



P U T U S A N

Nomor: 691/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, 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, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya H. HAERUDDIN MASARRO, SH., dan NAZWIR ZASA, SH, Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum MM & REKAN, beralamat di Jl. Raya H. Naman, Berlian Residen, Blok B/4, Pondok Kelapa, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT/TERGUGAT REKONPENSI**;

M E L A W A N

1. **ANGGORO KASYANTO, MM.**, beralamat di Jalan Tampak Siring No. 27, Cipete, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT / PENGUGAT REKONPENSI**;
2. **ADE AMRY**, beralamat di Jalan Bukit Golf Utama, PD.31, Rt. 012 / 015, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pengugat/Tergugat Rekonpensi dalam Surat Gugatannya tertanggal 27 Januari 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Januari 2016, dengan Register Perkara No. 44 / Pdt.G / 2016 / PN.JKT.SEL, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Hal 1 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



1. Bahwa pada awalnya Penggugat sedang mencari Lokasi/Tanah, yang rencananya akan dibuat Perumahan dalam bentuk Cluster, dan pada sekitar awal bulan April 2014 Penggugat 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 dijualnya itu adalah seluas 612 m2 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,-/m2** [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**] tertanggal 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 pemecahan 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 m2** melainkan hanya **596 m2** atau berkurang seluas 16 m2, waktu itu Penggugat menyampaikan kepada Tergugat tentang adanya kekurangan Luas tersebut, namun Tergugat menolak untuk bertanggung jawab atas kekurangan luas atas Objek Perkara tersebut;
Bahwa dari proses Pemecahan Sertifikat kemudian dilanjutkan untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan/**IMB** ke Advis Planning, ternyata

Hal 2 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



disini didapatkan informasi yang menyatakan bahwa Objek Perkara tersebut luasnya hanya **482 m2**, bukan 612 m2, hal mana karena Objek Perkara tersebut terkena Pemotongan Jalan seluas **130 m2**, jadi saat ini Luas dari Objek Perkara tersebut totalnya hanya seluas **482 m2** bukan **612 m2**;

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 IMB 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 menyatakan 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, hal mana mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sebab Penggugat harus 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/dibayarkan 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;

Hal 3 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



5. Bahwa pada tanggal 9 Mei 2015, Tergugat kemudian menjual lagi Objek Perkara tersebut kepada Turut Tergugat, dengan harga **Rp. 17.617.450,-/m2** [tujuh belas juta enam ratus tujuh belas ribu empat ratus lima puluh Rp] permeter persegi, dengan total harga sebesar **Rp. 10.500.000.000,-** [sepuluh milyar lima ratus juta rupiah] dengan luas Objek Perkara seluas **596 m2**;

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 kemudian 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 Rp] dari **Rp. 8.138.425.000,-** [delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu Rp] yang telah dibayarkan/diterima oleh Tergugat dari Penggugat, dengan alasan Penggugat dikenakan Denda atas keterlambatan Pembayaran Angsuran, dengan demikian Tergugat mengenakan Denda terhadap Penggugat sebesar **Rp. 4.214.151.000,-** [empat milyar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rp], 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 Rp] dari Penggugat atas penjualan Objek Perkara tersebut yang transaksinya batal dilaksanakan, selanjutnya Tergugat mendapatkan lagi uang sebesar **Rp. 10.500.000.000,-** [sepuluh milyar lima ratus juta Rp] dari Turut Tergugat atas penjualan Objek Perkara tersebut;

Jadi Total uang yang didapatkan oleh Tergugat dari Objek Perkara dimaksud adalah, sebesar **Rp. 14.714.151.000,-** [empat belas milyar tujuh ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rp], 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 Rp] atau hanya seharga \pm **Rp. 3.230.000,-** [tiga juta dua ratus tiga puluh ribu Rp] permeter persegi, atau

Hal 4 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



dengan selisih sebesar **Rp. 12.739.151.000,-** [dua belas milyar tujuh ratus tiga puluh sembilan juta seratus lima puluh satu ribu Rp];

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,-** per meter persegi, dan dalam waktu satu tahunan kemudian, Tergugat menjual Objek Perkara tersebut kepada Penggugat dengan harga **Rp. 18.382.000,-** per meter 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;

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 m², 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 KUHPerdara**, 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 berkurang **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 IMB 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

Hal 5 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



IMB 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 KUHPerdara**, yang berbunyi ***“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang 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 Rp] 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 Rp], dengan demikian masih ada uang Penggugat sebesar **Rp. 4.214.151.000,-** [empat milyar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rp] 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 Rp], 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

Hal 6 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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"

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 :

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 Transaksi 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 Rp], 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];
2. Bahwa sebagian uang yang digunakan oleh Penggugat untuk membeli Objek Perkara tersebut adalah uang yang didapatkan dari Pinjaman Bank, halm ana 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,-** [delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu Rp] terhitung sejak bulan Juni tahun 2014 dan baru dikembalikan sebagian oleh Tergugat

Hal 7 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 $Rp. 8.138.425.000,- \times 6 \% = \underline{Rp. 488.305.000,-}$ [empat ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus lima ribu Rp];

3. Bahwa uang **Rp. 4.214.151.000,-** [empat milyar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu Rp] milik Penggugat yang belum dikembalikan oleh Tergugat sebagaimana 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 Moratior dapat dikenakan maksimal 6 % pertahun, dengan demikian kerugian Penggugat adalah sebesar : $6 \% \times Rp. 4.214.151.280,- = \underline{Rp. 252.849.000,-}$ [dua ratus lima puluh dua juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu Rp];

4. Bahwa Kerugian Materiil Penggugat lainnya, dalam penanganan Permasalahan ini yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat, selama setahun ini, diperkirakan sudah mencapai **Rp. 150.000.000,-** [seratus lima puluh juta Rp];

Dengan demikian Total kerugian Materiil Penggugat, adalah :

- Butir 1	Rp. 4.214.151.000,-
- Butir 2	Rp. 488.305.000,-
- Butir 3	Rp. 252.849.000,-
- Butir 4	<u>Rp. 150.000.000,- +</u>

Jumlah Total = **Rp. 5.105.305.000,-**

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

Kerugian Moriil

Kerugian Moriil yang dialami oleh Penggugat selama mengurus Objek Perkara tersebut, sebenarnya tidak bisa dinilai dengan Uang/Materiil, sebab dalam mengurus Permasalahan ini bukan saja mengurus Pisik/Tenaga dan Stamina serta Materi, 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 secara materiil, namun jika Kerugian Moriil tersebut harus dinilai secara Materiil, maka Penggugat menilainya sebesar **Rp. 100.000,-** [seratus ribu Rp];



Bahwa agar tidak terjadi kesimpang siuran dikemudian hari serta untuk menjaga dan mencegah kerugian yang berlanjut yang mungkin akan diderita oleh Penggugat selama Pemeriksaan perkara ini berlangsung dan yang mungkin akan timbul dikemudian hari, maka sangat 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, 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 ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak berikut turunannya;
5. Merintahkan Tergugat untuk segera membayar Kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana yang tersebut butir VI diatas, yakni :

Hal 9 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Kerugian Materiil sebesar **Rp. 5.105. 305.000,-** [lima milyar seratus lima juta tiga ratus lima ribu Rp]; ditambah dengan Kerugian Moril yakni sebesar **Rp. 100.000,-** [seratus ribu Rp], 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 Rp] 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 atas gugatan Penggugat tersebut Terbanding semula Tergugat mengajukan jawaban tanggal 24 Maret 2016, yang pada pokoknya adalah 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) KUHPerdata 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**

Hal 10 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



- 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 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:

Hal 11 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



"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 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.

9.2 Kedua, walaupun demikian, sebagaimana telah dinyatakan diatas, PJB dan Adendum-Adendunya 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

Hal 12 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Perjanjian telah diakhiri oleh para pihak yang terikat dalam Perjanjian?

9.3 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."

E. Dihubungkan dengan asas **Pacta Sunt Servanda** sebagaimana ternyata pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, 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.

9.4 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 KUHPerdota, 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:

Hal 13 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



*"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 DIKETAHUI NYA.***"

- B. Dalam permasalahan aquo, perbedaan luas tanah antara Sertifikat dengan luas 612 M2 dengan yang tertera dalam IMB 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:
- Tetap melakukan pembayaran kepada Tergugat walau dengan pembayaran yang sering terlambat.
 - Menandatangani bahkan membuat konsep addendum-adendum Perjanjian, yaitu Adendum I PJB 23 Juli 2014 dan Adendum II PJB 8 Januari 2015.

Hal 14 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



iii. Menandatangani bahkan membuat konsep

Perjanjian Pengakhiran 16 Maret 2015.

D. 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;**

10. 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-adendunya 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 harus 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

Hal 15 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 harus 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 harus 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 dipermasalahkan 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

Hal 16 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 PENGGUGAT 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

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;

Hal 17 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 mempermasalahkan 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 PENGGUGAT, 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 rp] 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]"
- 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), ataupun uang yang tidak dikembalikan (*quid non*);

Hal 18 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 TERGUGAT dalam hal ini harus sebagai pihak yang paling

Hal 19 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



dilindungi dan terbebas dari Sita Jaminan sebagaimana dimintakan oleh Penggugat;

A-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

27-28. 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"

28-29. 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 Menyebut Pihak-Pihak Lain Yang Melakukan Perbuatan Hukum Namun Pihak-Pihak Tersebut Tidak Dijadikan Tergugat

A-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:

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

Oleh karenanya, hal ini menjadikan Gugatan Obscur Libel;

Hal 20 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Gugatan menggabungkan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi

29-31. 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."

30-32. 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;

34-33. 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**

Hal 21 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Tergugat menolak untuk bertanggung jawab atas kekurangan luas atas Objek Perkara tersebut”;

32-34. 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;

33-35. 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.

34-36. 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, PENGUGAT seharusnya mendasari Gugatan berdasarkan Wanprestasi, bukan Perbuatan Melawan Hukum;

35-37. 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

36-38. Gugatan Penggugat antara Posita dan Petitum saling bertentangan, sehingga harus dinyatakan obscur libel dan tidak dapat diterima sebagaimana ternyata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung

Hal 22 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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";

37-39. 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 hukum SPJB tertanggal 19 April 2014 yang ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak berikut turunannya"

38-40. Kedua hal tersebut bertentangan karena berdasarkan KUHPerdara dan Doktrin, adanya penipuan menimbulkan hak bagi Pihak yang merasa ditipu untuk melakukan permohonan pembatalan perjanjian.

40.1 Pasal 1328 KUHPerdara, 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 KUHPerdara, 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.

Hal 23 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



40.5 Bahwa, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara, 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

39.41. 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.

40.42. 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;

41.43. 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

42.44. 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;

Hal 24 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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

43-45. 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;

KRONOLOGIS HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT 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

Hal 25 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 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),

Hal 26 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



1.3 **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"**

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 selengkapannya 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;

Hal 27 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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: “IMB”);
8. Sejak tanggal tersebut, Penggugat tidak pernah protes atas isi dari IMB 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 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:

Hal 28 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



"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 sertipikat 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;

Hal 29 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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

Hal 30 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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

- 16.3 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 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)
4. Rp. 19.000.000	20%	Rp.4.532.500.000

Hal 31 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



(Sembilan belas juta rupiah) sampai dengan Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)		(empat milyar lima ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)
5. Di bawah 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, dikenakan 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;

4-16.4 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 sertipikat atas Tanah yang telah

Hal 32 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.

Formatted: Indent: Left: 0.5", Hanging: 0.5"



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 16 m2;

19. Atas berkurangnya Tanah milik Tergugat diatas, juga dengan mengingat klausul tanggung jawab Penggugat untuk menggabungkan sertipikat 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 sertipikat 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:
"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."

Hal 33 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



22. Bahwa, Hal-hal yang disepakati dalam Pengakhiran Perjanjian antara lain adalah pengenaan denda pembatalan sebagaimana yang diatur pada Adendum II PJB 8 Januari 2015 dan denda keterlambatan yang masih harus dibayarkan oleh Penggugat karena terlambat membayar sejak Adendum II PJB 8 Januari 2015, yaitu Rp. 336.000.000 (vide Pasal 2.2 Adendum II PJB 15 Januari 2015);

Tahapan Pelunasan Kewajiban Tergugat terhadap Penggugat sesuai dengan Pengakhiran Perjanjian

23. Segera setelah penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, Tergugat mempertanyakan kepada Penggugat mengenai berapa kewajiban pengembalian uang yang harus Tergugat kirim 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 Business District

JAKARTA 12190

+6221 29124579

ditaamanda@inscale.asia

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:

Hal 35 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



**BANTAHAN TERHADAP DALIL-DALIL PENGUGAT TENTANG
PENIPUAN**

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

28.1 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*

Hal 36 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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."

Hal 37 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



- c. Bahwa selain itu, Tergugat juga menolak tegas bahwa PENGGUGAT 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 Pemotongan Jalan diketahui Penggugat melalui

Hal 38 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 IMB.

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

Hal 39 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



perjanjian Adendum 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 Adendum-adendunya 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;

Hal 40 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



ii. 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.

Hal 41 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 titandatanganinya 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 KUHPerdara, dimana dinyatakan bahwa tuntutan

Hal 42 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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.***"

Dalam permasalahan aquo, perbedaan luas tanah antara Sertifikat dengan luas 612 M2 dengan yang tertera dalam IMB 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; Sementara itu, setelah perbedaan luas tanah tersebut diketahui Penggugat, Penggugat masih menguatkan perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, termasuk dengan cara:

Hal 43 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



- 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 **Perjanjian 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:

Hal 44 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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)
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	22.5%	Rp.4.251.250.000 (empat milyar dua ratus lima puluh satu

Hal 45 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



juta rupiah)		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 setidaknya 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;

$$\text{Rp. 6.016.267.000} - \text{Rp. 4.251.000.000} = \text{Rp. 1.765.267.000}$$

- 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**

Hal 47 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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

Hal 48 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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

Terselip 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 Business District

JAKARTA 12190

+6221 29124579

ditaamanda@inscale.asia

Hal 49 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 PENGGUGAT 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)

Hal 50 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 21.000.000	17.5%	Rp.4.532.500.000 (empat miliar lima ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

Hal 51 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



(dua puluh satu juta 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. Di bawah 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 /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

Hal 52 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 kewajiban

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

Hal 53 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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

Hal 54 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 throw* 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 tidaknya 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 Rekonpensi ini

Hal 55 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



apabila eksepsi-eksepsi yang Kami sampaikan pada jawaban pada Gugatan Kompensi ditolak atau setidaknya 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 Kompensi khususnya mengenai KRONOLOGIS HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT secara *mutatis mutandis* dianggap telah diuraikan dalam Gugatan Rekompensi ini;

TENTANG HUKUM

4. Bahwa, Pasal 1365 KUHPerdota 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 ut."

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 Rekompensi kepada kepolisian maupun melakukan

Hal 56 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 Rekonsensi 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

Hal 57 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Tergugat dan apabila demikian penjualan kepada Turut Tergugat yang 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 PENGUGAT 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, PENGUGAT 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;

Hal 58 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



TENTANG NILAI KERUGIAN

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

- A. Rumah layak huni, menghadap Jalan Asem Dua, 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:

$\text{Rp. } 11.250.000.000 - \text{Rp. } 10.500.000.000 = \text{Rp. } 750.000.000$

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 | : <u>Rp.750.000.000+</u> |
| Total kerugian materil | :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 | : <u>Rp. 1.000.000.000+</u> |
| 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 Rekonpensi ini, dan menyatakan Gugatan Rekonpensi diterima;

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

PETITUM

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat untuk seluruhnya 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 seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi membayar ganti rugi atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi sejumlah Rp. 6.150.000.000 (enam miliar seratus lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi 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 Turut Terbanding semula Turut Tergugat mengajukan jawaban tanggal 24 Maret 2016, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Hal 60 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 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**".
2. 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 dibatalkannya 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;

Hal 61 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



- 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;
- 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 negosiasi jual beli antara Turut Tergugat dan

Hal 62 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



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 dijaminkan 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;

III. **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;

Hal 63 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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

Hal 64 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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

Hal 65 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



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 menghadap 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

Hal 66 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Penggugat sebagai akibat pembatalan jual beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang didalihkan 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 konsekwensi 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:

"Sita 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*);

Hal 67 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 44 / Pdt.G / 2016 / PN.JKT.SEL, tanggal 02 Agustus 2016, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam konpensi sebesar Rp. 431.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Satu Ribu rupiah);

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi, untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara dalam Rekonpensi sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 44/Pdt.G/ 2016/PN.JKT.SEL, yang ditanda tangani Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Agustus 2016, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 44/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, tanggal 02 Agustus 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding dan Turut Terbanding pada tanggal 07 Oktober 2016 dan tanggal 18 Agustus 2016, Pembanding telah menyerahkan memori banding dan telah pula diberitahukan kepada Terbanding dan Turut Terbanding pada tanggal 07 Oktober 2016, Terbanding dan Turut Terbanding telah pula menyerahkan Kontra memori banding pada tanggal 11 Nopember 2016 dan tanggal 16 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding pada tanggal 15 September 2016 telah diberitahukan dan diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

Hal 68 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Menimbang, bahwa Terbanding dan Turut Terbanding pada tanggal tanggal 07 Oktober 2016 telah diberitahukan dan diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi telah diajukan dalam dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi dalam memori bandingnya yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim, telah Keliru dalam Pertimbangan maupun dalam Penerapan Hukumnya, putusan mana dirasakan sebagai putusan yang Tidak Adil (Berat sebelah), Putusan yang Tidak Objektif dan putusan yang tidak memenuhi standar untuk disebut sebagai putusan yang baik dan benar, sehingga dikhawatirkan jika putusan seperti ini akan menjadi Yurisprudensi;
- Bahwa Majelis Hakim tidak adil dan tidak objektif, berpihak kepada Termohon serta bertindak tidak seperti seorang Hakim, melainkan bertindak layaknya sebagai Pengacara dari Termohon, dimana Majelis Hakim hanya mempertimbangkan hal-hal yang dikemukakan oleh Termohon saja, sementara hal-hal yang dikemukakan oleh Pemohon sama sekali tidak dipertimbangkan, bahkan cenderung dihilangkan / disembunyikan oleh Majelis Hakim, halmana dapat dilihat secara rinci dalam uraian tentang Kesalahan Majelis Hakim dalam penerapan dan pertimbangan hukumnya;
- Bahwa Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menangani perkara ini agar dapat mengadili dan menyidangkan perkara ini putusan sebagai berikut:

Hal 69 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



1. Menerima Permohonan Banding Pemohon;
 2. Membatalkan Putusan PN. Jakarta-Selatan, No. 44/Pdt.G/2016/PN. JKT-SEL, tertanggal 02 Agustus 2016;
 3. Mengabulkan Gugatan Pemohon, untuk seluruhnya;
 4. Membebaskan Biaya Perkara secara tanggung renteng kepada Termohon Banding dan Turut Termohon Banding;
- Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat / Penggugat rekonpensi dalam kontra memori bandingnya tertanggal 10 Nopember 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 28 Nopember 2016, pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut:
 - Bahwa Terbanding semula Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil pembanding dalam memori bandingnya tanggal 2 September 2016 karena tidak ada hal baru dalam memori banding tersebut melainkan hanya berupa argumen-argumen tanpa dasar hukum yang memadai dan dengan hanya melimpahkan curahan hati pembanding dengan segala fitnah yang dituduhkan oleh Pembanding kepada Terbanding;
 - Bahwa Terbanding bertetap pada jawaban, duplik dan kesimpulan yang sudah disampaikan dalam jawaban, duplik dan kesimpulan berlaku secara mutlak-mutandis termasuk dalam bagian kontra memori banding Termohon;
 - Bahwa pertimbangan judex factie Tingkat pertama tentang tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan terbanding sudah tepat dan benar tidak ada kekeliruan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya;
 - Bahwa dasar permohonan pembanding mengajukan banding yang menuduh terbanding melakukan suap adalah merupakan fitnah yang sangat keji tanpa ada bukti apapun, oleh karena itu Terbanding mohon agar kiranya menolak permohonan banding pembanding untuk seluruhnya dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 02 Agustus 2016, Nomor. 44/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL tersebut;

Hal 70 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



- Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:
 - Bahwa Turut Terbanding pada pokoknya berpendapat bahwa amar putusan Majelis Hakim judex factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor. 44 / Pdt.G / 2016 / PN.JKT.SEL, seluruh pertimbangannya sudah tepat dan benar, sehingga permohonan banding yang diajukan pemingbanding harus ditolak karena tidak berdasar hukum;
 - Bahwa Majelis Hakim judex factie telah cukup mempertimbangkan seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh para pihak baik dalam konpensasi maupun dalam rekonsensi serta juga dengan seksama memeriksa bukti-bukti termasuk saksi-saksi yang diajukan para pihak dipersidangan, oleh karena itu Turut Terbanding memohon agar menolak permohonan banding yang diajukan pemohon banding untuk seluruhnya dan selanjutnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 44/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL;
- Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 44 / Pdt.G / 2016 / PN.JKT.SEL, tanggal 02 Agustus 2016 dan memperhatikan pula memori banding yang diajukan oleh Pemingbanding semula Penggugat / Tergugat Rekonsensi dan Kontra memori banding yang diajukan Terbanding dan semula Tergugat / Penggugat Rekonsensi serta Kontra memori banding yang diajukan Turut Terbanding semula Turut Tergugat seperti tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama yang pada pokoknya menolak tuntutan provisi Pemingbanding semula Penggugat/Tergugat rekonsensi adalah sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan dalam provisi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Hal 71 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Dalam eksepsi

- Menimbang, bahwa alasan - alasan dan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama yang pada pokoknya menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan penggugat mengenai masalah tidak dapat dipertahankan gugatan penggugat error in persona dan kurang pihak, serta gugatan penggugat tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap/abcuur libel/kabur/adalah sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara

- Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara yang pada pokoknya menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan-alasan dan pertimbangan sebagai berikut:
- Menimbang, bahwa semula yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat yaitu sebidang tanah/bangunan seluas 612 m2 yang terletak di Jalan Asem II No.18, Rt.014/006, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatas dengan Rumah Warga;
 - Selatan : berbatas dengan Jalan Asem II;
 - Barat : berbatas dengan Jalan Flamboyan;
 - Timur : berbatas dengan Rumah Warga;
- Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa tersebut, Pembanding semula Penggugat mendalikan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:
- Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut diatas telah terjadi kesepakatan harga antara Penggugat selaku pembeli obyek sengketa dengan Tergugat sebagai pemilik/penjual obyek sengketa seharga Rp.18.383.000/m2, sehingga total harga seluruhnya adalah Rp. 11.250.000.000,- dengan luas 612 m2;

Hal 72 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



- Bahwa Penggugat bermaksud membeli tanah Tergugat tersebut untuk dibuat perumahan dalam bentuk cluster, akan tetapi setelah diadakan pengukuran ulang tanah tersebut ternyata luasnya hanya 596 m² bukan 612 m², jadi berkurang 16 m²;
- Bahwa oleh karena obyek sengketa hanya 596 m², bukan 612 m², maka Penggugat minta pertanggung jawaban kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat keberatan, sehingga Penggugat menghentikan pembayaran cicilan harga tanah tersebut sekaligus minta pembatalan transaksi jual-beli atas obyek sengketa dan meminta Tergugat untuk mengembalikan uang yang sudah dibayarkan kepada Tergugat sejumlah Rp. 8.138.425.000,- akan tetapi Tergugat hanya mengembalikan Rp. 3.924.274.000,- masih ada sisa uang Penggugat yang belum dikembalikan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 4.214.151.000,-;
- Bahwa pada tanggal 9 Mei 2015, Tergugat telah menjual obyek sengketa kepada Turut Tergugat seharga Rp. 17.617.450,-/m², total seluruhnya Rp. 10.500.000.000,-;
- Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa tersebut diatas Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:
- Bahwa benar pada tanggal 9 April 2014 antara Penggugat dengan Tergugat telah menyepakati dan menandatangani perjanjian jual-beli tanah secara mencicil/pembayaran secara bertahap dengan harga keseluruhan Rp. 11.250.000.000,- seluas 612 m² sesuai luas yang tercantum dalam sertifikat, bukan harga permeter;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut telah disepakati secara bertahap yaitu:
 - A. pembayaran tahap I tanggal 24 Maret 2014, sebesar Rp. 125.000.000,-
 - B. pembayaran tahap II tanggal 15 April 2014, sebesar Rp. 375.000.000,-
 - C. pembayaran tahap III tanggal 15 Mei 2014, sebesar Rp. 3.437.000.000,-

Hal 73 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



- D. pembayaran tahap IV tanggal 15 Juli 2014, sebesar Rp. 5.625.000.000,-
- E. pembayaran tahap V tanggal 15 Oktober 2014, sebesar Rp. 1.687.000.000,-
- Bahwa juga telah disepakati setiap keterlambatan dikenakan denda sebesar 2(dua) permil/2/1000/dari jumlah tertunggak perhari keterlambatan;
 - Bahwa Penggugat secara terus-menerus melakukan keterlambatan pembayaran sampai pelunasan terakhir tanggal 15 Oktober 2014, Penggugat masih menunggak sejumlah Rp. 5.233.733.000,-;
 - Bahwa setelah lewat waktu pembayaran terakhir Tergugat masih memberi kesempatan kepada Penggugat apakah akan meneruskan pembayaran, ternyata Penggugat tidak bersedia melanjutkan pembayaran tersebut;
 - Bahwa adalah wajar kalau Penggugat dikenakan denda pembatalan jual-beli tanah tersebut sebesar Rp. 4.251.850.000,-, karena Tergugat dirugikan dari sisa waktu, berkurangnya tanah disebabkan pengukuran ulang yang dilakukan oleh Penggugat dan pemecahan sertipikat sehingga Tergugat tidak dapat menjual dengan luas tanah sebelumnya yaitu 612 m2, berkurangnya harga jual tanah dan bangunan akibat dibongkarnya rumah-rumah pada tanah tersebut dan juga masih terdapat denda keterlambatan yang belum dibayarkan;
 - Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa tersebut diatas Turut Tergugat mendalilkan pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:
 - Bahwa Tutut Tergugat adalah pemilik satu-satunya pemilik yang sah atas tanah/bangunan seluas 596 meter persegi yang terletak diJalan Bunga Flamboyan No. 13A, Rt.014/05 (Jalan Asem II 19, Rt.014 Rw.05) Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan tersebut;

Hal 74 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



- Bahwa Penggugat keliru mengikut sertakan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo karena Turut Tergugat adalah pihak ketiga yang tidak ada hubungannya dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut Turut Tergugat membeli dari Tergugat berdasarkan perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) Nomor. 7 tanggal 14 April 2015;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut diatas, dimuka sidang telah menyerahkan bukti-bukti surat yang diberi tanda P1 sampai dengan P10 dan 3(tiga) orang saksi yaitu saksi 1. ASYARIANTO, saksi 2. SYARIFAH NURLINDA AL LINDA, saksi 3. H. DERY, seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat didalam membuktikan dalil-dalil sanggahannya dimuka sidang telah menyerahkan bukti-bukti surat yang diberi tanda T1 sampai dengan T13 dan 2(dua) orang saksi yaitu saksi 1. ESTU KURYANI dan saksi 2. DARYONO, seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat didalam membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya dimuka sidang telah menyerahkan bukti-bukti surat yang diberi tanda TT.1 sampai dengan TT.8 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena dlil-dalil gugatan Penggugat disangkal/dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat maka menjadi kewajiban Penggugat terlebih dahulu membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa apabila dalil-dalil pokok gugatan penggugat beserta bukti-buktinya yang diajukan dimuka sidang dihubungkan dengan dalil-dalil bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat, maka telah terungkap fakta-fakta hukum yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

Hal 75 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



- Bahwa berdasarkan bukti P3.a yang diajukan Penggugat dengan bukti T1 yang diajukan Tergugat telah terbukti bahwa pada tanggal 9 April 2014, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat dan menanda tangani perjanjian jual-beli tanah (obyek sengketa) seluas 612 m2 dengan harga seluruhnya Rp. 11.250.000.000,- yang dibayar secara bertahap yaitu tahap pertama tanggal 24 Maret 2014, sebesar Rp. 125.000.000,-, tahap kedua tanggal 15 April 2014, sebesar Rp. 375.000.000,-, tahap ketiga tanggal 15 Mei 2014, sebesar Rp. 3.437.000.000,-, tahap keempat tanggal 15 Juli 2014, sebesar Rp. 5.625.000.000,- dan tahap terakhir yaitu kelima tanggal 15 Oktober 2014, sebesar Rp. 1.687.000.000,-;
- Bahwa dari harga yang disepakati yaitu seharga Rp. 11.250.000.000,- penggugat telah membayar sebesar Rp. 8.138.425.000,- terakhir Penggugat membayar kepada Tergugat tanggal 1 Juli 2014 masing-masing Rp. 138.925.000,- dan Rp. 300.000.000,-;
- Bahwa pada saat Penggugat hendak memecah Sertipikat tanah obyek sengketa tersebut, sehingga dilakukan pengukuran ulang ternyata tanah obyek sengketa tersebut hanya seluas 596 m2 bukan seluas 612 m2 berkurang 16 m2, atas kekurangan tersebut timbul masalah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa oleh karena masalah kekurangan 16 m2 tersebut tidak dapat diselesaikan antara Penggugat dengan Tergugat, maka Penggugat menghentikan pembayaran cicilan tersebut dan meminta agar perjanjian jual-beli tanggal 9 April 2014 dibatalkan, dan Penggugat meminta kepada Tergugat agar uangnya yang sudah diterima Tergugat sebesar Rp. 8.138.425.000,- dikembalikan kepada Penggugat akan tetapi Tergugat hanya mengembalikan Rp. 3.924.274.000,- masih sisa Rp. 4.214.151.000,-;
- Bahwa Tergugat keberatan mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat, karena uang sebesar Rp. 4.254.850.000,- merupakan denda keterlambatan Penggugat membayar kepada

Hal 76 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



Tergugat secara terus-menerus, berkurangnya harga tanah disebabkan adanya pengukuran ulang sehingga tidak dapat lagi menjual tanah tersebut seluas 612 m² dan juga dengan dibongkarnya rumah-rumah pada tanah tersebut;

- Bahwa tanah obyek sengketa seluas 596 m² sudah dijual Tergugat kepada Turut Tergugat (ADE AMRY) seharga Rp. 10.510.000.000,- dan telah terbit sertipikat Hak Milik atas nama ADE AMRY (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa yang disebut dalam bukti P.3a dan T1 sudah terbit Sertipikat Hak Milik atas nama ADE AMRY (Turut Tergugat) dan Penggugat juga telah menerima sebahagian uang yang sudah diserahkan kepada Tergugat, sehingga dengan demikian bukti P.3a dan T1, tentunya sudah tidak mengikat kepada tanah obyek sengketa dan juga sudah tidak diperlukan oleh Penggugat dengan Tergugat sehingga dengan demikian petitum nomor ad 4 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjut akan diptimbangkan mengenai uang yang sudah diserahkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 8.138.425.000,- baru Rp. 3.924.274.000,- dikembalikan Tergugat kepada Penggugat sehingga masih sisa Rp. 4.214.151.000,-;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya luas tanah yang diperjanjikan dalam bukti P.3a T1, hanya seluas 596 m² bukan 612 m², dan sekiranya Tergugat mau menerima bahwa benar luas tanah tersebut hanya 596 m² tentu tidak akan ada masalah, sebab dengan 596 m² dengan harga Rp. 18.382.000,- /m² sehingga harga seluruhnya Rp. 10.955.672.000,- masih lebih mahal dari pada harga yang ditawarkan Tergugat kepada Turut Tergugat hanya Rp. 10.510.000.000,- dengan luas yang sama yaitu 596 m²;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang masih menguasai sebahagian uang Penggugat sebesar Rp.4.214.151.000,- pada

Hal 77 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



hal tanah sengketa tersebut tidak jadi dibeli Penggugat, akan tetapi Tergugat malah menjual kepada Turut Tergugat dan telah menikmati harga tanah tersebut dari Turut Tergugat sebesar Rp. 10.510.000.000,- tapi masih mau menguasai uang milik Penggugat sebesar Rp.4.214.151.000,- sehingga tindakan Tergugat yang masih menguasai uang Penggugat sebesar Rp.4.214.151.000,- dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karena itu petitum nomor ad. 3 Penggugat tersebut juga beralasan untuk dikabulkan, termasuk petitum nomor ad. 5 juga beralasan untuk dikabulkan yang nominalnya akan disebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor ad. 6 dan ad. 7 adalah beralasan untuk dikabulkan karena yang dimasalahkan antara Penggugat dengan Tergugat sudah bukan tanah obyek sengketa yang sudah menjadi milik pihak turut Tergugat, tetapi yang sekarang tinggal dipersengketakan mengenai uang Rp. 4.214.151.000,- yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil - dalil gugatannya yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang menguasai uang Penggugat sebesar Rp. 4.214.151.000,- adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dengan demikian dalil-dalil lain Penggugat selain yang telah dipertimbangkan diatas menjadi tidak perlu lagi dipertimbangan lebih lanjut, demikian juga karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian maka terhadap dalil-dalil sangkalan Tergugat dan Turut Tergugat yang lain selain yang telah dipertimbangkan diatas menjadi tidak perlu lagi dipertimbangan lebih lanjut karena Penggugat tinggal mempersoalkan mengenai uang sebesar Rp. 4.214.151.000,- yang masih dikuasai Tergugat, sedang masalah tanah obyek sengketa sudah tidak dipermasalahkan oleh Penggugat;

Hal 78 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan dikabulkan sebahagian, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 44 / Pdt.G / 2016 / PN.JKT.SEL, tanggal 02 Agustus 2016 sepanjang menyangkut pokok perkara tidak dapat dipertahankan lagi dan karenanya haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;
- Dalam Rekonpensi
- Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat pertama dalam rekonpensi pada pokoknya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam rekonpensi dapat dipertahankan dan dikuatkan;
- Dalam Konpensi Rekonpensi
- Menimbang, bahwa pihak Terbanding semula Tergugat / Penggugat rekonpensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah merupakann pihak yang dikalahkan maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;
- Mengingat peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta pasal-pasal lain peraturan perundang-undanganyang berkaitan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 44/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, tanggal 2 Agustus 2016, sepanjang yang menyangkut pokok perkara yang dimohonkan banding tersebut;

Hal 79 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



Mengadili Sendiri

Dalam konpensasi

Dalam provisi

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 44/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, tanggal 2 Agustus 2016, dalam provisi yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam eksepsi

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 44/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, tanggal 2 Agustus 2016, dalam eksepsi yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam pokok perkara

- Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- Menyatakan tidak sah/batal demi hukum SPJB tertanggal 9 April 2014 yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak berikut turunannya;
- Memerintahkan Tergugat untuk segera membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu kerugian materiil sebesar Rp. 4.214.151.000,-(empat milyar dua ratus empat belas juta seratus lima puluh satu ribu rupiah) dengan tanpa syarat;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk atas putusan dalam perkara aquo;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam konpensasi rekonsensi

- Menghukum Terbanding semula Tergugat/Penggugat rekonsensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam Tingkat banding sebesar Rp.150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **KAMIS**, tanggal **09 FEBRUARI 2017** oleh kami: **JOHANES SUHADI, S.H.,MH**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. AMIR MADDI, S.H.,MH** dan **DR. SISWANDRIYONO, S.H.,M.Hum**, masing-

Hal 80 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.



masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, Nomor: 691/PEN/PDT/2016/PT.DKI, tanggal 14 NOPEMBER 2016, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut serta **PUDJI ASTUTI, SH.,MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 691 / PEN / PDT / 2016 / PT.DKI, tanggal 14 NOPEMBER 2016, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA

H. AMIR MADDI, S.H.,MH.

JOHANES SUHADI, S.H.,MH.

DR. SISWANDRIYONO, S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGANTI,

PUDJI ASTUTI, S.H.,MH.

Rincian biaya perkara :

Meterai	Rp. 6.000,00
Redaksi.....	Rp. 5.000,00
Pemberkasan.....	Rp. 139.000,00+
Jumlah.....	Rp. 150.000,00

Hal 81 dari 81 Hal Putusan No.691/PDT/2016/PT.DKI.