pokok Perkara diatas, Penggugat malah menggugat Tergugat. Hal ini diluar nalar dan logika.

**28.2** Bahwa, dalam dalil Penggugat, Penggugat menyatakan bahwa Izin Mendirikan Bangunan yang terdapat Pemetongan Jalan diketahui Penggugat melalui Pemerintah Kota Jakarta Selatan dan tanpa pernah diberitahukan dan terkesan Tergugat menutup-nutupi hal tersebut kepada Penggugat. (Vide Bab IV angka 3 Gugatan)

a. Bahwa, dalil ini secara TEGAS Kami tolak. Sejak awal segera setelah Perjanjian Jual Beli ditandatangani, Tergugat telah memberitahu Izin Mendirikan Bangunan kepada Penggugat, dan ketika itu tidak ada satupun keluhan maupun tanggapan dari Pihak Penggugat mengenai hal ini. Penggugat ketika itu masih meneruskan pembayarannya sampai ia menyatakan tidak mampu membayar, sehingga Pengakhiran Perjanjian ditandatangani.

b. Bahwa, selain itu, sejak sebelum penandatanganan, Penggugat telah diperingatkan oleh Tergugat agar melakukan pengecekan surat-surat kepada instansi-instansi terkait, sehingga hal-hal seperti ini malah memutarbalikkan fakta seolah-olah Tergugat menutup-nutupi isi dari 1MB.

**28.3** Dalam dalil Gugatan, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat melanjutkan Rencana Pembangunan Cluster dan



menyetop pembayaran karena luas objek tanah tidak sesuai dengan kondisi yang disampaikan diawal oleh Tergugat dan Tergugat tidak mau bertanggung jawab atas kekurangan luas tanah tersebut. (Vide Bab IV angka 4 Gugatan)

- a. Bahwa, dalil ini SECARA TEGAS kami tolak. Tidak ada satupun pembicaraan baik lisan maupun tulisan yang menyatakan bahwa Penggugat menyetop pembayaran karena luas objek tanah tidak sesuai.
- b. Bahwa, Penggugat sejak awal perjanjian telah mengetahui Izin Mendirikan Bangunan namun tetap meneruskan Perjanjian. Setidaknya setelah mengetahui Izin Mendirikan Bangunan tersebut, Penggugat tetap melanjutkan perjanjian, termasuk melakukan pembayaran beserta denda-denda apabila Penggugat terlambat membayar, Menandatangani bahkan yang membuat konsep draft perjanjian Addendum II PJB 8 Januari 2015 dan Menandatangani bahkan membuat konsep mendraft Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015.
- c. Bahwa, alasan sesungguhnya dari tidak dilunasinya kewajiban pada PJB dan Addendum-adendumnya adalah Penggugat tidak sanggup melunasi kewajibannya karena kesulitan dana/tidak sanggup membayar hal mana terlihat dalam korespondensi antara Penggugat dan Tergugat dalam surat elektronik, maupun yang tercantum jelas dalam Addendum II PJB 8 Januari 2015, dan Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, yaitu sebagai berikut:
  - i. Dalam Addendum II PJB tertanggal 8 Januari 2015 dalam bagian hal-hal menerangkan terlebih dahulu dinyatakan sebagai berikut:

"Para Pihak hendak menyepakati untuk mengatur kembali batas waktu pelunasan objek jual beli dan pembayaran atas sisa harga jual yang harus dibayarkan oleh pihak kedua sebagaimana diatur lebih lanjut dalam addendum ini"

Selain itu, pada Pasal 2.4 dinyatakan bahwa:

"Apabila sampai pada tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat 1.2 ADDENDUM, PIHAK KEDUA masih belum melunasi



pembayaran atas Objek Jual Beli, maka pihak pertama berhak dan berwenang untuk menawarkan dan menjual objek jual beli kepada pihak lain, selain yang tersebut dalam PJB."

Kedua isi dari pengaturan itu menunjukkan bahwa batas waktu pelunasan telah lampau namun Penggugat masih ingin mencoba untuk melakukan pembayaran, sehingga dengan tegas menunjukkan tidak ada kalimat apapun yang menunjukkan bahwa Penggugat ingin menyetop pembayaran karena hal-hal yang diperjanjikan berbeda dari kondisi semula

Sementara itu, Dalam Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, dinyatakan pada bagian terlebih dahulu sebagai berikut:

"PIHAK KEDUA menyadari kekurangannya untuk melakukan pelunasan atas Harga Jual Objek Jual Beli, maka atas musyawarah yang dilakukan oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Noerbaety Ismail, SH, M.Kn, pada tanggal 16 Maret 2015, Para Pihak sepakat tidak melanjutkan PJB dan A-PJB tersebut sebelum berakhirnya Jangka Waktu sebagaimana diperjanjikan."

Sementara itu, pada Pasal 1 tentang Pengakhiran Perjanjian Sebelum Waktunya, angka 1.1 dinyatakan bahwa:

"PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan tidak dapat melanjutkan kewajibannya dan karenanya mengusulkan untuk mengakhiri PJB dan A-PJB sebelum waktunya dan PIHAK PERTAMA dengan ini menyetujui untuk mengakhiri PJB dan A-PJB sebagaimana diatur dalam pasal 3.2 dan Pasal 3.3 A-PJB."

Dari penjelasan-penjelasan tersebut maka dapat terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat menghentikan/membubarkan PJB karena Penggugat (PIHAK KEDUA) tidak dapat melanjutkan kewajibannya





dalam melakukan pembayaran, dan bukan karena hal yang dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatannya.

**28.4** Bahwa, dengan tetap menolak dalil-dalil Penggugat mengenai penipuan yang dilakukan Tergugat, apabila memang Penggugat merasa tertipu (quad non) maka pada saat ini Penggugat sudah tidak memiliki dasar untuk meminta pembatalan perjanjian yang mengikat Penggugat dan Tergugat, diantaranya karena:

A. Pertama, PJB dan Adendum-Adendurnya SUDAH TIDAK ADA karena telah diakhiri/dibubarkan dengan Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015. Bahwa, bagaimana mungkin sebuah permintaan akan batalnya suatu perjanjian dapat dimintakan apalagi dikabulkan padahal Perjanjian telah diakhiri oleh para pihak yang terikat dalam Perjanjian?

B. Kedua, didalam Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, baik Penggugat dan Tergugat mengenyampingkan haknya untuk mengajukan tuntutan pidana maupun gugatan perdata

Hal ini diatur pada Pasal 2.3 Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, yaitu:

"Baik saat ini atau pada nantinya, Para Pihak sepakat tidak berhak dan tidak akan melakukan upaya dan tuntutan hukum baik secara pidana maupun perdata terhadap masing-masing Pihak atas ditandatanganinya Perjanjian ini."

Dihubungkan dengan asas Pacta Sunt Servanda sebagaimana ternyata pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, maka sudah seharusnya Para Pihak mentaati pasal yang telah disepakati tersebut dan juga bagi Majelis Hakim kami mohon agar juga memperhatikan isi dari Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 tersebut sehingga menyatakan Gugatan ini tidak dapat diperkarakan.

C. Ketiga, dasar dari pengajuan batalnya SPJB adalah adanya unsur penipuan (quad non) karena adanya luas tanah yang berkurang. Hal tersebut sudah tidak memiliki dasar karena setelah mengetahui adanya ukuran tanah yang berkurang tersebut, Penggugat tetap menguatkan dan menghormati



perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat hingga Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015. Dasar hukum yang mengatur dalil Kami ini adalah Pasal 1456 KUHPdata, dimana dinyatakan bahwa tuntutan untuk pernyataan batal suatu perikatan gugur jika perikatan itu dikuatkan secara tegas atau secara diam-diam, oleh orang yang mengajukan alasan adanya penipuan, setelah penipuan itu diketahuinya.

Bahwa. Isi lengkap pasal 1456 adalah sebagai berikut:

"Tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan, gugur jika perikatan itu dikuatkan secara tegas atau secara diam-diam, sebagai berikut: oleh anak yang belum dewasa, setelah ia menjadi dewasa; oleh orang yang berada di bawah pengampunan, setelah pengampunannya dihapuskan, oleh perempuan bersuami yang bertindak tanpa bantuan suaminya, setelah perkawinannya bubar; OLEH ORANG YANG MENGAJUKAN alasan adanya paksaan, penyesatan atau PENIPUAN, setelah paksaan itu berhenti atau SETELAH penyesatan atau PENIPUAN ITU DIKETAHUINYA."

Dalam permasalahan aquo, perbedaan luas tanah antara Sertifikat dengan luas 612 M2 dengan yang tertera dalam 1MB dalam rencana pelebaran jalan, diketahui oleh Penggugat MELALUI TERGUGAT beberapa hari setelah Perjanjian ditandatangani (bukan diketahui oleh Penggugat melalui pegawai p2b pemkot Jakarta selatan sebagaimana dinyatakan dalam Gugatan)

Dalam permasalahan aquo, perbedaan luas tanah antara Sertifikat dengan luas 612 M2 dengan pengukuran BPN ketika pemecahan diketahui oleh Penggugat dengan luas 596 m2 diketahui segera setelah Adendum I PJB 23 Juli 2014 ditandatangani atau setidaknya-tidaknya pada saat pemecahan sertifikat menjadi beberapa bagian; Sementara itu, setelah perbedaan luas tanah tersebut diketahui Penggugat, Penggugat masih menguatkan



perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, termasuk dengan cara:

- iv. Tetap melakukan pembayaran kepada Tergugat walau dengan pembayaran yang sering terlambat.
- v. Menandatangani bahkan membuat konsep addendum-adendum Perjanjian, yaitu Adendum I PJB 23 Juli 2014 dan Adendum II PJB 8 Januari 2015
- vi. Menandatangani bahkan membuat konsep Perianiian Pengakhiran 16 Maret 2015

Oleh karenanya, berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, dihubungkan dengan pengaturan pada Pasal 1456 KUHPdata, maka GUGATAN INI TIDAK DAPAT LAGI DIPERKARAKAN KARENA TUNTUTAN MENGAJUKAN PEMBATALAN SUDAH GUGUR ATAU DENGAN KATA LAIN MASALAH YANG DIGUGAT SUDAH TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN.

**28.5** Berdasarkan hal-hal yang telah dinyatakan oleh Penggugat diatas, maka terbukti rangkaian tentang Penipuan tidak beralasan dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

BANTAHAN TERHADAP RANGKAIAN DALIL PENGGUGAT YANG SEOLAH-OLAH MENYATAKAN TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TIDAK MENGEMBALIKAN KESELURUHAN PEMBAYARAN PENGGUGAT SECARA SEPIHAK

29. Bahwa, Tergugat MEMBANTAH DENGAN TEGAS dalil Penggugat yang seolah-olah menyatakan Tergugat tidak mengembalikan Tergugat bertindak sepihak memaksakan kehendak kepada Penggugat dalam menahan sebagian uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat

29.1 Dalil ini secara tegas Kami tolak karena secara nyata Penggugat dan Tergugat menundukkan diri kepada Adendum II PJB 8 Januari 2015 dan Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, dimana uang harus dikembalikan oleh Tergugat setelah Tergugat mendapatkan pembeli baru (Vide Pasal 2.1.2) yang aturannya sebagai berikut: PERTAMA:



JIKA OBJEK JUAL BELI DIJUAL KEPADA PIHAK KETIGA (Vide Pasal 2.6 Adendum II PJB 8 Januari 2015 jo. Vide Pasal 2.1.2 Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015)		
Harga PERMETER PERSEGI	Denda	Yang Dikembalikan kepada PENGUGAT
1. Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta Rupiah) atau lebih	10%	Rp. 5.657.500.000.000 (lima milyar enam ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah)
2. Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta Rupiah) sampai dengan Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta Rupiah)	15%	Rp. 5.095.000.000 (lima milyar Sembilan puluh lima juta Rupiah)
3. Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta rupiah)	17.5%	Rp. 4.532.500.000 (empat miliar lima ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu meningkatkan 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)



4. Rp. 19.000.000 (Sembilan belas juta rupiah) sampai dengan Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)	20%	Rp. 4.532.500.000 (empat milyar lima ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)
5. Dibawah Rp. 19.000.000 (Sembilan belas juta rupiah)	22.5%	Rp. 4.251.250.000 (empat milyar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah)

**KEDUA**

Berdasarkan Pasal 2.2 Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, angka tersebut dikurangi dengan Rp. 336.000.000 (tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah) yang merupakan denda keterlambatan selama 2 (dua) bulan yang belum dilunasi oleh Penggugat.

29.2 Oleh karenanya, TERGUGAT tidak mengembalikan keseluruhan pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT sesuai dengan Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 yang berlaku diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT, dan oleh karenanya TINDAKAN tersebut BUKAN merupakan WANPRESTASI apalagi PERBUATAN MELAWAN HUKUM sehingga dalil tersebut harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima. 30. Dalil Penggugat yang menyatakan meminta pembatalan transaksi Jual-Beli atas tanah dan meminta agar tergugat segera mengembalikan uang yang sudah diberikan kepada Penggugat sebesar total Rp. 8.138.425.000 (delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu Rp)

30.1 Bahwa, sebelum memberikan bantahan terhadap dalil ini, Tergugat akan terlebih dahulu menjelaskan total pokok



pembayaran yang sebenarnya tidak dikembalikan oleh Tergugat, yaitu sebagai berikut:

- a. Pembayaran Pokok yang telah dibayar oleh Penggugat sampai dengan ditandatanganinya Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 adalah total: Rp. 6.016.267.000 yang dapat dihitung dari total nilai jual beli dikurangi yang belum dibayarkan sebagaimana dinyatakan dalam Adendum II PJB 8 Januari 2015 Pasal 1.2, yang perhitungannya sebagai berikut: **Rp. 11.250.000.000 - Rp. 5.233.733.000 = Rp. 6.016.267.000**

- b. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 2.6 Adendum II PJB 8 Januari 2015 jo. Pasal 2.1.2 Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, dikarenakan penjualan kepada Pihak Ketiga (Turut Tergugat) dilakukan dibawah angka Rp. 19.000.000 (Sembilan belas juta rupiah) permeter, maka pengembalian sesungguhnya dalam pembayaran pokok adalah: Rp. 4.251.000.000.

- c. Oleh karenanya, total yang tidak dikembalikan (yang dihitung sebagai denda pembatalan) adalah Rp. 1.765.267.000 (satu miliar tujuh ratus enam puluh lima juta dua ratus enam puluh tujuh ribu rupiah), yang dihitung dari Pokok yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rp. 6.016.267.000 (vide Jawaban Dalam Pokok Perkara Nomor 30.1 angka a) dikurangi Rp. 4.251.000.000

$Rp. 6.016.267.000 - Rp. 4.251.000.000 = Rp. 1.765.267.000$

- d. Bahwa, Penggugat berusaha mengelabui Hakim sehingga seolah-olah angka pokok pembayaran yang tidak dikembalikan oleh Tergugat mencapai Rp. 4.214.151.000,-padahal hanya Rp. 1.765.267.000, hal ini disebabkan oleh denda keterlambatan yang telah dibayarkan oleh Penggugat (sebagaimana diatur pada Pasal 4.1 PJB, 2.2 Adendum II PJB 8 Januari 2015) juga dihitung sebagai suatu hal yang menurut Penggugat tidak dikembalikan dan membuat Penggugat mengalami kerugian, padahal hal tersebut bertentangan dengan konsep denda keterlambatan sesungguhnya dimana





denda keterlambatan harus dibayarkan kepada Debitur (dalam hal ini Penggugat) karena adanya kerugian Tergugat akibat gagalnya Penggugat membayar tepat pada waktunya.

30.2 Bahwa, perlu pula Kami sampaikan, denda pembatalan sejumlah Rp. 1.765.267.000 diatas masih JAUH LEBIH KECIL dibandingkan yang telah diatur pada Adendum I PJB 23 Juli 2014, yang berjumlah: Rp. Rp. 3.937.500.000 (tiga miliar Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

a. Berdasarkan angka 7 Adendum I PJB 23 Juli 2014, apabila Penggugat tidak melunasi pembayaran, maka seluruh pembayaran tidak dapat ditarik kembali. Kami kutip pengaturannya pada sebagai berikut:

"Dengan dimulainya proses pemecahan sertifikat oleh PEMBELI, maka apabila karena alasan apapun PEMBELI tidak dapat melunasi pembayaran hingga batas waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Induk, maka seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli sampai dengan hari ini tidak dapat ditarik kembali."

b. Pembayaran pokok ketika itu berjumlah Rp. 3.937.500.000 (tiga miliar Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

c. Sehingga, jelas bahwa denda pembatalan yang dikenakan oleh Tergugat lebih rendah dibandingkan apa yang disepakati sebelumnya.

30.3 Bahwa, denda pembatalan merupakan hal yang wajar, mengingat Tergugat dirugikan dari sisi waktu, berkurangnya luas tanah akibat pengukuran ulang dan pemecahan sehingga Tergugat tidak dapat menjual dengan luas tanah yang sebelumnya, berkurangnya harga jual tanah dan bangunan akibat dibongkarnya rumah-rumah pada tanah tersebut, dan juga masih terdapat denda keterlambatan yang belum dibayarkan oleh Penggugat.

30.4 Bahwa, angka tersebut pada huruf b diatas berkurang dari sebelumnya Rp. 4.251.000.000 menjadi Rp. 3.925.273.720 karena berdasarkan Pasal 2.2 Adendum II PJB 15 Januari 2015 Penggugat belum membayar denda keterlambatan selama 2 (dua) bulan terakhir sejumlah total Rp. 336.000.000 (tiga ratus tiga puluh



enam juta rupiah) (vide Pasal 2.2 Adendum II PJB 15 Januari 2015).

- 30.5 Bahwa, segera setelah penandatanganan Akta Jual Beli antara Tergugat dan Turut Tergugat, Tergugat mempertanyakan kepada Penggugat mengenai berapa kewajiban pengembalian uang yang harus Tergugat kembalikan kepada Penggugat dan Penggugat mengirim dalam surat elektronik tertanggal 9 Juni 2015 sebagai berikut:

"Dear Om Anggoro,

Berikut adalah perhitungan uang sesuai termination agreement yang akan dikembalikan kepada saya di hari yang sama dengan Om Anggoro mendapatkan pelunasan dana penjualan tanah dari pihak buyer pada tanggal 10 Mei 2015 apabila belum melewati jam kerja bank atau selambatnya esok harinya pada tanggal 11 Mei 2015 dengan rincian sebagai berikut:

Karena tanah terjual dengan harga di bawah Rp. 19.000.000/m2, maka pengembalian adalah sebesar Rp. 4.251.250.000.

Dikurangi penalty 2 bulan Rp. 336.000.000)

Ditambah PBB 2014 yang sudah ditanggung oleh saya Rp. 6.023.720

Ditambah biaya notaris yang ditanggung bersama Rp. 3.000.000

Total Pengembalian yang dibayarkan Rp. 3.924.273.720

Terlampir bukti PBB 2014 yang sudah saya bayarkan.

Demikian, atas perhatiannya, saya ucapkan terimakasih

Warm Regards, Dita Amanda Maris I.N.S.C.A.K.E.

Office 8 Senopati, Level 18-A Jl.

Jend. Sudirman Kav. 52-53 South

Central Busines District

JAKARTA 12190 +6221

29124579

- 30.6 Oleh karenanya, semakin jelas dalil penggugat yang meminta pengembalian uang dengan total Rp. 8.138.425.000 **ADALAH TIDAK ADA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK BERDASAR** karena tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, apa yang telah



dimintakan oleh Penggugat sebagaimana yang tersebut diatas, dan pokok yang telah dibayar dan oleh karenanya rangkaian dalil tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

BANTAHAN TERHADAP RANGKAIAN DALIL PENGUGAT YANG MENYATAKAN PENGENAAN DENDA KETERLAMBATAN YANG DIKENAKAN OLEH TERGUGAT MELANGGAR PJB DAN MELANGGAR KETENTUAN DALAM LEMBARAN NEGARA NOMOR 22 TAHUN 1948 YAITU SEBESAR 6% PERTAHUN DAN MENYATAKAN DENDA KETERLAMBATAN YANG DIKENAKAN OLEH TERGUGAT ADALAH SEBESAR LEBIH DARI 50% TIDAK SAMPAI TIGA BULAN LAMANYA DAN SEOLAH-OLAH PENGENAAN DENDA DIKENAKAN SEPIHAK OLEH TERGUGAT.

31 Dalil Penggugat yang menyatakan denda keterlambatan lebih dari 50% TIDAK BERDASAR

31.1 Bahwa, Penggugat mendalilkan dan membuat angka denda keterlambatan yang mencengangkan yang meliputi seluruh pembayaran yang tidak dikembalikan oleh Tergugat keseluruhannya adalah denda keterlambatan, padahal hal tersebut tidak benar.

31.2 pengenaan denda keterlambatan telah diatur pada PJB, yaitu pada Pasal 4.1 sebagai berikut:

" PIHAK KEDUA bersedia untuk dikenakan denda sebesar 2 (dua) permil (2/1000) dari jumlah tertunggak per hari keterlambatan pembayaran Harga Jual sebagaimana diatur dalam pasal 3.3 perjanjian ini

31.3 Lebih lanjut, pada Adendum II PJB 8 Januari 2015 diatur bahwa Denda keterlambatan dikurangi dari sebelumnya 2 permil perhari menjadi Rp. 168.000.000 (seratus enam puluh delapan juta rupiah) perbulan (vide pasal 2.2 Adendum II PJB 8 Januari 2015) yang apabila dihitung berdasarkan nilai tunggakan adalah sekitar 1 permil perhari, yang perhitungannya sebagai berikut:

"Rp! 168.000.000/bulan: Rp. 5.233.733.000: x 100%=  
3.2%/bulan

yang setara dengan sekitar 1,07 permil perhari



31.4 Bahwa, tidak dikembalikan oleh Tergugat sejumlah pembayaran pokok dari Penggugat adalah sesuai dengan Adendum II PJB 8 Januari 2015 dan Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, yang keduanya telah disepakati baik oleh Penggugat maupun Tergugat, dan bukan merupakan denda keterlambatan melainkan denda pembatalan, sehingga diatur DENDA PEMBATALAN adalah sebagai berikut:

JIKA OBJEK JUAL BELI DIJUAL KEPADA PIHAK KETIGA (Vide Pasal 2.6 Adendum II PJB 8 Januari 2015 jo. Vide Pasal 2.1.2 Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015)		
Harga PERMETER PERSEGI	Denda	Yang Dikembalikan kepada PENGGUGAT
1. Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta Rupiah) atau lebih	10%	Rp. 5.657.500.000.000 (lima milyar enam ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah)
2. Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta Rupiah) sampai dengan Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta Rupiah)	15%	Rp. 5.095.000.000 (lima milyar Sembilan puluh lima juta Rupiah)
3. Rp.	17.5%	Rp. 4.532.500.000



20.000.000 (dua puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta rupiah)		(empat miliar lima ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)
4. Rp. 19.000.000 (Sembilan belas juta rupiah) sampai dengan Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)	20%	Rp. 4.532.500.000 (empat milyar lima ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)
5. Dibawah Rp. 19.000.000 (Sembilan belas juta rupiah)	22.5%	Rp. 4.251.250.000 (empat milyar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah)

31.5 Bahwa, segera setelah dilakukan Akta Jual Beli dengan pihak ketiga, yakni Turut Tergugat, yang dihadiri pula oleh Penggugat, Penggugat sebelum melakukan pembayaran, dan telah dijawab oleh Tergugat melalui surat elektronik, yang bunyinya sebagai berikut:

"Dear Om Anggoro,

Berikut adalah perhitungan uang sesuai termination agreement yang akan dikembalikan kepada saya di hari yang sama dengan Om Anggoro mendapatkan pelunasan dana penjualan tanah dari pihak buyer pada tanggal 10 Mei 2015 apabila belum melewati jam kerja bank atau selambatnya esok harinya pada tanggal 11 Mei 2015 dengan rincian sebagai berikut:



Karena tanah terjual dengan harga di bawah Rp. 19.000.000/m<sup>2</sup>, maka pengembalian adalah sebesar Rp. 4.251.250.000.

Dikurangi penalty 2 bulan (Rp. 336.000.000)

Ditambah PBB 2014 yang sudah ditanggung oleh saya Rp. 6.023.720

Ditambah biaya notaris yang ditanggung bersama Rp. 3.000.000

Total Pengembalian yang dibayarkan Rp. 3.924.273.720

Terlampir bukti PBB 2014 yang sudah saya bayarkan. Demikian, atas perhatiannya, saya ucapkan terimakasih Warm Regards, Dita Amanda Maris

31.6 Bahwa, oleh karenanya Penggugat telah menundukkan diri dalam apa yang diatur dalam Perjanjian, dan dari hal-hal diatas menunjukkan bahwa dalil-dalil Penggugat yang mempermasalahkan mengenai denda keterlambatan, apalagi mencapai total 50% adalah tidak benar dan tidak berdasar, oleh karenanya rangkaian dalil tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- 32 Bahwa, denda keterlambatan tidak melanggar Lembaran Negara Nomor 22 tahun 1948 yang menurut Penggugat didalamnya diatur denda keterlambatan Maksimal

32.1 Bahwa, sebagaimana telah dinyatakan pada bagian Eksepsi, Penggugat secara kabur mendalilkan dasar hukum pengenaan bunga yang dipergunakan yaitu berdasarkan Lembaran Negara Nomor 22 tahun 1948, padahal Undang-Undang Nomor 22 tahun 1948 adalah tentang Penetapan Aturan-Aturan Pokok Mengenai Pemerintahan Sendiri Di Daerah-Daerah Yang Berhak Mengatur Dan Mengurus Rumah Tangganya Sendiri.

32.2 Jika demikian, bagian mana dari pengaturan tersebut yang mengatur mengenai Denda? Untuk itu, TERGUGAT MENSOMIR PENGGUGAT MEMBUKTIKAN dari pengaturan tersebut mana bagian dari Undang-Undang itu yang mengatur mengenai denda keterlambatan, atau setidaknya menunjukkan pengaturan semacam itu.

- 33 Denda Keterlambatan 2 permil perhari merupakan suatu kewajaran





- 33.1 Bahwa, pengenaan denda 2 permil perhari keterlambatan merupakan suatu kewajiban pada saat ini. Jika hal ini dipermasalahkan, maka hal ini merupakan suatu kecelakaan hukum sehingga banyak klausul denda keterlambatan yang harus dinyatakan batal.
- 33.2 Bahwa, pengenaan denda 2 permil perhari keterlambatan merupakan suatu kewajiban pada saat ini. Jika hal ini dipermasalahkan, maka hal ini merupakan suatu kecelakaan hukum sehingga banyak klausul denda keterlambatan pada praktiknya yang harus dinyatakan batal.
- 33.3 Bahwa, selain itu penggugat telah menundukkan diri untuk patuh terhadap denda keterlambatan tersebut, dan oleh karenanya menjadi hal-hal yang dibuat-buat apabila Penggugat mempermasalahkan hal yang demikian.
- 33.4 Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat adalah tidak beralasan dan oleh karenanya harus ditolak.

**BANTAHAN TERHADAP PERMINTAAN DALAM GUGATAN TERHADAP SITA JAMINAN**

- 34 Bahwa, Kami menolak dengan tegas permintaan sita jaminan yang dimintakan terhadap Turut Tergugat karena tidak berdasar dan tidak sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR yang berbunyi:
- "Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya."
- 35 Bahwa, dari hal-hal tersebut dapat diketahui unsur utama dari permintaan sita jaminan yaitu:
- 35.1.1 Adanya Harta milik debitur
- 35.1.2 Dengan dugaan yang beralasan



- 35.1.3 Seorang Debitur Melarikan barangnya
- 35.1.4 Dengan maksud untuk menjauhkan barang dari Kreditur
- 35.1.5 Dapat dimintakan sita
- 36 Bahwa, tidak dapat disangkal bahwa Tanah dan Bangunan saat ini telah dimiliki oleh Turut Tergugat, sedangkan Turut Tergugat bukan merupakan Debitur/Tergugat dalam Perkara ini, hal mana jelas diketahui oleh Penggugat sehingga, unsur pertama sebagaimana tersebut diatas sudah tidak dapat dipenuhi.
- 37 Bahwa, unsur "dengan dugaan yang beralasan" juga tidak terpenuhi. Tidak ada alasan apapun yang cukup dalam Gugatan yang menyebabkan Tanah dan Bangunan dapat dilakukan Sita.
- 38 Bahwa unsur adanya Debitur melarikan barangnya juga tidak terpenuhi, bahwa selain saat ini Turut Tergugat yang merupakan pemilik dari Tanah dan Bangunan dan bukan Tergugat, perlu diketahui bahwa Penggugat adalah pihak yang memfasilitasi pertemuan antara Tergugat dan Turut Tergugat sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 126 yang dibuat dihadapan Notaris VIVI NOVITA RIDO, SH, Mkn tertanggal 9 Juni 2015 sehingga Tanah dan Bangunan pada akhirnya menjadi milik Turut Tergugat
- 39 Bahwa, berdasarkan prinsip hukum, seorang tee goeder fnraiv/Pembeli Beritikad Baik harus dilindungi sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958, oleh karenanya, TURUT TERGUGAT dalam hal ini harus sebagai pihak yang paling dilindungi dan terbebas dari Sita Jaminan sebagaimana dimintakan oleh Penggugat
- 40 Oleh sebab itu, permohonan sita jaminan terhadap Tanah dan Bangunan milik Turut Tergugat harus ditolak.

PENUTUP JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

- 41 Bahwa, berdasarkan apa yang telah Tergugat uraikan diatas, maka terang Gugatan Penggugat mengada-ngada, tidak beralasan sama sekali, dan penuh dengan pemutarbalikkan fakta, oleh karenanya Kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

C. DALAM REKONPENSI



1. Bahwa, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan atas Gugatan dalam Rekonsensi ini apabila eksepsi-eksepsi yang Kami sampaikan pada jawaban pada Gugatan Konpensi ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.
2. Bahwa antara TERGUGAT DALAM REKONPENSI dan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI pernah memiliki hubungan hukum hubungan hukum mengenai perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan di Jalan Asem II Nomor 18 RT 014 RW 005 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut: "Tanah dan Bangunan") dimana Penggugat membeli rumah Tergugat dengan cara mencicil, dengan:
  - A. Perjanjian Jual Beli tertanggal 09 April 2014. (Selanjutnya disebut: "PJB")
  - B. yang telah diadendum 2 (dua) kali, dalam:
    - i. Adendum PJB tertanggal 23 Juli 2014 (selanjutnya disebut: "Adendum I PJB 23 Juli 2014")
    - ii. Adendum PJB tertanggal 8 Januari 2015 (selanjutnya disebut: "Adendum II PJB 8 Januari 2015")
  - C. Dan telah diakhiri dalam Perjanjian Pengakhiran Jual Beli Tertanggal 16 Maret 2015. (Selanjutnya disebut: "Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015")

**KRONOLOGIS HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT**

3. Bahwa, PENGGUGAT DALAM REKONPENSI memohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Konpensi khususnya mengenai KRONOLOGIS HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT secara mutatis mutandis dianggap telah diuraikan dalam Gugatan Rekonsensi ini.

**TENTANG HUKUM**

4. Bahwa, Pasal 1365 KUHPdata mengatur bahwa:

"Tiap perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut."

**TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM: ITIKAD TIDAK BAIK**

5. Bahwa, tindakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang berpura-pura untuk tunduk kepada Perjanjian namun selanjutnya melaporkan



Penggugat dalam Rekonpensi kepada kepolisian maupun melakukan gugatan dalam konpensi *aquo* merupakan perbuatan melawan hukum, yakni perbuatan itikad tidak baik.

6. Bahwa, TERGUGAT DALAM REKONPENSI menandatangani Adendum II PJB 8 Januari 2015 dan Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, serta meminta pengembalian uang dalam surat elektronik tertanggal 9 Juni 2015 sejumlah total pengembalian Rp. 3.924.273.720 merupakan upaya berpura-pura tunduk kepada perjanjian agar mendapatkan pengembalian yang cepat dan bahkan lebih baik.
7. Bahwa, Pengembalian lebih cepat karena apabila memang TERGUGAT DALAM REKONPENSI merasa ditipu (*quad non*), maka pengembalian uang akan dilaksanakan melalui jalur pengadilan dan diselesaikan oleh pengadilan.
8. Bahwa, daripada mengajukan penipuan (*quad non*) sebelum mendapatkan pengembalian uang, dengan itikad tidak baik TERGUGAT DALAM REKONPENSI berpura-pura patuh agar mendapatkan uangnya terlebih dahulu dan baru melakukan gugatan bahkan laporan polisi setelah dilakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang berlaku.
9. Bahwa, apabila merasa ditipu (*quad non*), sesungguhnya Adendum II PJB 8 Januari 2015 dan selanjutnya Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 juga tidak pernah ada.
10. Bahwa, dengan itikad tidak baik dari TERGUGAT DALAM REKONPENSI, Adendum II PJB 8 Januari 2015 dan Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 ditandatangani oleh Tergugat Dalam Rekonpensi agar mendapatkan pengembalian yang lebih baik dari apa yang diatur pada Adendum PJB 23 Juli 2014.
11. Bahwa, berdasarkan Adendum PJB 23 Juli 2014 pokok yang tidak dikembalikan adalah: Rp. 3.937.500.000 (tiga miliar Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), namun pada Adendum II PJB 8 Januari 2015 dan Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 sejumlah Rp. 1.765.267.000 (satu miliar tujuh ratus enam puluh lima juta dua ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)
12. Bahwa, apabila merasa ditipu (*quad non*), TERGUGAT DALAM REKONPENSI tentunya tidak perlu mencari pembeli dan merayu PENGUGAT DALAM REKONPENSI untuk menjual kepada Turut Tergugat dan apabila demikian penjualan kepada Turut Tergugat yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

difasilitasi oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSİ juga tidak akan pernah ada.

13. Bahwa, dengan itikad tidak baik dari TERGUGAT DALAM REKONPENSİ, Turut Tergugat yang tidak memiliki sangkut paut apapun dalam permasalahan ini juga ditarik sebagai pihak. Hal mana juga menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ.
14. Bahwa tindakan berpura-pura patuh terhadap Adendum II PJB 8 Januari 2015 dan Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015 ini semakin jelas ketika selanjutnya melakukan laporan pidana maupun Gugatan dalam Kompensi *aquo*.
15. Dari hal-hal yang tersebut diatas, maka menjadi jelas kiranya tindakan dari TERGUGAT DALAM REKONPENSİ menunjukkan itikad tidak baik yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

## TENTANG KERUGIAN

16. Bahwa, sebelum TERGUGAT DALAM REKONPENSİ berpura-pura patuh dan menundukkan diri pada Adendum II PJB 8 Januari 2015 dan Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015, PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ telah dirugikan secara materil atas berkurangnya nilai/harga jual Tanah dan Bangunan yang disebabkan oleh:
  - A. Bangunan yang dirobohkan oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSİ pada lokasi Tanah dan Bangunan
  - B. Berkurangnya luas Tanah dan Bangunan akibat pengukuran ulang yang menyebabkan harga menjadi turun.
17. Bahwa, selain itu, Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat dalam Rekonpensi juga membuat kerugian imateril bagi Penggugat dalam Rekonpensi dari sisi:
  - A. nama baik Penggugat dalam Rekonpensi khususnya terhadap Turut Tergugat karena ditarik dalam Gugatan Kompensi *aquo* padahal tidak ada hubungannya dengan pokok perkara yang berupa pengembalian uang.
  - B. Beban pikiran akibat adanya Itikad tidak baik dari Tergugat dalam Rekonpensi

## TENTANG NILAI KERUGIAN

18. Bangunan yang dirobohkan oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSİ pada lokasi tanah dan bangunan, yang terdiri dari 2 (dua) bangunan, yaitu:

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini, serta memastikan 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)

Hal. 57 dari 95 Hal. Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



- A. Rumah layak huni, menghadap Jalan Asem Oua, senilai Rp. 600.000.000  
(enam ratus juta rupiah)
- B. Rumah layak huni, menghadap Jalan Flamboyan, senilai Rp. 800.000.000
19. Berkurangnya luas Tanah dan Bangunan akibat pengukuran ulang yang menyebabkan harga menjadi turun, yaitu Rp. 750.000.000 yang dapat dihitung dari harga yang telah disepakati pada saat PJB dengan TERGUGAT DALAM REKONPENSİ dikurangi dengan harga yang disepakati dengan Turut Tergugat yang perhitungannya sebagai berikut:
- Rp. 11.250.000.000- Rp. 10.500.000.000 = Rp. 750.000.000
20. Total nilai kerugian materil adalah:
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| A. Rumah layak Huni menghadap Jalan Asem Dua  | Rp. 600.000.000         |
| B. Rumah layak Huni menghadap Jalan Flamboyan | Rp. 800.000.000         |
| C. Turunnya harga Total kerugian materil      | <u>Rp. 750.000.000+</u> |
|   | Rp. 2.150.000.000       |
21. Nilai kerugian imateril:
- |   |                     |
|---|---------------------|
| A. Nama baik PENGUGAT DALAM REKONPENSİ :Rp. 3.000.000.000     |                     |
| B. Beban pikiran PENGUGAT DALAM REKONPENSİ:Rp. 1.000.000.000+ |                     |
| Total kerugian imateril                                       | : Rp. 4.000.000.000 |
22. Nilai total kerugian:
- |                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Kerugian Materil  | : Rp. 2.150.000.000         |
| Kerugian imateril | : <u>Rp. 4.000.000.000+</u> |
| Total kerugian    | : Rp. 6.150.000.000         |

#### PENUTUP GUGATAN DALAM REKONPENSİ

Berdasarkan hal-hal, uraian dan fakta hukum diatas, maka terang Tergugat dalam Rekonsensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT DALAM REKONPENSİ, dan oleh karenanya, apabila eksepsi Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonsensi Gugatan Kompensi *aquo* ditolak oleh Majelis Hakim, mohon agar kiranya memutus Gugatan dalam Rekonsensi ini, dan menyatakan Gugatan Rekonsensi diterima.

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta hukum yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonsensi, kami mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan memberikan putusan sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PETITUM

DALAM KONPENSI:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seuruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seuruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat untuk seuruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (ex aquo et bono) DALAM REKONPENSI:

1. Menerima seluruh Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seuruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar ganti rugi atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sejumlah Rp. 6.150.000.000 (enam miliar seratus lima puluh juta rupiah)
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, di persidangan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis, tanggal 24 Maret 2016, sebagai berikut:

### I. PENDAHULUAN

Sebelum Turut Tergugat mengemukakan bantahannya terhadap gugatan, perkenankan dengan ini Turut Tergugat menyampaikan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat fakta yang sebenarnya dan latar belakang perkara *aquo*, sebagai berikut:

### II. LATAR BELAKANG PERKARA AQUO

1. Bahwa Turut Tergugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah/bangunan seluas 596 meter persegi yang terletak di Jl. Bunga

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, transparan 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)

Hal. 59 dari 95 Hal. Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PNkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Flamboyan No. 13 A, RT. 014/05 (Jalan Asem II 19, RT.014, RW.05), Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 06586 dan Surat Ukur No 00211/ Cipete Selatan/2015 (SHM No. 06586), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan rumah warga;  
Selatan : berbatasan dengan Jl. Asem II;  
Barat : berbatasan dengan Jl. Flamboyan;  
Timur : berbatasan dengan rumah warga  
Selanjutnya disebut sebagai "Tanah".

Bahwa kronologis kepemilikan Tanah oleh Turut Tergugat adalah sebagai berikut:

- 2.1. Pada suatu waktu di bulan Maret 2015 atau setidaknya pada waktu lain dalam tahun 2015, Turut Tergugat mengetahui bahwa Tanah akan dijual melalui agen penjualan rumah PT. ERA GRAHA REALTY (ERA Properti) yang bernama Linda Fakhri;
- 2.2. Selanjutnya Turut Tergugat menghubungi Linda Fakhri melalui telepon dan Turut Tergugat diberikan informasi bahwa latar belakang penjualan Tanah dikarenakan dibatakannya rencana jual beli antara Tergugat selaku pemilik Tanah dengan Penggugat yang tadinya bermaksud membangun perumahan (*townhouse*) di atas Tanah berdasarkan perjanjian pengakhiran jual beli Tanah yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat;
- 2.3. Turut Tergugat sebagai calon pembeli Tanah saat itu kemudian melakukan pengecekan atas sertifikat atas Tanah dan mengetahui bahwa memang benar bahwa Tanah masih atas nama Tergugat, bukan Penggugat. Oleh karena itu Turut Tergugat meyakini bahwa memang Tergugat adalah pihak yang berhak melakukan penjualan atas Tanah. Sepengetahuan Tergugat saat itu, Penggugat selama dalam proses negosiasi antara Turut Tergugat dan Tergugat hanyalah berperan membantu mencari pembeli Tanah bagi Tergugat.
- 2.4. Setelah memperoleh kesepakatan harga jual beli, pada tanggal 14 April 2015 dilakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 7 dihadapan Grace Supena Sundah, SH., notaris di Jakarta, oleh Tergugat dan Turut Tergugat. Penandatanganan PPJB tersebut juga di hadiri oleh Penggugat.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencari dan menyajikan informasi yang akurat, tepat, dan terkini untuk 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)



- 2.5. Selanjutnya Turut Tergugat melakukan pembayaran uang muka pembelian Tanah yang langsung ditransfer ke rekening Tergugat, yang mana hal ini juga diketahui oleh Penggugat.
- 2.6. Kemudian pada tanggal 9 Juni 2015 ditandatangani AJB No. 126 dimana penandatanganan tersebut dilakukan di kantor BANK PANIN Tbk. cabang Palmerah dan kembali juga dihadiri sendiri oleh Penggugat, pihak dari BANK PANIN Tbk. (selaku pemberi pinjaman kredit kepemilikan tanah/rumah kepada Turut Tergugat), serta pihak dari agen penjualan rumah dari ERA Properti.
- 2.7. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 126, Turut Tergugat mengajukan proses balik nama sertifikat kepada Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (BPN Jakarta Selatan), dimana pada saat pengajuan proses tersebut, tidak ada satu pihak pun termasuk Penggugat yang mengajukan keberatan kepada BPN Jakarta Selatan terkait proses balik nama tersebut sampai akhirnya BPN Jakarta Selatan menerbitkan SHM No. 06586 atas nama Turut Tergugat.
3. Sebagaimana disebutkan dalam kronologis di angka 2 tersebut di atas, bahwa selama proses negoisiasi jual beli antara Turut Tergugat dan Tergugat sampai dengan penandatanganan AJB No. 126, pihak Penggugat selalu menghadirinya dan tidak pernah menyatakan keberatan ataupun meminta Turut Tergugat untuk mentransfer sebagian atau seluruh pembayaran atas Tanah kepada Penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa sesungguhnya Penggugat menyadari bahwa segala sesuatu terkait maupun yang timbul dari adanya pembatalan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat atas Tanah benar-benar merupakan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dan tidak ada hubungannya sama sekali dengan pembelian Tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat.
4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat berkeyakinan bahwa Penggugat telah KELIRU dengan mengikutsertakan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo mengingat Turut Tergugat adalah pihak ketiga yang tidak ada kaitannya atau hubungannya dengan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat.  
Selain itu permintaan Penggugat memintakan sita jaminan atas Tanah yang jelas-jelas diketahui oleh Penggugat milik yang sah dari Turut



Tergugat dan saat ini tengah dijaminan kepada BANK PANIN cabang Palmerah, Jakarta sebagai jaminan atas kredit pinjaman kepemilikan rumah/tanah yang diberikan kepada Turut Tergugat juga merupakan HAL YANG TIDAK BERDASAR SAMA SEKALI sehingga haruslah ditolak oleh Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terhormat. DALAM POKOK PERKARA:

5. Pada pokoknya Turut Tergugat sangat berkeberatan dengan telah didudukkannya Turut Tergugat dalam perkara aquo mengingat Turut Tergugat adalah pihak ketiga diluar hubungan hukum Penggugat dan Tergugat termasuk terkait kewajiban Tergugat -apabila memang benar ada- untuk mengembalikan uang Penggugat sebagai akibat pembatalan perjanjian jual beli Tanah.
6. Hal tersebut di atas dikuatkan dengan fakta bahwa di dalam gugatannya Penggugat sama sekali tidak menguraikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap Penggugat maupun adanya kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh Turut Tergugat terhadap Penggugat.
7. Oleh karenanya Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalih-dalih Penggugat terkait perbuatan melawan hukum yang didalihkan Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat mengingat hal-hal tersebut tidak ada kaitannya sama sekali dengan diri Turut Tergugat. Namun demikian Turut Tergugat sangat berkeberatan dengan adanya permohonan sita jaminan atas Tanah yang dimohonkan oleh Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Turut Tergugat Adalah Pemilik Yang Sah dan Satu-satunya Atas Tanah Turut Tergugat merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas Tanah karena:

- 7.1. Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Antara Tergugat dan Turut Tergugat Adalah Jual Beli Yang Sah Secara Hukum
  - a. Turut Tergugat selaku pembeli Tanah pada saat itu memenuhi kewajiban hukum selaku pembeli dengan telah membayarkan lunas harga jual beli kepada Tergugat.
  - b. AJB No. 126 ditanda tangani dihadapan PPAT disertai sejumlah saksi-saksi sebagaimana dipersyaratkan dalam dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), khususnya pasal 37 ayat 1 yang dikutip sebagai berikut:



"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku" dan Pasal 38 ayat 1 yang dikutip sebagai berikut:

"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu"

- 7.2. Kewajiban Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Timbul Dari Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Dari Tergugat Kepada Turut Tergugat Telah Dipenuhi Oleh Turut Tergugat. Sebagaimana diuraikan dalam angka 2 Jawaban ini, terhadap Adanya Peralihan Hak Milik Atas Tanah dari Tergugat Kepada Turut Tergugat Telah Didaftarkan ke BPN Jakarta Selatan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 40 PP No.24 Tahun 1997, yang mewajibkan dilakukannya pendaftaran atas adanya akta pengalihan hak milik. Dalam hal ini akta pengalihan Tanah berupa AJB No. 126 telah didaftarkan di BPN Jakarta Selatan dan hasilnya BPN Jakarta Selatan telah menerbitkan SHM No.06586 atas nama Turut Tergugat.
- 7.3. Turut Tergugat Adalah Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Sehingga Wajib Dilindungi Kepentingan dan Hak Hukumnya. Sebagai calon pembeli Tanah, pada saat itu, Turut Tergugat telah melakukan kewajiban hukumnya sebagai pembeli yang beritikad baik dengan terlebih dahulu mengecek keabsahan sertifikat Tanah milik Tergugat. Turut Tergugat meyakini bahwa Tergugat adalah pemilik yang sah atas Tanah setelah melakukan pengecekan ke BPN Jakarta Selatan dan mendapati bahwa kepemilikan Tanah memang benar masih atas nama Tergugat. Turut Tergugat mengetahui bahwa sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat ada kesepakatan pengikatan jual beli atas Tanah



namun telah dibatalkan oleh Penggugat dan Tergugat. Informasi yang diketahui Turut Tergugat tersebut dikuatkan dengan fakta bahwa Penggugat mengakui bahwa Penggugat membantu Tergugat mencari calon pembeli Tanah dan Penggugat juga ikut hadir dalam negosiasi maupun penandatanganan PPJB dan AJB No. 126 antara Turut Tergugat dan Tergugat. Sehingga dalam hal ini Penggugat mengetahui persis bahwa Tanah telah beralih hak kepemilikannya kepada Turut Tergugat secara sah. Dengan demikian, terbukti bahwa Turut Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik atas Tanah sehingga sudah sepatutnya Turut Tergugat mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230K/Sip/1980 tgl. 29 Maret 1982 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum. 8. Permintaan Penggugat Untuk Meletakkan Sita Jaminan Atas Tanah Milik Turut Tergugat Adalah Permintaan Yang Tidak Berdasar Hukum Sehingga Harus Ditolak

8.1. Terhadap permintaan Penggugat dalam Gugatannya untuk mengajukan permintaan sita jaminan (conservatoir beslag) atas Tanah merupakan permintaan yang tidak berdasarkan hukum. Sesuai Pasal 227 Herziene Inlandsch Reglement (HIR), barang-barang yang dapat dimintakan kepada Hakim untuk diletakkan sita jaminan adalah harta pihak yang berhutang (debitur) kepada kreditur.

Isi Pasal 227 HIR yang dikutip sebagai berikut:

"Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadapi persidangan





pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya" 8.2. Dalam hal ini Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, termasuk segala hal yang terkait dengan kewajiban Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat sebagai akibat pembatalan jual beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang dialihkan Penggugat dalam surat gugatan.

Dengan demikian, karena jelas-jelas Turut Tergugat merupakan pihak ketiga dalam hubungan hukum apapun yang ada antara Penggugat dan Tergugat, maka Turut Tergugat bukanlah debitur dari Penggugat. Sehingga konsekuensi logis dari hal ini adalah Tanah Turut Tergugat tidak dapat diletakkan sita jaminan dalam perkara aquo.

Sesuai dengan Yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor No. 476 K/Sip/1974 tgl. 14 November 1974 yang berbunyi: "*S/ta jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga*"

Oleh karenanya Turut Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terhormat berkenan menolak permohonan sita jaminan atas Tanah.

Maka berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan yang dikemukakan tersebut di atas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

- menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap Tanah milik Turut Tergugat yang terletak di di Jl. Bunga Flamboyan No. 13 A, RT. 014/05 (Jalan Asem II 19, RT.014, RW.05), Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.
- Menolak untuk selebihnya seluruh permohonan provisi Penggugat; Dalam Pokok

Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya dan;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tertulis, tanggal 14 April 2016, yang pada pokoknya tetap dengan gugatannya, Sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing secara tertulis tertanggal 21 April 2016;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut:

1. Foto copy KTP No. 3173.0261.0780.0006, atas nama Dita Amanda Maris, alamat Jl. Tanjung Blok B No. 8, Rt. 001/007, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta-Selatan diberi tanda ... P.1 ;
2. Foto copy Iklan/Informasi dari Daryono [Broker dalam Jual-Beli atas Objek Perkara tersebut, kepada Dita dalam bentuk Whats App, tertanggal 14 Februari 2014 diberi tanda ... P.2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik/SHM No. 03689, tertanggal 24 Maret 2000 diberi tanda ... P.3 ;
4. Foto copy Surat Perjanjian Jual-Beli atas Objek Perkara tersebut, tertanggal 9 April 2014, antara Penggugat dengan Tergugat diberi tanda ... P.3a;
5. Foto copy Bukti Pembayaran/Angsuran dan Denda atas Jual-beli atas Tanah tersebut dari Penggugat kepada Tergugat, mulai dari tanggal 24 Maret 2014 sampai dengan tanggal 12 Juni 2015, dengan total pembayaran, sebesar Rp. 8.138.425.000,- [delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta em-pat ratus dua puluh lima ribu rupiah], diberi tanda .....P.4;
6. Foto copy Surat Ketetapan Rencana Kota/RKR : 0334/GSB/JS/ CUXI/2014 yang disetujui/ditetapkan oleh Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta-Selatan, tertanggal 28 November 2014 diberi tanda .....P.5;
7. Fotocopy Surat Ketetapan Rencana Kota/RKR : 1272/GSB/JS/ CUX/2012 yang disetujui/ditetapkan oleh Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta-Selatan, tertanggal 22 Oktober 2012 diberi tanda .....P.5a ;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik/SHM No. 06586, atas nama Tergugat, tertanggal 26 Mai 2015 diberi tanda..... P.6 ;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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

9. Fotocopy Rekening tahapan atas nama Penggugat Nomor rekening 05225041099 Periode 04-2015 sampai dengan 06 2015 KCP Talavera, Transfer dari Tergugat ke Rekening Penggugat, sebesar Rp. 3.924.273.720,- (Tiga milyar Sembilan ratus dua puluh empat juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus dua puluh rupiah) diberi tanda ..... P.7;
10. Foto copy dari Rekening No. 4770116002 atas nama Donny Cahyadi Foeng ke Rekening 537-5601777 atas nama Anggoro Kasyanto sebesar Rp. 125.000.000.000,- diberi tanda ..... P.7a ;
11. Foto Copy Slip Pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 15 April 2014 dari rekening Penggugat No. Rek 5225041099 sebesar Rp. 135.000.000,- ke rekening Anggoro Kasyanto No rekening 5375601777 berita pelunasan DP Jalan Asem diberi tanda .....P.7b ;
12. Foto Copy aplikasi setoranAransfer/kliring/inkaso dari Bank Mandiri dari Penggugat sebesar Rp. 45.000.000,- ke rekening Anggoro Kasyanto Nomor Rekening 5375601777 ke Bank BCA diberi tanda ..... P.7 c;
13. Foto Copy Bukti Setoran rekening Nomor 5375601777 pemilik Anggoro Kasyanto pelunasan DP Jalan Asem nama penyeter Aditya Prathaswara sebesar Rp. 45.000.000.-diberi tanda ..... P. 7d ;
14. Foto Copy Bukti setoran transfer DR 4980061758 sebesar Rp. 15.000.000, tanggal 15 April 2016, Tranfer E Banking DB 1504/FTCY/WS95011, Tranfer E Banking DB 1504/FTSCY/W595011 diberi tanda .....P.7 e ;
15. Foto Copy Kwitansi dari Dita Amanda sejumlah Rp. 3.937.500.000 tanggal 1 Juli 2014 diberi tanda .....P.7f;
16. Foto Copy Kwitansi dari Dita Amanda sejumlah Rp. 183.925.000 tanggal 1 Juli 2014 diberi tanda ..... P.7 g ;
17. Foto Copy Slip Pemindahan Dana antar rekening BCA debet dari No rekening 5225041099 atas nama Dita Amanda sebesar Rp. 300.000.000,- ke No rekening 5375601777 atas nama Anggoro Kasyanto diberi tanda .....P.7 h ;
18. Foto Copy Rekening Koran atas nama FT Slaka Milimeter Kebayoran Bam No 5240382425 diberi tanda ..... P.7 i;
19. Foto Copy Aplikasi setoran Bank Mandiri dari Aisyah Nurul Milia kepada Anggoro Kasyanto No rekening 5375601777 ke Bank BCA diberi tanda ..... P.7 j;
20. Foto Copy slip Pemindahan dana antar rekening BCA dari rekening No 5225041099 atas nama Dita Amanda Maris kepada Anggoro Kasyanto No rekening 5375601777 sebesar Rp. 800.000.000 diberi tanda ..... P.7 k ;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, transparan 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)

Hal. 67 dari 95 Hal. Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PNkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto Copy Rekening Koran dari **FT** Skala Milimeter No rekening 5240382425 periode 31 Desember 2014 sampai dengan 31 Januari 2015 diberi tanda ..... P.7 I;
22. Foto Copy rekening Koran dari Bank Mandiri ditujukan pada Dita Amanda Maris diberi tanda ..... P.7 m
23. Fotocopy Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer/Tergugat dari BCA, tertanggal 09 Nopember 2012, diberi tanda ..... P.8 ;
24. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 3447/2013, tertanggal 05 Desember 2012, diberi tanda ..... P. 8 a ;
25. Fotocopy Surat Keterangan Lunas, atas Kredit Tergugat di BCA, tertanggal 02 Juli 2014, diberi tanda ..... P.8 b ;
26. Foto Copy gambar perumahan cluster diberi tanda ..... P. 9 ;
27. Foto Copy Kwitansi Nomor 081/EPA/15 diberi tanda ..... P. 10;

Bahwa bukti surat bertanda P-1 s/d P-10 telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P- 3, P.5a, P-6, P-7a, P-7e, P-7i, P-7 I, P-7m dan P-8, P-8a, 8b aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: 1 .Saksi ASYARIANTO, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dan Tergugat akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga, akan tetapi tidak kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Tergugat sebelumnya ada transaksi jual beli, penjualnya adalah Bapak Anggoro, sedangkan Pembelinya Ibu Dita Amanda, sedangkan yang diperjual belikan adalah sebidang tanah dan rumah letaknya di Jalan Asem II, nomornya saksi lupa, Cipete, Jakarta Selatan;
- Bahwa seingat saksi, Tergugat menjual tanah ke Penggugat sekitar bulan April tahun 2014;
- Bahwa perjanjian Jual belinya PPJBnya dibawah tangan, dan saksi pernah melihatnya, yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat disana tidak ada saksinya;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, kami tidak dapat menjamin bahwa informasi yang kami sajikan adalah benar, akurat, dan lengkap. 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)

Hal 68 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saat transaksi jual beli Tergugat belum mempunyai istri/belum menikah/masih lajang;

Bahwa dalam perjanjian PPJB sudah disebutkan mengenai harganya senilai Rp. 11 Millyar 250 juta dan sudah ada uang mukanya sebesar Rp. 130 juta; Bahwa yang diperjanjikan ada dalam satu tahun dibagi dalam 5 termin, termin pertama, setelah penandatanganan perjanjian, sekitar bulan April, termin kedua bulan Mei sekitar Rp. 3 milyar sekian, termin ketiga, bulan Juli sampai dibulan Oktober 2014 pembayaran terakhir, dan belum semua dibayar, sampai termin ketiga sudah dibayar sekitar 7 milyar sekian;

Bahwa akhirnya tidak jadi dilunasi, karena ada finding, ada temuan bahwa objek jual belinya berkurang, luas tanahnya, temuan dari Ibu Dita; Bahwa yang diperjanjikan di PPJB luas tanahnya 612 meter persegi, dan ada bangunan dan sebuah rumah sedangkan luas bangunan rumahnya saksi tidak tahu;

Bahwa pada waktu itu yang menempati rumah itu sepengetahuan saksi kosong;

Bahwa yang dipermasalahkan Penggugat adalah ada dua hal yang pertama objek bidang tanah berkurang, sekitar 16 meter persegi dari objek yang 612 meter persegi, yang bisa dibangun rumah itu hanya sekitar 400 meter sekian, ada pemotongan jalan sekitar 140 meter;

Bahwa tanah yang diperjual belikan tersebut saksi lihat sudah mempunyai sertifikat hak milik atas nama Tergugat hanya foto copy saja yang saksi lihat seluas 612 m2;

Bahwa dahulu saksi mendapat instruksi dari Penggugat untuk membantu di proyek ini, proyek pembangunan rumah untuk cluster disitu saksi punya tugas untuk membantu mengurus ijin-ijinnya;

Bahwa saksi dimintakan Penggugat mengenai transaksi ini, waktu diawal pada waktu mau tanda tangan perjanjian, memang draft dari Penggugat, simple, tidak ada kekuatannya untuk Penggugat, dan sebaliknya dimintakan Penggugat kepada saksi, dan saksi berikan sesuai dengan keilmuan saksi saja;

Bahwa point penting diawal Penggugat belum lihat sertifikatnya, jadi diawal hanya objek sebelum penandatanganan, tapi saksi suruh minta agar sertifikatnya dimintakan selain itu juga saksi akhirnya menyempurnakan dari draft perjanjian PJB dari Penggugat, untuk jadi PJB yang ditanda tangan dari para pihak, seperti itu dan waktu itu sampai empat kali email dalam pembuatan draf perjanjian PJB itu;

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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

Bahwa pada waktu itu saksi mintakan pengukuran ulang, yang pertama terhadap objek jual beli, yang kedua mengenai besaran denda, hanya sepihak, kelalaian Penggugat dikenakan denda, sedangkan Kelalaian di Tergugat tidak dikenakan denda, pada waktu itu diawal saksi minta Penggugat untuk diskusikan mengenai transaksi ini karena perjanjian ini sangat lemah;

Bahwa waktu masuk transaksi penjual keberatan untuk diukur ulang, dengan alasan sudah lolos Bank, yang kedua, pengenaan denda itu akhirnya hanya sepihak, artinya tidak ada tindak lanjut ketika ada kelalaian terhadap pihak penjual seperti apa, artinya yang denda hanya Penggugat, sedangkan penjualnya tidak ada denda;

Jadi kalau remove dari awal, tujuan dibeli objek tanah ini oleh Penggugat, karena untuk penjualan rumah kembali, artinya tanah itu akan dibagi empat dan akan dibuat menjadi cluster, untuk tujuan itu sesuai dengan ketentuan di BPN dan di Tata Kota, itu bidang tanahnya harus dipecah dulu, karena waktu itu 612 meter persegi akan dipecah menjadi empat, lalu akhirnya mengajukan permohonan ke BPN untuk dilakukan pengukuran sekalian floting, dan pada saat itu diketahuilah adanya pengurangan luas tanah, dari 612 meter persegi menjadi sekitar 590 sekian, karena pengurangannya 16 meter, pada waktu itu juga belum sepakat, akan jumlah yang baru, karena BPN minta persetujuan dengan Tergugat, bahwa ada pengurangan akhirnya Tergugat buat pernyataan pengurangan dikeluarkanlah sertifikat pecah empat, baru setelah itu sertifikat pecah empat masih atas nama Tergugat, setelah itu sertifikat pecah empat itu jadi, maka untuk kebutuhan pembangunan, sebelum mengajukan 1MB harus ada KRK, waktu itu diurus KRK diketahui adanya pemotongan jalan dari objek, dari 612 meter persegi, dari empat bidang, yang bisa dioptimalisasi untuk pembangunan hanya 2, dua bidang, yaitu yang paling pojok, yang mengarah ke Asem Dua, karena empat itu kalau misalnya yang paling pojok, bukan di Hook, yang kena pemotongan yang paling besar;

Bahwa waktu pengajuan KRK masukan-masukan saksi berikan, karena gambarnya dibuat Penggugat, waktu itu saksi mengajukan disitu ada diketahui bangunan seperti apa dan spesifikasi seperti apa; Bahwa setahu saksi yang buat gambar yang diperlihatkan dipersidangan adalah Penggugat dan Timnya, saksi tahu di nama PTnya yaitu PT Skala Milimeter kepunyaan Penggugat, karena waktu itu saksi lihat akta anggaran dasar perusahaan terdaftar Penggugat sebagai Direktur,

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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)

Hal 70 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gambar itu dibuat sebelum diketahui ada pengurangan dan pemotongan jalan;

Bahwa waktu itu sudah diusahakan oleh Ibu Dita untuk dilanjutkan proyeknya hanya karena pemanfaatan atas objek berkurang, karena ada garis padan bangunan, dia memutuskan untuk sulit melanjutkan proyek ini dan akhirnya waktu itu terjadi tawar menawar oleh Tergugat, sebagai penjual, karena uang yang sudah masuk, bisa tidak dikonversi menjadi asset artinya, dari empat yang sudah dibagi sertifikatnya dibagi dua-dua, sekitar 7 milyar dari 70 % dan waktu itu seingatan saksi, Penggugat menawarkan yang hook dan yang tengah pada Tergugat, artinya yang dua lagi, dibalik nama atas nama Dita Amanda atas nama Pembeli, tetapi tidak mau;

Bahwa saksi waktu itu yang menyempurnakan perjanjiannya, artinya draftnya surat itu dari Tergugat;

Bahwa saksi dimintakan Penggugat, karena Tergugat membuat draft perjanjian karena bentuknya seperti surat pernyataan bukan seperti surat perjanjian, dari awal sampai akhir; Bahwa saksi tahu isi perjanjian;

Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat yang menandatangani surat pernyataan;

Bahwa setahu saksi surat pernyataan itu adalah pengurangan luas 612 meter persegi, karena BPN butuh itu untuk disiapkan sertifikat pecah empat; Bahwa setahu saksi Tergugat tahu mengenai pembatalan tersebut; Bahwa saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat;

Bahwa waktu peranjiana dikuasakan penjual syaratnya diperjanjian diserahkan rumah setelah lunas;

Bahwa di PPJB itu diserahkan objeknya yang diperjual belikan, setelah pembayaran lunas, ini belum lunas, ada diserahkan ke Ibu Dita rumah itu waktu mau mengajukan sertifikat keluar, pada saat mengurus roya bulan Mei tahun 2014. Rumah itu oleh Penggugat tidak ditempati tetapi dikuasai; Bahwa waktu itu Penggugat ada survey ke Kecamatan dan Kelurahan, tetapi informasinya kurang jelas;

Bahwa saksi yang mereview surat perjanjian dari awal sampai akhir;

Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian yang diperlihatkan dipersidangan dan yang membuat perjanjian adalah para pihak;

Bahwa yang menandatangani surat perjanjian adalah Pak Anggoro dan Ibu Dita;

Bahwa saksi pernah membaca point 2 dan 3 dalam surat perjanjian tersebut

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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

dan saksi masih ingat; 2.Saksi SYARIFAH NURLINDAAL LINDA, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, mengetahui Tergugat akan tetapi mereka tidak ada hubungan keluarga dan tidak kenal Turut Tergugat;
- Bahwa saksi sebagai marketing bekerja di PT Era, Badan Hukum di bidang Property Agent dalam membangun rumah dan Direturnya bernama Pak Tomi, saksi tidak mendapat gaji di PT tersebut akan tetapi berdasarkan fee;
- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Ibu Dita Penggugat selama 30 tahun;
- Bahwa setahu saksi Penggugat belum berumah tangga;
- Bahwa yang dibeli Penggugat adalah tanah di Jalan Asem II, Penggugat beli tanah dari Pak Anggoro, luasnya lupa. Tanah yang dibeli Ibu Dita itu, akan dijadikan cluster, tanah itu akan dibangun rumah untuk dijual, ada 4 rumah atau 5 rumah, akan tetapi tanah itu tidak jadi dibangun rumah, karena pada akhirnya tanah itu kepotong jalan banyak, kapannya saksi tidak tahu, Penggugat beli tanah itu, karena berhubungan dengan saksi diminta untuk memasarkan, agar dibuatkan cluster, dan saksi sempat memasarkan, sempat bikin brosur (katalog), saksi sempat iklankan di Kompas, dan sudah banyak yang daftar, akan tetapi belum sempat ada yang bayar DP, kalau tidak kita sudah kena denda, karena ada persoalan yang lain, tidak jadi karena ada syaratnya kurang, jadi bangunan yang terakhir tidak bisa dibangun, karena kepotong tanah di hook, akibatnya bangunan yang tadinya ada tidak bisa dibangun ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah dibayar lunas tanahnya, karena saksi tahunya tanah itu, Ibu Dita hubungi saksi untuk buat cluster minta PT Era, pasarkan tetapi prosesnya cukup lama, bahkan di tanah itu sempat kita bersihkan, ditutup dulu, di pagar, dan difoto bentuk rumah itu semuanya sudah, dan saksi hanya diminta tolong agar dibuat katalog ;
- Bahwa saksi adalah agen property yang diminta tolong Ibu Dita, tepatnya saksi tidak hapal, saksi dihubungi oleh Ibu Dita;
- Bahwa Penggugat menyampaikan kepada saksi berencana akan membuat cluster, dan meminta saksi untuk memasarkannya, dan untuk mencari peminat dan kalau sudah ada peminat, sudah kasih DP baru dibangun;
- Bahwa saksi tidak membuat brosur,, yang membuat brosur adalah dari Penggugat, kami tidak membuat apa-apa, hanya membantu agar pemasarannya biar cepat;
- Bahwa yang diminta oleh Penggugat kepada saksi itu atas nama PT, Penggugat sudah membuat suatu brosur, untuk dalam rangka berjualan

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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)

Hal 72 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cluster tersebut dan benar brosur yang diperlihatkan dipersidangan, brosur tersebut sudah dua tahun yang lalu, di brosur ini akan dibuat empat rumah dan baru dijelaskan tiap-tiap rumah dan penjelasannya, dan saksi mengatakan sudah membersihkan. memagar seperti brosur yang diperlihatkan dipersidangan, saksi mendengar pembatalan sudah dilakukan oleh pihak Tergugat/ Penjual, Penggugat memberitahukan pada saksi, maaf pemasaran cluster dihentikan karena tanahnya kepotong jalan;

Bahwa saksi tahu tanah itu sudah dijual pihak lain, jadi apa permasalahan dibelakang itu saksi tidak tahu, sebagai pemasar/marketing saksi diberitahukan oleh Ibu Dita, bahwa tidak jadi dipasarkan cluster karena kepotong jalan, dan sekarang akan dijual tanah saja, dan kami merubah mencari pembeli tanah, bukan lagi mencari pembeli rumah; Bahwa pembatalan itu disampaikan bukan saat itu, tetapi meminta supaya tanah ini cepat laku ada, karena kalau tidak, ada denda yang berjalan katanya, saksi tidak tahu masalahnya waktu itu, karena tugas saksi hanya menjual, dan saksi pernah dihubungi oleh Anggoro, supaya saksi memediasi, antara Pak Anggoro dengan Ibu Dita, kalau saksi berusaha menghubungi Ibu Dita, tetapi saksi tidak hadir, kemudian mereka bertemu, setelah mediasi bertemu, dan mengenai dendanya saksi tidak tahu, ketika selesai mediasi tidak berhasil, akan tetapi saksi tidak hadir, tetapi saksi, tanya dua-duanya melaporkan, setelah mediasi yang dikatakan pada saksi, angkanya tidak disebutkan, katanya tidak tercapai mediasi, kita sudah ketemu, kemudian saksi tanya ke Ibu Dita kenapa sampai tidak tercapai mediasi, disana Ibu Dita menyebutkan angkanya sebesar Rp. 500 juta dendanya, kemudian saksi tanya memang apa dendanya, dari situ saksi baru tahu dendanya besar sekali, sebelumnya saksi tidak tahu, saksi bisa mengerti karena tidak diterima, dan saksi merasa menyampaikan pendapat saksi ke Pak Anggoro, tetapi saksi belum pernah bertemu dengan Pak Anggoro, hanya ke WA dan telpon, dan yang saksi katakan, minta maaf kalau saksi lancang menurut saksi pribadi, dua-duanya ada kesalahan, kesalahan Ibu Dita kenapa menandatangani, kesalahan Pak Anggoro, kenapa membuat denda yang besar sekali, saksi, merasa kalau saksi tidak sampaikan karena bapak sudah bertanya, saksi tidak sampaikan saksi bersalah, saksi minta maaf, kalau saksi tidak sampaikan ini menjadi riba, karena terlalu besar, ini hanya menjadi imbauan saksi, saksi hanya bilang begitu, dan tidak usah dibalas, karena ini akan menjadi polemik, saksi hanya menyampaikan pendapat saksi saja itu yang saksi jawab; Bahwa dalam kata-kata saksi di WA, itu hanya pendapat saksi pribadi,

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan disclaimer ini pada setiap putusan yang diterbitkan, untuk menjamin keadilan, 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)

Hal 73 dari 95 Hal Putusan No.44/Pdt.G/2016/PNkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesalahan kenapa menyetujui denda yang besar itu, kalau Pak Anggoro kenapa tega membuat denda yang besar sekali, itu yang saksi sampaikan pada Tergugat, saksi tahu tanah itu berkurang waktu di kantor pemasaran saksi ingin bukti, kenapa ini sudah kena jalan, kemudian setelah kena jalan diukur kembali, hasilnya berkurang, BPN yang melakukan pengukuran;

- Bahwa benar bukti brosur rumah yang diperlihatkan dipersidangan, supaya orang menelpon saksi supaya membeli rumah cluster yang akan dijual, karena tidak menjadi cluster, kemudian dirubah menjadi jual tanah, jadi Penggugat menjual dalam bentuk tanah karena dibuat rumah sudah tidak bisa;
- Bahwa benar karena tidak memenuhi standar dijual tanahnya kepada orang lain, inilah iklannya, jadi dibeli oleh Ade Amri dibayar Dpnya, yang menjual tanah ke Ade Amri adalah Tergugat karena atas nama Tergugat, yang terima uang Tergugat yang bayar fee Penggugat, dan saksi tidak pernah lihat AJB, Tergugat kepada Penggugat tidak lihat AJB Tergugat kepada Ade Amri, tidak lihat AJB Penggugat kepada Ade Amri, dan tidak baca PPJB antara Tergugat dengan Penggugat, dan saksi lihat sertifikat atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi dibayar fee 2% oleh Penggugat, karena yang meminta ini menjualkan Penggugat, sekitar 100 juta itu pasti dan setahu saksi yang menjadi masalah antara penggugat dan tergugat karena pembagian uangnya hasil penjualan tidak adil, seiuruhnya jadi yang saya jual, tanah dalam arti tidak berkurang, tetap tanah itu sertifikatnya itu, tapi jumlah luasnya jadi berkurang, jadi mula-mula kita tidak tahu, berkurang jadi kita hitung permeter sekian, saksi tanya apa masalahnya sampai dibawa ke Pengadilan, mungkin tidak cocok pembagian mungkin karena tidak ada persesuaian, tapi saksi tidak tahu perjanjiannya, yang dituntut pembagian yang adil dari penjualan itu;

3. Saksi H. DERY, menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi kenal Pengugat;
- Bahwa benar bukti yang diperlihatkan oleh Kuasa Penggugat, berupa denah yang dikeluarkan oleh Tata Kota Kecamatan Cilandak dan benar itu adalah tanda tangan saksi, yang dikeluarkan pada tanggal 28 November tahun 2014;
- Bahwa dalam denah itu yang garis hijau itu, dijelaskan fungsi dan tata kota itu sebagai informasi dan panduan, untuk masyarakat ingin mengajukan 1MB, ijin untuk mendirikan bangunan (Untuk membuat 1MB), lalu kita ke lapangan, kita ukur, maka munculah rencana jalan dan garis sebar bangunan lebar jalan 18, GSB 8, Jalan Flamboyan lebar 10 dengan GSB 5, jadi warna hijau bidang tanah yang terkena jalan, dengan luas 114 M2, dan benar denah yang diperlihatkan dipersidangan adalah denah rencana tata kota dan sudah

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini pada putusan yang diterbitkan. 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)

Hal 74 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disosialisasikan Rapim tingkat Kelurahan dan sosialisasinya adalah kita buat peta, lalu kita kasih ke Rw-Rw untuk dijelaskan pada masyarakat setelah dibuat peta itu lalu dipasang di Kelurahan dan Kecamatan dan tidak ada anggota masyarakat yang keberatan dan banyak sekali ada tanah masyarakat yang terpotong dalam rencana Tata Kota, Tupoksi saksi hanya untuk menarik garis hijau saja, pada waktu mengajukan 1MB sebelum 1MB turun disurvei, dan dicatat dipotong tanahnya dan sebelum ada pelebaran jalan tidak dilaksanakan, dan setiap ingin mengajukan ijin bangunan disesuaikan rencana tata kotanya dan benar untuk rencana bangun banyak tanah masyarakat yang dipotong dan setelah melaksanakan pelebaran, dilakukan pemotongan sebelumnya tidak ada, untuk menentukan titik bangunan ini dipatok saja dan Surat Ketetapan Rencana Tata Kota ini atas nama Anggoro/Tergugat dan sudah keluar suratnya dan saksi tidak tahu apakah sudah keluar sertifikat atau belum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut:

LFoto copy E-mail dari Konsultan Hukum pihak Penggugat, tertanggal 09 April

2016 diberi tanda ..... T-1 ;

2. Foto copy SHM NO. 03689 diberi tanda..... T-2 ;

3. Foto copy Adendum Perjanjian Jual-Beli, tertanggal 23 Juli 2014. diberi tanda .....T-3;

4. Foto copy Adendum Perjanjian Jual-Beli, tertanggal 8 Januari 2014. diberi tanda ..... T\*4;

5. Foto copy Perjanjian pengakhiran jual beli tanggal 16 Maret 2015 diberi tanda ..... T-5;

6. Foto copy email dari Penggugat kepada Anggoro K tanggal 9 Juni 2015 diberi tanda ..... T-6 ;

7. Foto copy email dari Penggugat kepada Anggoro K tanggal 9 Oktober 2014 diberi tanda ..... T-7 ;

8. Foto copy email dari Penggugat kepada Anggoro K tanggal 1 April 2014 diberi tanda ..... T-8 ;

9. Foto copy email dari Anggoro K kepada Dita Amanda (Penggugat) tanggal 3 April 2014 diberi tanda..... T-9 ;

10. Foto copy email dari Penggugat kepada Anggoro K tanggal 10 Maret 2015 diberi tanda..... T-10 ;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi ini pada setiap putusan yang diterbitkan, untuk menjamin 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)

Hal 75 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy email dari Penggugat kepada Anggoro K tanggal 9 Juni 2015

diberi tanda.....T-11 ;

12. Foto copy email dari Anggoro K kepada Dita Amanda (Penggugat)

tanggal 15 April 2014 diberi tanda.....T-12 ;

13. Foto copy email dari Asharyanto kepada Anggoro K tanggal 9 Juni 2015

diberi tanda.....T-13 ;

Bahwa bukti surat bertanda T-1 s/d T-13 telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti surat bertanda T-3 s/d T-5 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda T- 1, T-2, T-6, aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan sedangkan T-7 s/d T-13 berupa foto copy dari Print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut: 1 .Saksi ESTU KURJANI, memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi belum lama kenal dengan Tergugat akan tetapi tidak kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tahu ada tanah yang dijual berdasarkan spanduk yang menempel ditempat itu;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi belum pernah ketemu dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu kalau Tergugat mau jual tanah dari spanduk dan ada yang jaga tanah tersebut, disitu dispanduk dikasih nomor telpon Tergugat, lalu saksi tanya Tergugat, kata Tergugat tanah tersebut mau dijual seluas 612 meter persegi berdasarkan sertifikat dengan harganya 11 milyar 500 juta seluas 612 meter persegi;
- Bahwa saksi memberitahukan kepada teman saksi Daryono, dan kemudian Daryono menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat/Ibu Dita, dan tanah tersebut jadi dibeli dengan oleh Dita sebesar Rp. 11 milyar 250 juta
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat membayar ke Tergugat;
- Bahwa saksi dapat fee dari penjualan tanah itu sebesar Rp. 100 juta kurang, saksi terima dari Tergugat, saksi mendapat separuhnya sebesar Rp. 45 juta dan separuhnya Daryono sebesar Rp. 45 juta;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada akta jual belinya;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap publikasi putusan, 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

- Bahwa saksi tahu ada pembatalan tanggal 4 bulannya lupa tahun 2014, batalnya karena ada temuan katanya, tahu batal dari tergugat;
- Bahwa saksi tahu tanah yang akan dijual seluas 612 meter, saat ditawarkan seharga 11 milyar 500 juta, saksi tahu dari Tergugat;
- Bahwa pada saat jual beli, saksi hadir dalam jual beli penandatanganan PPJB tersebut;
- Bahwa pada saat saksi ketemu Tergugat, yang disampaikan Tergugat mengenai luas 612 meter persegi dan surat saja, dan menurut Tergugat suratnya tidak ada masalah dan mengenai luas yang 612 meter tersebut tidak ada masalah;
- Bahwa saksi sebagai broker;
- Bahwa saksi tidak lihat pernah lihat sertifikat;
- Bahwa saksi tidak ukur tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa sertifikat tersebut, setahu saksi pemilik tanah itu Tergugat;
- Bahwa di spanduk itu tidak dibuat dan tidak disebutkan nama sertifikatnya hanya luasnya 612 meter persegi;
- Bahwa saksi pernah mempertemukan Penggugat dengan Tergugat, untuk mengecek sertifikatnya tanah yang akan dijual di Jalan Asem;
- Bahwa saksi setiap menjualkan tanah maka yang menjadi patokannya untuk menawarkan ukuran tanahnya berdsarkan ukuran yang ada di sertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu PPJBnya;
- Bahwa setahu saksi, tergugat mempersilahkan kepada Penggugat untuk mengecek secara langsung mengenai luas tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa saksi dalam menjualkan tanah tersebut, ia mendapat 2 % persen ; 2.Saksi Daryono, memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi kenal Tergugat waktu jual beli tanah di Jalan Asem II;
- Bahwa saksi tahu tanah tergugat yang diperjual belikan, dengan luas 612 meter persegi dengan harga Rp 11 milyar 500 juta;
- Bahwa saksi tahu informasi tanah dijual dari Tergugat, lalu saksi tawarkan tanah itu kepada Penggugat;
- Bahwa sudah ditentukan 2 % % dan yang membayar adalah Tergugat;
- Bahwa tanah itu jadi dibeli oleh Penggugat dan saksi mendapat sebesar Rp. 45 juta, dari Estu, katanya sebagai komisi, kapannya saksi lupa;
- Bahwa tanah itu jadi dibayar oleh Penggugat ke Tergugat berapanya saksi tidak tahu;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap publikasi putusan, 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

- Bahwa saksi tidak tahu dibuat perjanjian PPJB;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah selesai pembayaran itu rumah;;
- Bahwa saksi tahu ada pembatalan dari Estu;
- Bahwa yang saksi luas tanahnya 612 meter tahunya dari Estu;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat sertifikat;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat mempersilahkan kepada Penggugat untuk mengecek secara langsung mengenai luas tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa saksi yang mempertemukan Penggugat dan Tergugat, untuk mengecek sertifikat tanah yang diperjual belikan;
- Bahwa saksi tidak tahu uangnya diminta lagi;
- Bahwa saksi tahu adanya PBB dari Estu atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi mendapat informasi tanah itu sudah dijual kepada orang lain pembelinya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah diperiksa polisi Polsek Jakarta selatan;
- Bahwa saksi hadir, akan tetapi penyidikanya tidak hadir;
- Bahwa benar yang menyatakan tanah yang dijual seluas 612 M2 dari Estu;
- Bahwa saksi pernah mengirim Whats Up kepada Penggugat/Dita;
- Bahwa lokasi pengecekannya saksi foto;
- Bahwa bukti berupa denah yang diperlihatkan dipersidangan, menurut saksi denahnya bukan seperti ini, lokasi yang diperlihatkan dipersidangan lokasi tata kota, ada pemotongan tanah 100 meter;
- Bahwa benar gambar Whats Up yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa saksi tidak lihat bukti P-5 dan Bukti P-5a yang diperlihatkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut:

1. Foto Spanduk, atas Penawaran Penjualan Tanah diberi tanda TT-1 ;
2. Foto copy sertifikat tanah atas nama Ade Army yang dibebani hak tanggungan pada Bank Panin diberi tanda TT- 2 ;
3. Foto copy Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 14 April 2015 diberi tanda TT-3;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi ini pada setiap putusan yang diterbitkan, untuk menjamin keabsahan, kepastian hukum, 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)

Hal 78 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy transfer uang dari Tience Sumartini kepada Anggoro Kasyanto sebesar Rp.750.000.000.- tanggal 14 April 2014 diberi tanda TT- 4a ;
5. Foto copy transfer uang dari Tience Sumartini kepada Anggoro Kasyanto sebesar Rp.3.184.750.000.- tanggal 10 Juni 2015 diberi tanda TT- 4b ;
6. Foto copy kwitansi pembayaran uang muka transaksi jual beli tanah sebesar Rp.750.000.- tanggal 14 April 2015 diberi tanda TT- 4c ;
7. Fotocopy kwitansi pembayaran pelunasan transaksi jual 9 Juni 2015 beli tanah sebesar Rp.5.510.000.000.- tanggal diberi tanda TT- 4d ;
8. Foto copy kwitansi pembayaran uang transaksi jual beli tanah sebesar Rp.5.000.000.000.- tanggal 9 Juni 2015 diberi tanda TT- 4e;
9. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 126/2015 tanggal 9 Juni 2015 diberi tanda TT-5;
10. Foto copy sertifikat Hak Milik Nomor 06586 Kel Cipete selatan atas nama Ade Amry diberi tanda TT- 6 ;
11. Foto copy tanda terima barang jaminan tanggal 9 Juni 2015 diberi tanda TT-7;
12. Foto copy Akad Jual beli dan Akad kredit tanggal 9 Juni 2015 diberi tanda TT-8;

Bahwa bukti surat bertanda TT-1 s/d TT- 8 telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti surat bertanda TT-1, TT- 3, TT- 4a s/d TT-4e dan TT-7 dan TT- 8 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda TT-2, TT- 5 dan TT- 6 aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 21 Juni 2016;

Menimbang, para pihak yang bersengketa menyatakan tidak mengajukan hal-hal lain dan mohon putusan ;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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)

Hal 79 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang, sepanjang belum termuat dalam putusan ini, untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

**DALAM KONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut Tergugat dalam jawabannya ada mengajukan eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara perlu terlebih dahulu dipertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut;

Bahwa Eksepsi Tergugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat mengenai masalah yang tidak dapat diperkarakan ;
2. Gugatan Penggugat Error In Persona dan kurang pihak ;
3. Gugatan Penggugat tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap (Obscuur Libel/kabur);

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, Tergugat menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak gugatan Penggugat untuk seuruhnya dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- 1. Gugatan Penggugat mengenai masalah yang tidak dapat diperkarakan ;**

Bahwa Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diperkarakan dalam perkara aquo karena SPJB tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 April 2014 tidak pernah ada demikian juga dengan addendum karena perjanjian tersebut telah diakhiri dan dalam perjanjian perakhiran mengenyampingkan hak untuk mengajukan tuntutan ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa hal ini telah memasuki mated pokok perkara yang memerlukan pembuktian dipersidangan sehingga oleh karenanya eksepsi tentang hal ini harus ditolak;

## 2, Gugatan Penggugat Error In Persona dan kurang pihak

Bahwa Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa Penggugat salah menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo, karena yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Instansi yang melakukan pengukuran dan P2B, Pemkot Jakarta Selatan sebagai instansi yang mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan sehingga luas ukuran tanah menyusut;

Bahwa tidak menyertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan P2B Pemkot Jakarta Selatan sebagai pihak dalam perkara aquo menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa adalah menjadi hak setiap orang yang ingin memperoleh keadilan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan menarik siapa saja yang merugikan haknya sebagai pihak Tergugat, sedangkan apakah hak tersebut terbukti atau tidak, tentunya tergantung sepenuhnya pada pembuktian dipersidangan ;

Bahwa tindakan Penggugat yang hanya menarik Tergugat sebagai pihak sebagai pihak dalam perkara ini tanpa menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan P2B Pemkot Jakarta Selatan sebagai pihak, karena menurut Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat sehingga tindakan Penggugat yang menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini tidaklah membuat gugatan penggugat menjadi error in persona atau kurang pihak dan oleh karenanya eksepsi tentang hal ini harus ditolak;

## 3. Gugatan Penggugat tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap (Obscuur

Libel/kabur);

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap publikasi, 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)

Hal 81 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat mendasarkan kepada praktik penipuan sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu proses pidananya dan objek perkara yang dinyatakan dalam gugatan tidak jelas, apakah jual beli atas sebidang tanah/bangunannya atau sengketa kepemilikan atau pengembalian sejumlah uang demikian juga dengan sita jaminan (conservatoir beslaag);

Bahwa Tergugat menyatakan bahwa dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat kabur karena SPJB tanggal 19 April 2014 tidak pernah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat, yang mengikat adalah PJB tanggal 9 April 2014 ;

Bahwa Penggugat menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur/tidak jelas atau obscur libel adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang saling bertentangan satu sama lain baik antara posita yang satu dengan yang lain maupun antara Posita dengan petitum dan antara petitum dengan petitum saling bertentangan satu dengan lainnya sehingga tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat.

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan Penggugat dan eksepsi Tergugat serta tanggapan Penggugat terhadap eksepsi Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 612 m<sup>2</sup> milik Tergugat yang terletak di jalan Asem II No.18 RT.014/006, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan harga Rp. 18.382.000.-(delapan belas juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) permeter persegi atau dengan total harga Rp. 11.250.000.000.- (sebelas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa untuk merealisasi transaksi tersebut, dibuat Surat Perjanjian jual beli tanggal 19 April 2014 yang ditanda tangani kedua belah pihak dan Penggugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan termin pembayaran ;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam putusan-putusannya. Namun demikian, kami tidak dapat menjamin bahwa informasi yang kami sajikan adalah benar-benar akurat dan terkini. 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)

Hal 82 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Penggugat melakukan proses pemecahan sertifikat tanah tersebut, ternyata setelah dilakukan pengukuran ulang luas tanah bukan 612 m<sup>2</sup> melainkan hanya 596 m<sup>2</sup> sehingga ada kekurangan seluas 16 m<sup>2</sup>;
- Bahwa selanjutnya Penggugat izin mendirikan bangunan (1MB) ke Advis Planning dan didapat informasi bahwa luas objek perkara hanya 482 m<sup>2</sup> dan ada kekurangan seluas 130 m<sup>2</sup> karena objek perkara tersebut kena pemotongan jalan;
- Bahwa objek perkara tersebut telah kena pemotongan jalan pada 1MB yang dikeluarkan P2B Jakarta Selatan pada Nopember 2012 saat Tergugat mengurus 1MB ;
- Bahwa atas kekurangan tersebut Tergugat tidak mau bertanggung jawab sehingga Penggugat tidak melanjutkan rencana pembangunan Cluster ditanah tersebut;
- Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat minta pembatalan transaksi jual beli atas tanah aquo dan meminta agar Tergugat mengembalikan uang yang telah dibayar sebesar Rp.8.138.425.000.- (delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas menurut Majelis bahwa Penggugat telah cukup jelas menguraikan tentang dalil gugatannya, sehingga eksepsi Tergugat tentang hal ini tidak cukup beralasan dan tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Negeri berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat tidak cukup beralasan dan berdasar hukum maka Eksepsi tersebut harus ditolak untuk seuruhnya ; **II. DALAM PROPOSISI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Penggugat ada menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara kiranya berkenan atau menjatuhkan Putusan Provisi yang menyatakan : 1. Meletakkan Sita Jaminan [Conservatoir Beslaag] terhadap Objek Perkara dimaksud;



2. Menyatakan Objek Perkara tersebut menjadi Status Quo, dan menyerahkan penguasaannya kepada Pengadilan Negeri Jakarta-Selatan, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara aquo;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk Tidak Melakukan Perbuatan Hukum dalam bentuk apapun, atas Objek Perkara tersebut, sampai adanya Putusan didalam perkara aquo yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat Dilaksanakan Terlebih dahulu, meskipun ada Bantahan, Banding ataupun Kasasi, sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa tuntutan provisional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Bahwa Hakim wajib mempertimbangkan dengan seksama apabila mengabulkan gugatan provisi dan putusan provisi sifatnya serta merta maka untuk pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 tahun 2001;

Bahwa dalam perkara aquo, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai putusan perkara ini, tidak ada menjatuhkan putusan provisi, sebab Pengadilan Negeri berpendapat bahwa dalam perkara ini tidak ada kepentingan yang mendesak dari Penggugat menyangkut objek sengketa agar Tergugat segera menghentikan segala kegiatan dan aktifitas sehingga menurut Majelis Hakim tuntutan provisi dari Penggugat tidak cukup beralasan dan berdasar hukum sehingga harus ditolak untuk seuruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 612 m<sup>2</sup> milik Tergugat yang terletak di jalan Asem II No. 18 RT.014/006 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan harga Rp. 18.382.000.- (delapan belas juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) permeter persegi atau dengan total harga Rp.11.250.000.000.- (sebelas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa untuk merealisasi transaksi tersebut, dibuat Surat Perjanjian jual beli tanggal 19 April 2014, yang ditanda tangani kedua belah pihak dan Penggugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan termin pembayaran ;

Bahwa kemudian Penggugat melakukan proses pemecahan sertifikat tanah tersebut, ternyata setelah dilakukan pengukuran ulang luas tanah bukan 612 m<sup>2</sup> melainkan hanya 596 m<sup>2</sup> sehingga ada kekurangan seluas 16m<sup>2</sup>;

Bahwa selanjutnya Penggugat mengurus izin mendirikan bangunan (IMB) ke Advis Planning dan didapat informasi bahwa luas objek perkara hanya 482 m<sup>2</sup> dan ada kekurangan seluas 130 m<sup>2</sup> karena objek perkara tersebut kena pemotongan jalan;

Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat minta pembatalan transaksi jual beli atas tanah aquo dan meminta agar Tergugat mengembalikan uang yang telah dibayar sebesar Rp.8.138.425.000.- (delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat dengan tegas membantahnya sehingga oleh karenanya Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu ;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil gugatannya tersebut, para Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P.1 s/d P. 10 dan

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. 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)

Hal 85 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadirkan 3 (tiga) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan;

Bahwa bukti surat bertanda P-1 s/d P-10 telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P- 3, P.5a, P-6, P-7, P-7a, P-7e, P-7i, P-7 l, P-7m dan P-8, P-8a, P-8b aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan sehingga sesuai dengan Yurisprudensi MARI NO. 3609 K/Sip/1985 telah ditegaskan bahwa surat bukti yang diajukan dipersidangan yang hanya berupa foto copy tanpa ada diperlihatkan asli, maka surat bukti yang berupa foto copy tersebut tidak dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah, dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya tersebut, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T- 1 s/d T- 13 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah;

Bahwa bukti surat bertanda T-1 s/d T-13 telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti surat bertanda T-3 s/d T-5 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda T- 1, T-2 dan T-6, aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan sedangkan T-7 s/d T- 13 berupa foto copy dari Print out sehingga sesuai dengan Yurisprudensi MARI NO. 3609 K/Sip/1985 telah ditegaskan bahwa surat bukti yang diajukan dipersidangan yang hanya berupa foto copy tanpa ada diperlihatkan asli, maka surat bukti yang berupa foto copy tersebut tidak dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah, dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya tersebut Turut Tergugat mengajukan bukti surat bertanda TT-1 s/d TT- 8 dan Turut Tergugat tidak ada mengajukan saksi dipersidangan ;

Bahwa bukti surat bertanda TT-1 s/d TT- 8 telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata bukti surat bertanda TT-1, TT- 3, TT- 4a s/d TT-4e dan TT-7 dan TT- 8 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda TT-2, TT- 5 dan TT- 6 aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar dalam setiap publikasi, 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)

Hal 86 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MARI NO. 3609 K/Sip/1985 bahwa surat bukti yang diajukan dipersidangan yang hanya berupa foto copy tanpa ada diperlihatkan asli, maka surat bukti yang berupa foto copy tersebut tidak dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah, dan harus dikesampingkan ;

Menimbang bahwa setelah Majelis mempelajari berkas perkara ini, bahwa yang menjadi *permasalahan* antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat adalah jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 612 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Asem II No. 18 RT.014/006, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, di mana menurut Penggugat: bahwa luas tanah setelah diukur ulang dan dimohonkan Izin Mendirikan Bangunan ternyata luas tanah hanya 482 m<sup>2</sup> sehingga ada kekurangan 130 m<sup>2</sup> dan atas kekurangan tersebut Tergugat tidak mau bertanggung jawab sehingga Penggugat minta agar SPJB batal dan minta agar uang yang telah dibayar kepada Tergugat dikembalikan kepada Penggugat sedangkan **menurut Tergugat** I bahwa Penggugat dengan Tergugat sepakat membuat dan menanda tangani Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan tanggal 9 April 2014 dengan luas 612 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 03689 dengan harga jual Rp. 11.250.000.000.-;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat ada membuat dan menanda tangani perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terletak di jalan Asem II No. 18 RT.014/006, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 612 m<sup>2</sup> milik Tergugat yang terletak di jalan Asem II No.18 RT.014/006, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan harga Rp. 18.382.000.- (delapan belas juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) per meter persegi atau dengan total harga Rp. 11.250.000.000.- (sebelas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan untuk itu dibuat Surat Perjanjian jual beli tanggal 19 April 2014 yang ditanda tangani kedua belah pihak dan Penggugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan termin pembayaran ;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini, serta 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)

Hal 87 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari bukti bertanda P.3a yang merupakan fotocopy Perjanjian jual beli (PJB) tanggal 9 April 2014, menerangkan bahwa antara Anggoro Kasyanto,MM (Tergugat) dengan Dita Amanda Maris (Penggugat) sepakat dan setuju untuk mengadakan dan menanda tangani Perjanjian ini dengan syarat syarat atas tanah dan bangunan rumah dengan luas 612 m<sup>2</sup> yang di Jalan Asem II No.18 RT.014/006, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, dengan sertifikat Hak Milik Nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000 ;

Bahwa bukti P.3a tersebut merupakan akta dibawah tangan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat) sebagai penjual dengan Dita Amanda Maris (Penggugat) sebagai pembeli dengan harga Rp. 11.250.000.000.- (sebelas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa bukti P.3a tersebut menerangkan dalam Perjanjian jual beli (PJB) telah disepakati harga tanah dan cara pembayarannya serta denda apabila terjadi keterlambatan pembayaran ;

Bahwa dari bukti P-4 yang merupakan foto copy jadwal pembayaran yang dibuat oleh Dita Amanda Maris (Penggugat) menerangkan bahwa Dita Amanda Maris (Penggugat) telah melakukan termin pembayaran dan denda penalty sebesar Rp.8.138.425.000.- (delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Bahwa dari bukti surat bertanda P.7b yang merupakan foto copy slip transfer uang melalui Bank BCA tanggal 15 April 2014, menerangkan bahwa Dita Amanda Maris (Penggugat) telah mentranfer uang sebesar Rp. 135.000.000.- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) ke rekening Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat) di Bank BCA ;

Bahwa dari bukti surat bertanda P.7c yang merupakan foto copy slip transfer uang melalui Bank Mandiri tanggal 15 April 2014, menerangkan bahwa Dita Amanda Maris (Penggugat) telah mentranfer uang sebesar Rp.45.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah) ke rekening Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat) di Bank BCA ;

Bahwa dari bukti surat bertanda P.7d yang merupakan foto copy slip

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini, 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)

Hal 88 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transfer uang melalui Bank BCA tanggal 16 April 2014, menerangkan bahwa Dita Amanda Maris (Penggugat) telah mentranfer uang sebesar Rp.45.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah) ke rekening Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat) di Bank BCA ;

Bahwa dari bukti surat bertanda P.7f yang merupakan foto copy kwitansi tanda terima uang tanggal 1 Juli 2014 menerangkan bahwa Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat) telah menerima uang dari Dita Amanda Maris (Penggugat) sebesar Rp.3,937.500.000.- (tiga milyar sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran termin I pembelian tanah dan rumah di jalan Asem II No. 18 Cipete Jakarta Selatan ;

Bahwa dari bukti surat bertanda P.7g yang merupakan foto copy kwitansi tanda terima uang tanggal 1 Juli 2014 menerangkan bahwa Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat) telah menerima uang dari Dita Amanda Maris (Penggugat) sebesar Rp. 183.925.000.- (seratus delapan puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) untuk pembayaran denda keterlambatan ;

Bahwa dari bukti surat bertanda P.7h yang merupakan foto copy slip transfer uang melalui Bank BCA tanggal 1 Juli 2014 menerangkan bahwa Dita Amanda Maris (Penggugat) telah mentranfer uang sebesar Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) ke rekening Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat) di Bank BCA;

Bahwa dari bukti surat bertanda P.7j yang merupakan foto copy slip transfer uang melalui Bank Mandiri tanggal 5 September 2014 menerangkan bahwa Aisyah Nurul telah mentranfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) ke rekening Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat) di Bank BCA sebagai pinjaman inscale ;

Bahwa dari bukti surat bertanda P.7k yang merupakan foto copy slip transfer uang melalui Bank BCA tanggal 7 Oktober 2014 menerangkan bahwa Dita Amanda Maris (Penggugat) telah mentranfer uang sebesar Rp.800.000.000.- (delapan ratus juta rupiah) ke rekening Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat) di Bank BCA untuk pembayaran termin II sebagian ;

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam putusan, 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

Bahwa Tergugat dalam jawabannya, membenarkan adanya perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 612 m<sup>2</sup> milik Tergugat yang terletak di Jalan Asem II No.18 RT.014/006, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, namun bukan dengan Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) tanggal 19 April 2014 melainkan dengan Perjanjian Jual Beli tanggal 9 April 2014 karena Surat Perjanjian jual beli tanggal 19 April 2014 tidak pernah ada;

Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas, bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat sepakat ada membuat dan menanda tangani Perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 612 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Asem II No.18 RT.014/006 Kelurahan Cipete Selatan Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan dengan sertifikat Hak Milik nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000, namun perjanjian tersebut bukan Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) tanggal 19 April 2014 sebagaimana didalilkan Penggugat namun adalah Perjanjian jual beli tanggal 9 April 2014 ;

Bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati bahwa harga tanah adalah sebesar Rp. 11.250.000.000.- (sebelas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan tidak ada disepakati/tertulis harga tanah sebesar Rp. 18.382.000.- (delapan belas juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) permeter persegi sebagaimana didalilkan Penggugat;

Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran dan denda kepada Tergugat sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan, apakah kekurangan tanah seluas 16 m<sup>2</sup> setelah pengukuran ulang oleh BPN dan juga kekurangan 130 m<sup>2</sup> setelah pengurusan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana didalilkan Penggugat, termasuk tanggung jawab Penggugat atau Tergugat dan adanya unsure penipuan oleh Tergugat sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Penggugat melakukan proses pemecahan sertifikat tanah tersebut, ternyata

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini pada setiap putusan yang diterbitkan. 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)

Hal 90 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN, ternyata luas tanah bukan 612 m<sup>2</sup> melainkan hanya 596 m<sup>2</sup> sehingga ada kekurangan seluas 16 m<sup>2</sup> demikian juga saat Penggugat mengurus izin mendirikan bangunan (1MB) ke Advis Planning dan didapat informasi bahwa luas objek perkara hanya 482 m<sup>2</sup> dan ada kekurangan seluas 130 m<sup>2</sup> karena objek perkara tersebut kena pemotongan jalan dan atas kekurangan tersebut Tergugat tidak mau bertanggung jawab sehingga Penggugat tidak melanjutkan rencana pembangunan Cluster ditanah tersebut;

Bahwa dari bukti surat bertanda P.1 s/d P. 10 yang diajukan oleh Penggugat untuk mendukung dalil gugatannya tentang kekurangan tanah tersebut, hanya bukti surat bertanda P.5, P.5a dan P.6 yang menerangkan tentang hal tersebut;

Bahwa bukti surat bertanda P.5a dan P.6 hanya berupa foto copy yang aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI NO. 3609 K/Sip/1985 telah ditegaskan bahwa surat bukti yang diajukan dipersidangan yang hanya berupa foto copy tanpa ada diperlihatkan asli, maka surat bukti yang berupa foto copy tersebut tidak dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah, dan harus dikesampingkan sehingga oleh karenanya bukti surat bertanda P.5a dan P.6 oleh Majelis tidak akan dipertimbangkan dan harus dikesampingkan ;

Bahwa bukti surat bertanda P.5 yang merupakan foto copy Ketetapan Rencana Kota tanggal 28 Nopember 2014 atas nama Anggoro Kasyanto.MM (Tergugat);

Bahwa bukti surat P.5 menerangkan bahwa tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 06439 seluas 212 m<sup>2</sup> , menurut Ketetapan Rencana Kota akan kena pemotongan jalan dan saluran seluas lebih kurang 114 m<sup>2</sup> ;

Bahwa dari keterangan saksi Asyariato dan saksi Deri yang diajukan oleh Penggugat, menerangkan bahwa bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat yang diajukan izin mendirikan bangunan (1MB) di Jalan Flamboyan kena pelebaran jalan dan saluran/jalur hijau sekitar 114 m<sup>2</sup>;

Bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa luas tanah

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu meningkatkan kualitas informasi yang disajikan, 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

yang diperjanjikan adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1.2 yaitu tanah dan bangunan seluas 612 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan Asem II, Nomor 18 RT.014/Rw.006, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cipete Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000 dan sebagaimana surat ukur dan gambar situasi tanah ;

Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas, bahwa objek Perjanjian Jual Beli tanggal 9 April 2014 adalah tanah seluas 612 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000 yang terletak di jalan Asem II nomor 18 [RT.014Rw.006](#) Kelurahan Cipete Selatan Kecamatan Cipete Jakarta selatan dan setelah sertifikat Hak milik tersebut dipecah dan diurus izin mendirikan bangunan (1MB) ternyata tanah tersebut menurut ketentuan Rencana kota akan kena pemotongan jalan dan saluran seluas lebih kurang 114 m<sup>2</sup> bukan seluas 130 m<sup>2</sup> sebagaimana didalilkan Penggugat;

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa pengurangan/penyusutan luas tanah tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat sebenarnya sudah mengetahui kekurangan tersebut dan telah tertera dalam 1MB tanggal 20 Nopember 2012, yang diurus Tergugat sendiri serta tindakan Tergugat yang tidak mau bertanggung jawab atas kekurangan tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

Bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada satu buktipun yang menerangkan bahwa Penggugat mengetahui adanya kekurangan tanah tersebut pada saat pengurusan Izin Mendirikan Bangunan ;

Bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa luas tanah yang dijual kepada Penggugat sebagaimana Perjanjian Jual Beli tanggal 9 April 2014 adalah seluas seluas 612 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000 dan dalam perjanjian tersebut;

Bahwa dari bukti surat bertanda T-1 yang sama bunyinya dengan bukti bertanda P.3a yang sesuai dengan aslinya menerangkan bahwa Anggoro Kasyanto (Tergugat) dan Dita Amanda Maris (Penggugat) sepakat bahwa luas objek jual beli dalam Perjanjian Jual Beli adalah luas yang tertera dalam sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur atau gambar situasi tanah dalam pasal 1.2 ;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar dalam setiap putusan yang kami sajikan, 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 teruat 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)

Hal 92 dari 95 Hal Putusan No. 44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa luas tanah dalam pasal 1.2 adalah seluas seluas 612 m<sup>2</sup> yang terletak dijalan Asem II Nomor 18 RT.014/Rw.006, Kelurahan Cipete Selatan Kecamatan Cipete Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 03689 tanggal 24 Maret 2000 ;

Bahwa kekurangan luas tanah yang diperjual belikan tersebut adalah karena Penggugat mengurus Izin Mendirikan Bangunan (1MB) dan menurut Ketetapan Rencana Kota tanggal 28 Nopember 2014 bahwa tanah yang telah dipecah Penggugat kena pemotongan jalan dan saluran seluas 114 m<sup>2</sup> ;

Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas bahwa kekurangan tanah sebagai objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Perjanjian Jual Beli tanggal 9 April 2014 adalah disebabkan adanya Ketetapan Rencana Kota tanggal 28 Nopember 2014 bahwa tanah tersebut kena rencana pelebaran jalan dan saluran yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum, sehingga tuntutan Penggugat agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum tidak cukup beralasan dan berdasar hokum sehingga harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena tuntutan tentang perbuatan melawan hukum ditolak maka tuntutan tentang ganti rugi dan selebihnya, menurut Majelis tidak cukup beralasan dan berdasar hukum sehingga harus ditolak untuk seiuruhnya ;

Menimbang bahwa oleh tuntutan Penggugat ditolak untuk seiuruhnya maka Penggugat berada dipihak yang kalah, sehingga dihukum untuk membayar ongkos perkara ini.

## DALAM REKONPENSI :

Menimbang bahwa Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi telah mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan Rekonpensi ini, maka hal hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan Konpensi dianggap pula sebagai pertimbangan Rekonpensi ini.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar dalam setiap putusan yang diterbitkan, untuk menjamin keadilan, 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)

Hal 93 dari 95 Hal Putusan No.44/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dan diajukan sebagai bukti dalam Kompensi oleh Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam gugatan Rekonpensi ini.

Menimbang bahwa gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat dalam Kompensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam kompensi yang berpura pura tunduk kepada Perjanjian namun selanjutnya melaporkan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat dalam kompensi kepada kepolisian maupun melakukan gugatan Kompensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yakni perbuatan itikad tidak baik ;
2. Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonpensi yang menanda tangani Adendum II Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Januari 2015 dan Perjanjian Pengakhiran tanggal 16 Maret 2015 serta meminta pengembalian uang adalah tindakan /upaya pura pura yang tidak beritikad baik ;
3. Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonpensi tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dalam Rekonpensi;

Menimbang bahwa atas gugatan Rekonpensi tersebut, Tergugat Dalam Rekonpensi dalam Repliknya telah menolak dan menyangkal seluruh dalil Gugatan Rekonpensi, dan menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonpensi tidak mengetahui dasar untuk mengajukan gugatan Rekonpensi;

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Rekonpensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa adalah menjadi hak setiap orang yang ingin memperoleh keadilan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan menarik siapa saja yang merugikan haknya sebagai pihak/Tergugat, sedangkan apakah hak tersebut terbukti atau tidak, tentunya tergantung sepenuhnya pada pembuktian dipersidangan demikian juga hak setiap orang untuk melaporkan seseorang ke Kepolisian karena melakukan tindak pidana ;

Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi melaporkan Penggugat dalam Rekonpensi ke Kepolisian dan juga mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidaklah dapat

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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

dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga oleh karenanya tuntutan Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi tentang hal ini tidak cukup beralasan dan berdasar hukum sehingga harus ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena tuntutan tentang Perbuatan Melawan Hukum ditolak maka tentang tuntutan ganti rugi dan tuntutan selebihnya menurut Majelis Hakim tidak cukup beralasan dan berdasar hukum sehingga harus ditolak untuk seuruhnya ;

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Rekonsensi ditolak seuruhnya maka Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Kompensi berada dipihak yang kalah, maka ongkos perkara ini dibebankan kepada Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat Dalam Kompensi yang besarnya nihil;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Perundang Undangan yang masih berlaku dan berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM KONPENSI:

#### DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seuruhnya ; DALAM

#### PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat untuk seuruhnya ;

#### DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seuruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam Kompensi sebesar Rp.431.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah);

### DALAM REKONPENSI.

- Menolak Gugatan Rekonsensi dari Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi untuk seuruhnya ;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara dalam Rekonsensi sebesar Nihil;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : Selasa, tanggal 26 Juli 2016 oleh kami ASIADI SEMBIRING, SH.MH. selaku Hakim Ketua Majelis, dan SUTIYONO, SH.MH, dan MARTIN PONTO, SH.MH, masing-masing selaku

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan atau ketidakakuratan informasi yang terdapat dalam putusan ini. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat 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

Hakim Anggota Majelis, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini: Selasa, tanggal 2 Agustus 2016, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh EFFI SUGIATI, SH.MH. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dihadiri oleh Principal, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat;

## HAKIM ANGGOTA

1. SUTYONO, SH.MH. .

2. MARTIN PONTO, SH.MH.

## HAKIM KETUA MAJELIS



ASIADI SEMBIRING, SH.MH.

## PANITERA PENGGANTI

EFFI SUGIATI, SH.MH.

## Biaya - biaya:

1. Meterai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
4. A T K .....	Rp. 75.000,-
5. PNBP .....	Rp. 15.000,-
6. Panggilan .....	Rp. 300.000,- +
Jumlah .....	Rp. 431.000,-

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi pada putusan yang diterbitkan untuk menjamin 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)