



PUTUSAN

Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

SOEPRIADI, bertempat tinggal di Jalan Niaga Hijau Raya No.41.RT.001.RW.007 Pondok Indah Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 2/I/2015, Tertanggal 7 JANUARI 2015, telah memberikan Kuasa kepada AGREETA N.T. PAKPAHAN, SH dan HANGKOO SATRIO, SH. Para Advokad Beralamat Kantor di Apartment Puri Parkview BB 16-5.Jalan Pesanggrahan Raya No.88. Meruya Utara Kembangan Jakarta Barat selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT I** ;

M E L A W A N

ANDI MIARNO, Bertempat tinggal di Jalan Dahlia No.18. Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas, Depok Jawa Barat, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 27/ ML-SK / Nov / 2014, Tertanggal 4 Desember 2014, telah memberikan Kuasa kepada MICHA LUMILING, SH.,Sp.N. Advokad dari Kantor Hukum Law Firm M. Lumiling, SH.,Sp.N.& Patners, beralamat Kantor di Jalan Cakrawijaya IX Blok. H.No.34-35 Cipinang Muara Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

DAN

1. **Hj. LENNY HIDAYAT**, bertempat tinggal di Jalan Niaga Hijau Raya No.41.RT.001.RW.007 Pondok Indah Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1/I/2015, Tertanggal 7 JANUARI 2015, telah memberikan Kuasa kepada AGREETA N.T. PAKPAHAN, SH dan HANGKOO SATRIO, SH. Para Advokad Beralamat Kantor di Apartment Puri Parkview BB 16-5.Jalan Pesanggrahan

hal 1 dari 30 hal Put Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI



Raya No.88. Meruya Utara Kembangan Jakarta Barat selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT II ;

2. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI DEPOK, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula -TURUT TERGUGAT I ;

3. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMISNISTRASI JAKARTA SELATAN, dalam hal ini diwakili oleh ADIANA RATIH YUNIATI, SH.,SPI.,MA, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 24/14.31.74-600/II/2015 Tertanggal 5 JANUARI 2015, telah memberikan Kuasa kepada YULISTRIANI, SH, SUPARPTO, SH, H.LALU MAKBUL, SH, HANJAR PRIBADI, SH, DJOKO WIDODO, SH, DWI KUNDARI, SH, EBDILHAD AL FAWWAZ, SH dan MURSIDI, Para pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat di Jalan H. Alwi No.99. Tanjung Barat Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, di bawah Register Perkara Nomor 746//Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., telah menggugat Tergugat sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 3 Desember 2014, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 Desember 2014, di bawah Register Perkara Perdata No. 746/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa gugatan PENGGUGAT pada intinya para TERGUGAT dan para TURUT TERGUGAT agar melakukan jual beli dan peralihan hak atas objek yang menjadi perkara aquo :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia No. 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai sertifikat hak milik No. 05926;
- 2) Berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Niaga Hijau Raya No.41 RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;

Dasar hukum diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa semula hubungan antara **PENGGUGAT dan TERGUGAT - I** adalah semata - mata sebagai sahabat layaknya disebut teman seperjuangan sehingga hubungan persaudaraan yang demikian rupa juga melibatkan **TERGUGAT - II** yang adalah isteri dari TERGUGAT - I.
2. Bahwa dalam perjalanan hubungan keakraban PENGGUGAT dengan TERGUGAT - I terjadi dipermasalahan hukum yang dialami TERGUGAT - I hingga berujung ke Pengadilan Militer di Jakarta Timur, saat terjadinya peristiwa hukum yang dihadapi oleh TERGUGAT - I, TERGUGAT - I saat itu masih sebagai seorang Tentara Nasional Indonesia (TNI) ;
3. Bahwa awal proses penyidikan perkara TERGUGAT - I, PENGGUGAT sudah terlibat membantu secara moril dan materil kepada TERGUGAT - I ;
4. Bahwa kemudian saat TERGUGAT - I dihadapkan persidangan militer, PENGGUGAT juga ikut membantu secara moril TERGUGAT - I, untuk tidak dilakukan penahanan dan hingga saat ini posisi TERGUGAT - I tidak di dalam tahanan militer ;
5. Dalam perjalanan waktu, selanjutnya TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II pernah mendatangi PENGGUGAT di rumahnya di Jalan Sungai Barito No. 34, RT.001/ RW.06, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara sekitar tahun 2007 awal yang pada intinya memohon meminta tolong kepada PENGGUGAT, dengan maksud untuk menjual kepada PENGGUGAT tanah dan bangunan milik TERGUGAT - I di Jalan Dahlia No. 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai sertifikat hak milik No. 05926; luas sebesar 778m² atas nama SOEPRIADI Sarjana Ekonomi/ TERGUGAT - I.
6. Bahwa harga jual beli tanah dan bangunan di Jalan Dahlia No. 18, Depok tersebut sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), oleh karena sertifikat asli milik TERGUGAT - I tersebut saat itu masih berada di Bank Mandiri dalam posisi terikat sebagai barang jaminan sehingga jual beli tidak dapat dilakukan. Namun atas dasar kepercayaan hubungan yang

hal 3 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akrab yang terjadi sejak semula antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT - I sehingga TERGUGAT - I hanya memberikan ketegasan bahwa sungguh niatnya adalah hanya untuk menjual kepada PENGGUGAT tanah dan bangunan di jalan Dahlia No.18, Depok, penegasan TERGUGAT - I dimaksud adalah penegasan TERGUGAT - I yang menyebutkan sebagaimana tertulis di cover depan copy sertifikat hak milik No. 05926 atas nama TERGUGAT - I ;

7. Bahwa PENGGUGAT tidaklah mempersoalkan bentuk jual beli sebagaimana yang dilakukan TERGUGAT - I tersebut di atas karena PENGGUGAT pun sangat menghormati dan menghargai hubungan keakraban sebagai sahabat yang terjalin selama itu, perbuatan hukum TERGUGAT - I yang dilakukan dengan cara menyerahkan untuk menjual dan mengalihkan kepemilikan hak atas sertifikat milik TERGUGAT - I termasuk TERGUGAT - II yang adalah isteri TERGUGAT - I ikut menanda tangani pernyataan sebagaimana tercantum dalam cover depan copy sertifikat No. 05926 yang lengkapnya tertulis sebagai berikut

“yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama : SOEPRIADI

Menyatakan rumah tersebut yang sertifikatnya nomor tersebut dibawah ini adalah milik keluarga H. Andi Miarno

Ttd

Soepriadi dan Isterinya

8. Bahwa kemudian PENGGUGAT memberikan dana kepada TERGUGAT - I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang dikirimkan melalui rekening TERGUGAT - II/ Isteri TERGUGAT - I, selanjutnya diikuti dengan pengiriman transfer kedua dan seterusnya sampailah kepada pengiriman yang berjumlah Rp. 3.010.000.000,- (tiga miliar sepuluh juta rupiah) ;
9. Bahwa sesuai kwintasi yang ditanda tangani oleh TERGUGAT -I dan TERGUGAT - II, dana Rp. 3.010.000.000,- (tiga miliar sepuluh juta rupiah) tersebut adalah untuk :
 1. Pembayaran pelunasan harga rumah di Jalan Dahlia No. 18, Depok seharga Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) sesuai penegasan yang di tulis sendiri oleh TERGUGAT - I di cover depan copi sertifikat No.05926 (tanah dan bangunan di Jalan Dahlia No.18, Depok) ;

hal 4 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



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

2. Uang muka tanah dan bangunan rumah di Jalan Niaga Hijau Raya No.41 RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan Rp.1.010.000.000,- (satu miliar sepuluh juta rupiah). Bahwa saat itu, TERGUGAT - I belum memberikan foto copy sertifikat tanah di Jalan Niaga Hijau Raya No. 41 melainkan hanya menjanjikan, hingga diajukannya gugatan ini, foto copynya pun belum diberikan kepada PENGUGAT

10. Pelaksanaan pengiriman dana untuk harga rumah di Jalan Dahlia No. 18, Depok bersama dengan uang muka untuk rumah di Pondok Indah sebagai berikut :

Transfer dari Andi Miarno ke Soepriadi dan Hj. Lenny Hidayat :

Tanggal	Pengirim	Penerima	Nominal
1. 22 September 2008 Rp.500.000.000,-	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT-II	
2. 22 September 2008 Rp.500.000.000,-	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT-II	
3. 28 September 2009 40.000.000,-	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT - I	Rp.
4. 17 Desember 2009 50.000.000,-	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT - I	Rp.
5. 15 Februari 2010 400.000.000,-	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT - I	Rp.
6. 29 Desember 2011 Rp.1.500.000.000,- (pelunasan)	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT-I	
Jumlah			Rp.2.990.000.000,-
7. PENGUGAT memberikan dana tunai Kepada TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II Saat berada di kota Bandung			Rp. 20.000.000,-
Total			Rp. 3. 010.000.000,-



11. Bahwa sesuai butir 9 selain jumlah dana yang sudah ditransfer oleh PENGUGAT tersebut diatas, kemudian TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II memohon untuk meminta tambahan dana lagi kepada PENGUGAT sebesar RP. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah). Dengan alasan bahwa harga rumah di Jalan Niaga Hijau Raya No. 41 dinilai harga saat itu Rp. 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah), sehingga PENGUGAT berkewajiban untuk memberikan lagi kepada TERGUGAT - I sebesar RP. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) sebagai tambahan dana Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang sudah diterima lebih dahulu oleh TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II sebagaimana diuraikan dalam kwintansi penerimaan dana (point 9).
12. Bahwa sudah menjadi fakta hukum PENGUGAT telah mentransfer sejumlah dana kepada rekening masing - masing PARA TERGUGAT, demikian pula pemberian dana tunai baik dalam bentuk rupiah maupun US Dollar.
13. Bahwa jumlah dana yang sudah ditransfer oleh PENGUGAT tersebut diatas, PENGUGAT juga pernah memberikan sebesar US\$ 3500 kepada TERGUGAT - I yang bila di kurs ke rupiah rata - rata Rp.12.300/dollar maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 43.050.000,- (empat puluh tiga juta lima puluh ribu rupiah) sehingga jumlah dana yang sudah diterima oleh TERGUGAT - I maupun TERGUGAT - II adalah sebesar Rp. 5.403.050.000,- (lima miliar empat ratus tiga juta lima puluh ribu rupiah) jumlah tersebut bila diperhitungkan dengan nilai bunga yang berlaku secara konvensional rata - rata 9 % per tahun maka terakumulasi dana milik PENGUGAT tersebut dapat berjumlah RP.7.459.199.000,- (tujuh miliar empat ratus lima puluh Sembilan juta seratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah). Dengan demikian PENGUGAT dapat merinci total keseluruhan dana yang sejak awal ditransfer oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II, maka termasuk dana tunai, dan juga dana US\$ 3500 dengan rincian sebagai berikut :

A

Tanggal	Pengirim	Penerima	Nominal
1. 22 September 2008 Rp.500.000.000,-	IsteriPENGUGAT	TERGUGAT	- II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.	22 September 2008	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT-II
		Rp.500.000.000,-	
3.	28 September 2009	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT - I Rp.
		40.000.000,-	
4.	17 Desember 2009	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT - I Rp.
		50.000.000,-	
5.	15 Februari 2010	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT- IRp.
		400.000.000,-	
6.	29 Desember 2011	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT-
		IRp.1.500.000.000,-	
		(pelunasan)	

Jumlah Rp.2.990.000.000,-

7.	PENGUGAT memberikan dana tunai	Rp.	20.000.000,-
	Kepada TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II		
	Saat berada di kota Bandung		

Total Rp. 3. 010.000.000,-

B

Tanggal	Pengirim	Penerima	Nominal
8. 29 Desember 2011	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT-	IRp.
		350.000.000,-	
9. 11 Januari 2012	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT	- I
		Rp.1.500.000.000,-	
10. 12 Januari 2012	Isteri PENGUGAT	TERGUGAT - I	Rp.
		500.000.000,-	

Tambahan US\$3500 = Rp. 43.050.000,-

Jumlah Rp. 2.393.050.000,-

Total keseluruhan Rp. 5.403.050.000,-

Perhitungan bunga rata - rata 9 % per tahun :

$$1.9 \% \times \text{Rp.}3.010.000.000,- \times 6 \text{ tahun} = \text{Rp.}1.625.400.000,-$$



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.9 % X Rp.2.393.050.000,- X 2 tahun = -----Rp.
430.749.000,-

Jumlah	Rp.2.056.149.000,-	Total keseluruhan
Rp.7.459.199.000,-		

14. Bahwa memperhatikan kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT - I yang turut dihadiri dan di tanda tangani dokumen - dokumen terkait jual beli objek aquo sebagai berikut :

1. Jual beli tanah dan bangunan di Jalan Dahlia No. 18, Depok, sesuai sertifikat Hak Milik No. 05926 atas nama TERGUGAT - I dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).
2. Jual beli tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya No. 41, Pondok Indah dengan harga sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah).

Jumlah Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah)

Bahwa ternyata PENGUGAT sudah melakukan kewajibannya untuk memberikan/ mentransfer dana - dana tersebut di atas kepada TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II sebagai harga dari masing - masing objek aquo baik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia No. 18, Depok, maupun tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Niaga Hijau Raya No. 41, Pondok Indah, Jakarta Selatan.

15. Bahwa jumlah nilai transaksi atas kedua objek aquo tersebut diatas adalah Rp.6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah) sedangkan grand total perhitungan dana yang sudah di transfer oleh PENGUGAT ke rekening TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II ditambah kompensasi perhitungan bunga maka dapat diketahui :

1. Pengiriman transfer dari 22 September 2008 - 29 Desember 2011
Rp.3.010.000.000,-
2. Pengiriman transfer dari 29 Desember 2011 - 12 Januari 2012
Rp.2.393.050.000,-
3. Kompensasi perhitungan bunga
Rp.2.056.149.000,-

Grand Total Rp.7.459.199.000,-

Harga objek aquo

hal 8 dari 30 hal Put Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Rumah di Jalan Dahlia No. 18, DepokRp.2.000.000.000,-
2. Rumah di Jalan Niaga Hijau Raya No.41, Pondok Indah
Rp.4.500.000.000,-

Jumlah Rp.6.500.000.000,-

Dengan demikian kelebihan dana PENGUGAT setelah dilakukan perhitungan = Rp.7.459.199.000,- – Rp. 6.500.000.000,- = Rp. 959.199.000,-

16. Bahwa sekalipun PENGUGAT sudah mengirimkan dana baik kepada rekening TERGUGAT - I maupun ke rekening TERGUGAT - II, PENGUGAT masih mempercayai dalam hubungan keakraban yang memang sudah terjalin sejak mula - mula dalam membangun persahabatan antara PENGUGAT dan keluarganya dengan TERGUGAT - I dan keluarganya, dan hingga saat gugatan ini diajukan oleh PENGUGAT, TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II belum juga member konfirmasi kepada PENGUGAT untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan milik TERGUGAT - I baik yang ada di Jalan Dahlia No. 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai sertifikat hak milik No. 05926, maupun objek aquo di Jalan Niaga Hijau Raya No. 41, Pondok Indah, Jakarta Selatan.
17. Bahwa TURUT TERGUGAT - II berkewajiban untuk melakukan pemblokiran agar tidak terjadi peralihan hak terhadap tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya No. 41, Pondok Indah, Jakarta Selatan tersebut.
18. Bahwa TURUT TERGUGAT - I maupun TURUT TERGUGAT - II sebagai instansi yang berwenang untuk menangani objek aquo, adalah sepatutnya dihadapkan dalam perkara aquo agar tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap objek perkara.
19. Bahwa tidak ada alasan hukum apapun TURUT TERGUGAT - I dan TURUT TERGUGAT - II untuk tidak mengetahui tentang objek sengketa perkara.
20. Bahwa PENGUGAT berkepentingan untuk mendapat perlindungan hukum terhadap dana - dana yang sudah diberikan kepada masing - masing TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II sebagaimana tersebut di atas agar PENGUGAT terhindarkan dari kerugian - kerugian atas dana - dana yang sudah diberikan dan diterima oleh PARA TERGUGAT.
21. Bahwa guna menjamin gugatan PENGUGAT agr objek perkara berupa

hal 9 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia No. 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai sertifikat hak milik No. 05926;
2. tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Niaga Hijau Raya No.41 RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Tidak beralih kepada pihak lain atau pun dijadikan objek jaminan kepada pihak manapun oleh karenanya PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diletakkan sita jaminan terhadap kedua objek aquo tersebut diatas.

Berdasarkan hal - hal yang telah diuraikan diatas, PENGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim kiranya berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga dana - dana yang sudah di transfer ke rekening TERGUGAT - I maupun TERGUGAT - II adalah bukti pembayaran jual beli yang sah atas objek perkara aquo;
3. Menyatakan sah dan berharga kwintansi penerimaan dana tertanggal 29 Desember 2011 untuk menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia No. 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai sertifikat hak milik No. 05926; dan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Niaga Hijau Raya No.41 RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II untuk dihadapkan kepada Pejabat Umum agar melakukan jual beli kedua objek aquo kepada PENGUGAT;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jamin yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT - I dan TURUT TERGUGAT - II terhadap tanah di Jalan Dahlia No. 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai sertifikat hak milik No. 05926; dan tanah di Jalan Niaga Hijau Raya No.41 RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
6. Menghukum TURUT TERGUGAT - I dan TURUT TERGUGAT - II untuk tidak mengalihkan dan tidak meletakkan hak tanggungan kepada kedua objek perkara aquo tersebut;

hal 10 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum pihak - pihak lainnya yang telah menerima hak dari padanya untuk mengembalikan secara sempurna kedua objek perkara tersebut diatas kepada PENGGUGAT;
8. Membebaskan biaya perkara kepada TERGUGAT - I;

ATAU : Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil - adiknya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

- I. Bahwa Tergugat I&II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tertanggal 5 Desember 2014 kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I & II;

I. LATAR BELAKANG PERKARA SEBENARNYA

Hubungan antara Para Pihak dalam perkara a quo

2. Bahwa sebelum TERGUGAT I & II menguraikan duduk perkara sebenarnya, TERGUGAT I & II akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai para pihak sehubungan dengan perkara a quo dan transaksi-transaksi yang tidak dapat dipisahkan dari perkara a quo. Penjelasan adalah sebagai berikut:
 - a. TERGUGAT I adalah suami dari TERGUGAT II dan sebaliknya TERGUGAT II adalah istri dari TERGUGAT I;
 - b. TERGUGAT I memiliki perusahaan bernama PT Bangun SDM;
 - c. TERGUGAT II memiliki perusahaan bernama PT Pandumitra Virando.
3. Bahwa pada sekitar tahun 2006, PENGGUGAT mengadakan kerjasama dengan PT Pandumitra Virando. Atas pekerjaan yang dilakukan oleh PT Pandumitra Virando, PENGGUGAT mempunyai hutang kepada PT Pandumitra Virando dan atas nama pribadi TERGUGAT II dengan total sebesar Rp 1.900.000.000 (satu milyar sembilan ratus juta Rupiah) yang dikemudian hari telah lunas dengan pembayaran terakhir pada tanggal 22 September 2008;
4. Bahwa karena hutang PENGGUGAT yang terlambat dibayar, PT. Pandumitra Virando sempat mengalami kesulitan keuangan sehingga TERGUGAT I&II berniat untuk menjual Rumah Depok yang merupakan Objek a quo. PENGGUGAT berniat membeli rumah tersebut dan akhirnya terjadi kesepakatan;
Kesepakatan Jual Beli Rumah Depok ("Objek a quo")
5. Bahwa pada sekitar tahun 2007, TERGUGAT I & II terjadi kesepakatan Perjanjian Perikatan Jual Beli ("PPJB") secara tidak tertulis mengenai

hal 11 dari 30 hal Put Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI



Rumah Depok di Jalan Dahlia No. 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat dengan sertifikat Hak Milik No. 05926 Provinsi Jawa Barat, Kota Madya Depok, luas sebesar 778 m² atas nama Soepriadi Sarjana Ekonomi/ Tergugat I ("*Objek a quo*") kepada PENGGUGAT dan Haji Asep dengan kesepakatan harga Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) namun PENGGUGAT dan TERGUGAT I&II sepakat PPJB tersebut terjadi setelah PENGGUGAT dan Haji Asep mendapatkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari Bank;

6. Bahwa atas dasar kebaikan hati, TERGUGAT I & II memberikan izin kepada PENGGUGAT dan keluarganya untuk tinggal terlebih dahulu di Objek *a quo* sambil menunggu proses KPR disetujui oleh Bank. Namun PENGGUGAT tidak membayar uang pembelian Rumah Depok karena proses KPR PENGGUGAT selalu ditolak oleh Bank;
7. Bahwa PENGGUGAT menguasai Objek *a quo* sejak tahun 2007 hingga sekarang hanyalah karena hubungan hukum penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa berdasarkan PP No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik;
8. Bahwa karena Objek *a quo* tidak segera dibayar oleh PENGGUGAT, maka TERGUGAT I & II membebaskan Hak Tanggungan kepada Objek *a quo* untuk kepentingan PT. Pandumitra Virando;
9. Bahwa karena belum juga bisa membayar Objek *a quo* kepada TERGUGAT I, PENGGUGAT menawarkan tanah miliknya yaitu yang bersertifikat HGB No. 424 seluas 16.740 Meter persegi ("*Tanah Cirebon I*") dan HM No. 4348 seluas 3.890 Meter persegi ("*Tanah Cirebon II*") milik PENGGUGAT untuk dijual kepada TERGUGAT I dengan cara pembayarannya berupa Rumah Depok (Objek *a quo*) dan tambahannya berupa uang tunai yang akan dijelaskan secara rinci pada bagian selanjutnya surat Jawaban ini;
10. Bahwa telah terjadi pembatalan PPJB Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II yang mengakibatkan klausul pembayaran dengan Objek *a quo* pun dibatalkan. Pada keadaan demikian seharusnya PENGGUGAT mengembalikan Objek *a quo* dan membayar utang cicilan uang pembelian Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II yang telah dibayarkan;
11. Bahwa untuk Objek *a quo*, PENGGUGAT meminta izin untuk tinggal lebih lama disana karena saat itu, PENGGUGAT dan keluarganya sudah tinggal di Objek *a quo* dan PENGGUGAT belum memiliki rumah pengganti di sekitar jabodetabek;



12. Setelah mengizinkan beberapa tahun namun tidak ada itikad baik dari PENGUGAT dan keluarganya untuk menyerahkan kembali Objek *a quo* kepada TERGUGAT I & II, sehingga beberapa kali TERGUGAT I & II meminta secara lisan kepada PENGUGAT untuk meninggalkan Objek *a quo*, namun PENGUGAT selalu menolak;
13. Bahwa setelah selama ini TERGUGAT I & II selalu meminta pengosongan Objek *a quo* dengan lisan, TERGUGAT I & II mengirimkan Surat Pernyataan dan Surat Somasi kepada PENGUGAT dan keluarganya untuk mengosongkan dan menjelaskan bahwa penempatan Rumah Depok oleh PENGUGAT dan keluarganya adalah tindakan melawan hukum;
14. Bahwa sampai pada akhirnya, PENGUGAT mengajukan Gugatan ini kepada TERGUGAT I & II pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, namun TERGUGAT I & II menyambut baik Gugatan *a quo* karena di persidangan yang terhormat dengan Majelis Hakim Yang Mulia inilah, TERGUGAT I & II akan membuktikan bahwa Objek *a quo* adalah milik TERGUGAT I & II dan PENGUGAT wajib mengosongkan Rumah Depok segera setelah Putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap.
15. Bahwa oleh karena itu, TERGUGAT I & II mengucapkan terima kasih kepada PENGUGAT yang telah menggugat TERGUGAT I & II dan TERGUGAT I & II mengingatkan kepada PENGUGAT untuk segera mencari rumah baru dan jangan mengubah apapun dari Objek *a quo* yang menjadi milik TERGUGAT I & II karena sebentar lagi setelah perkara *a quo*, Objek *a quo* akan kembali ke pangkuan pemiliknya yang asli yaitu TERGUGAT I & II.

II. DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

Exceptio Non Adimpleti Contractus

1. Bahwa menurut Yahya Harahap, *Exceptio Non Adimpleti Contractus* adalah eksepsi yang dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian timbal balik, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;
2. Bahwa Penggugat tidak berhak menggugat atau mengajukan gugatan ini karena Penggugat sendiri tidak/belum memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebagaimana diuraikan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat merupakan perjanjian jual beli rumah di Jalan Dahlia No. 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat dengan sertifikat Hak Milik No. 05926 Provinsi Jawa Barat, Kota Madya Depok, luas sebesar 778 m2 atas nama Soepriadi Sarjana Ekonomi/ Tergugat I ("Objek *a quo*");
4. Bahwa karena perbuatan Penggugat sendiri perjanjian jual beli Objek *a quo* telah berakhir 21 Desember 2011 sehingga Penggugat disini tidak melakukan prestasinya sendiri di dalam Kesepakatan 21 Sept 2010 yaitu menyerahkan tanah HGB No. 424 seluas 16.740 meter persegi dan tanah HM No. 4348 seluas 3.890 meter persegi sebagai jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat;
5. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

A. Dalam Pokok Perkara

1. Semua yang diungkapkan dalam bagian EKSEPSI mohon dianggap diulang kembali dan menjadi satu kesatuan dalam bagian POKOK PERKARA ini. TERGUGAT I & II menolak seluruh dalil PENGGUGAT dalam GUGATANNYA, kecuali secara tegas-tegas diakui TERGUGAT I & II atau terbukti kebenarannya secara hukum.

Pernyataan PENGGUGAT pada halaman angka 1 s/d 4 Gugatan PENGGUGAT TIDAK BENAR DAN TIDAK RELEVAN dengan Perkara *a quo*

2. Bahwa TERGUGAT I&II tidak pernah merasa bersahabat dengan PENGGUGAT apalagi menganggap terdapat hubungan persaudaraan, TERGUGAT I&II hanya menganggap PENGGUGAT sebagai rekan bisnis semata;
3. Bahwa TERGUGAT I&II pertama kali bertemu dengan PENGGUGAT karena hubungan bisnis, TERGUGAT I&II mengenal PENGGUGAT karena dikenalkan oleh Kolonel Yatnomoyo dan PENGGUGAT mengaku ayahnya merupakan Jendral TNI Angkatan Laut (dikemudian hari diketahui tidak benarnya informasi yang disampaikan PENGGUGAT), hal ini dilakukan agar TERGUGAT I yang merupakan anggota TNI terkesan;
4. Bahwa TERGUGAT I menegaskan bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam Gugatannya angka 2 s.d. 4 TIDAK RELEVAN dengan perkara *a quo* dan merupakan tindak pidana pencemaran nama baik;

hal 14 dari 30 hal Put Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI



5. Bahwa TERGUGAT I menyelesaikan kasusnya tersebut dengan sendiri tanpa bantuan seperti yang secara berlebihan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya yang sepertinya PENGGUGAT hendak mempengaruhi Majelis Hakim Yang Terhormat perkara *a quo* seolah-olah PENGGUGAT sangat berjasa pada TERGUGAT I padahal tidak sama sekali;
 6. Bahwa secara logika, bagaimana mungkin TERGUGAT I yang merupakan anggota Tentara Nasional Indonesia saat itu meminta bantuan pada seseorang warga sipil atas kasus yang menimpa TERGUGAT I;
 7. Oleh karena itu, TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat perkara *a quo* untuk mengabaikan dan melarang PENGGUGAT mengungkapkan pernyataannya sebagaimana pernyataan pada angka 1 s.d. 4 Gugatannya pada dokumen-dokumen maupun surat-surat yang akan diajukan kemudian pada persidangan *a quo*.
- PENGUGAT Mengada-ada dengan memasukkan Rumah Jalan Niaga Hijau Raya No. 41 RT/RW 01/17 Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
8. Bahwa TERGUGAT I & II membantah dengan tegas angka 9 dan angka 10 pada gugatan karena tidak pernah terjadi kesepakatan apapun antara TERGUGAT I & II dengan PENGGUGAT terkait dengan rumah di Jalan Niaga Hijau Raya No. 41 RT/RW 001/017 Pondok Indah, Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
 9. Bahwa PENGGUGAT mengada-ada mengenai adanya kesepakatan jual beli Rumah Pondok Indah antara TERGUGAT I & II dengan PENGGUGAT. TERGUGAT I & II menantang PENGGUGAT untuk menjelaskan mengenai kapan dan dimana terjadi kesepakatan lisan jual beli Rumah Pondok Indah yang keterangan tersebut tidak pernah disebutkan dalam Gugatan PENGGUGAT. TERGUGAT I & II yakin bahwa PENGGUGAT tidak memiliki bukti apapun termasuk saksi-saksi yang mendengar atau mengetahui adanya kesepakatan lisan jual beli Rumah Pondok Indah antara TERGUGAT I & II dengan PENGGUGAT. Rumah Depok secara tegas dan meyakinkan adalah Mutlak milik TERGUGAT I & II yang tidak dapat diganggu gugat
 10. Bahwa penjualan Objek *a quo* adalah bagian dari pembayaran Tanah Cirebon berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dituangkan di



dalam Kesepakatan 21 Sept 2010 yang saat itu pada tahun 2010 ditaksir harganya adalah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar Rupiah) yang mana Kesepakatan 21 Sept 2010 telah dibatalkan saat itu, berikut adalah kronologis terjadinya kesepakatan:

- a. Bahwa PENGUGAT memiliki utang sebesar Rp 1.510.000.000 (satu milyar lima ratus sepuluh juta Rupiah) karena PPJB tidak tertulis terkait dengan Objek *a quo* sebelum Kesepakatan 21 Sept 2010 terjadi yang merupakan sisa pembayaran terhadap harga jual Objek *a quo* yang disepakati seharga Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah);
- b. Bahwa PENGUGAT pada saat itu menyatakan bahwa PENGUGAT tidak dapat membayar Objek *a quo* tersebut sehingga terjadilah PPJB tanah milik PENGUGAT yaitu tanah HGB No. 424 seluas 16.740 meter persegi ("Tanah Cirebon I") dan tanah HM No. 4348 seluas 3.890 meter persegi ("Tanah Cirebon II") untuk dibeli oleh TERGUGAT I dengan dasar Kesepakatan 21 September 2010 dengan harga Rp 15.472.500.000 (lima belas Milyar empat ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ("Kesepakatan 21 Sept 2010");
- c. Bahwa berdasarkan Kesepakatan 21 September 2010, pembelian Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II dibayarkan dengan jumlah uang sebagai berikut oleh TERGUGAT I & II serta PT Bangun SDM:
 - i. Rumah Depok seharga Rp 3.000.000.000 (tiga milyar Rupiah) berdasarkan Kesepakatan 21 Sept 2010 penyerahannya tertanggal 21 Januari 2011; dan
 - ii. uang tunai sebesar Rp 8.000.000.000 (delapan milyar Rupiah) yang akan dicicil oleh TERGUGAT I sesuai dengan Kesepakatan 21 September 2010
11. Bahwa harga Objek *a quo* pada Kesepakatan 21 September 2010 disepakati naik dari Rp 2.000.000.000 menjadi Rp 3.000.000.000;
12. Bahwa Kesepakatan 21 September 2010 juga merupakan PPJB antara PENGUGAT dan TERGUGAT I untuk jual beli Objek *a quo*;
13. PENGUGAT membatalkan Kesepakatan 21 Sept 2010:
 - a. Bahwa dengan cara diluar hukum PENGUGAT melakukan gangguan dan ancaman terhadap Bank Muamalat, tempat dimana sertifikat tanah Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II dibebankan Hak Tanggungan dan setelah itu memohon-mohon kepada

hal 16 dari 30 hal Put Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I&II beserta rekan TERGUGAT I, akhirnya hal tersebut menyebabkan dicabutnya Hak Tanggungan tersebut oleh TERGUGAT I dan PT Bangun SDM pada tanggal 21 Desember 2011;

- b. Bahwa PENGUGAT menyatakan kepada TERGUGAT I dan PT Bangun SDM bahwa Kesepakatan 21 Sept 2010 dibatalkan sehingga atas batalnya Kesepakatan 21 Sept 2010 terjadi akibat hukum sebagai berikut:
 - i. Kesepakatan jual beli Rumah Depok batal sehingga PENGUGAT harus segera mengembalikan Objek *a quo*;
 - ii. PENGUGAT berkewajiban mengembalikan sejumlah uang cicilan yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT I&II serta PT Bangun SDM kepada PENGUGAT;
- c. Bahwa karena itikad baik dari Pengugat I dan PT Bangun SDM maka sertifikat Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II milik Pengugat dibebaskan dari Hak Tanggungan dengan perjanjian bahwa hasil penjualan dari tanah Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II milik PENGUGAT dibagi secara proporsional sebagai pembayaran utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I & II dan PT Bangun SDM;
- d. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, dengan batalnya Kesepakatan 21 Sept 2010 sejak tanggal 21 Desember 2011 karena PENGUGAT tidak jadi menjual Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II kepada TERGUGAT I, maka kesepakatan lisan jual beli Objek *a quo* juga dinyatakan batal demi hukum dan sejak tanggal 21 Desember 2011 TERGUGAT I & II tidak pernah mempunyai kesepakatan lagi dengan PENGUGAT terkait dengan jual beli Objek *a quo*;
- e. Bahwa PENGUGAT saat itu memohon kepada TERGUGAT I untuk mengizinkan PENGUGAT menempati Objek *a quo* karena pada saat itu, PENGUGAT tidak memiliki rumah di daerah Jabodetabek. TERGUGAT I mengizinkan PENGUGAT tinggal di Objek *a quo* namun dengan kesepakatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I bahwa apabila TERGUGAT I meminta PENGUGAT meninggalkan Objek *a quo*, PENGUGAT harus melakukannya dengan segera;

hal 17 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Bahwa terdapat fakta bahwa PENGUGAT telah menerima pembayaran dari TERGUGAT I dan PT. Bangun SDM berdasarkan Kesepakatan 21 Sept 2010 dan karena kesepakatan tersebut dibatalkan maka Pengugat harus mengembalikan segala bentuk pembayaran dari Tergugat I dan PT. Bangun SDM yang berarti harus mengembalikan uang sebesar Rp 2.450.000 dan Objek *a quo*;

14. Objek *a quo* adalah milik TERGUGAT I & II berdasarkan peraturan perundang-undangan

- a. Segala macam perikatan yang berhubungan dengan jual beli Objek *a quo* telah batal demi hukum sejak tanggal 21 Desember 2011, sehingga Objek *a quo* tidak berada dalam status jual beli;
- b. Sertifikat Rumah Depok atas nama TERGUGAT I Bahwa sertifikat Objek *a quo* masih atas nama Tergugat I sampai saat ini dan sampai tahun 2013 Pajak Bumi dan Bangunan masih dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- c. PENGUGAT tidak dapat menunjukkan bukti atau setidaknya tidak menyebutkan dalam Gugatannya Bukti berupa Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa segala macam perjanjian terkait dengan Objek *a quo* tidak pernah dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah ("PPAT") dan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia perjanjian jual beli tanah yang tidak di hadapan PPAT tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah;
- d. Dalil PENGUGAT mengenai peralihan kepemilikan atau setidaknya tidaknya jual beli Objek *a quo* tidak sesuai dengan hukum agraria, teori peralihan tanah hukum adat dan yurisprudensi
 - (i) Bahwa berdasarkan Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960, hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat;
 - (ii) Bahwa dalam pengejawantahan hukum adat terdapat Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung terkait dengan syarat sah pemindahan hak atas tanah yang diatur di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 123/K/Sip/1970, yang menyatakan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah adalah pemindahan hak yang bersifat terang dan tunai. Terang adalah jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang

hal 18 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



(PPAT) dan tunai adalah dua perbuatan hukum yang dilakukan bersamaan, yaitu: penjual memindahkan penguasaan yuridis atas tanahnya kepada pembeli selamalamanya dan pembeli membayar harga (sebagian atau seluruhnya) kepada penjual.

(iii) Hal ini dipertegas dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, dalam hal ini segala bentuk transaksi terkait dengan Objek *a quo* tidak memenuhi persyaratan hukum yang berlaku;

15. Bahwa karena tidak adanya peralihan hak karena tidak memenuhi syarat hukum, maka segala pembayaran yang dilakukan oleh pihak PENGUGAT haruslah dianggap merupakan hubungan hutang piutang semata kepada TERGUGAT I&II karena tidak memenuhi persyaratan terang karena tidak dilakukan dihadapan PPAT dan TERGUGAT juga belum pernah memenuhi seluruh pembayaran berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli secara tidak tertulis yang telah disepakati sebelumnya.

Pengiriman Uang yang dilakukan oleh PENGUGAT ditujukan untuk pembayaran sejumlah hutang PENGUGAT

16. Bahwa PENGUGAT membantah dengan tegas mengenai dalil PENGUGAT dalam Gugatan yang menyebutkan bahwa pengiriman sejumlah uang kepada TERGUGAT I & II adalah pembayaran untuk pembelian Objek *a quo* apalagi untuk Rumah Pondok Indah yang sama sekali tidak pernah terjadi kesepakatan jual beli;

17. Bahwa seperti yang telah TERGUGAT I & II jelaskan di atas, akibat dari Kesepakatan 21 Sept 2010 yang BATAL, maka PENGUGAT memiliki beberapa kewajiban sehubungan dengan pengembalian uang kepada TERGUGAT I & II serta PT Bangun SDM yaitu sebagai berikut:

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. Pembayaran kembali | Rp 2.450.000.000 (dua |
| cicilan pembelian | milyar empat ratus lima |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Cirebon I dan (puluh juta Rupiah)

Tanah Cirebon II

2. Objek *a quo* milik : PENGGUGAT beserta
TERGUGAT I&II keluarga harus segera
keluar dari Objek *a quo*

18. Bahwa TERGUGAT I & II menegaskan bahwa pengiriman uang yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah untuk kepentingan pembayaran kewajiban PENGGUGAT yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

Tanggal	Jumlah	Keterangan
22 September 2008	Rp 500.000.000	Hutang kepada PT. Pandumitra Virando yang dibayarkan ke Nomor Rekening Tergugat II pribadi
22 September 2008	Rp 500.000.000	Hutang kepada PT. Pandumitra Virando yang dibayarkan ke Nomor Rekening Tergugat II pribadi
28 September 2009	Rp 40.000.000	Pembayaran Objek <i>a quo</i> sebelum Kesepakatan 21 Sept 2010
17 Desember 2009	Rp 50.000.000	Pembayaran Objek <i>a quo</i> sebelum Kesepakatan 21 Sept 2010
15 Februari 2010	Rp 400.000.000	Pembayaran Objek <i>a quo</i> sebelum Kesepakatan 21 Sept 2010
29 Desember 2011	Rp 1.500.000.000	Pembatalan

hal 20 dari 30 hal Put Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI



		Kesepakatan 21 Sept 2010
29 Desember 2011	Rp 350.000.000	Pembatalan Kesepakatan 21 Sept 2010
11 Januari 2012	Rp 1.500.000.000	Pembatalan Kesepakatan 21 Sept 2010
12 Januari 2012	Rp 500.000.000	Pembatalan Kesepakatan 21 Sept 2010

19. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, sudah jelas bahwa pengiriman uang dari PENGUGAT kepada TERUGAT I & II bukanlah pembayaran Objek *a quo* apalagi Rumah Pondok Indah yang menjadi khayalan PENGUGAT sebagaimana didalilkan atau lebih tepatnya dikhayalkan oleh PENGUGAT dalam Gugatannya;
20. Bahwa pembayaran yang pernah dilakukan oleh PENGUGAT sebelum adanya Kesepakatan 21 Sept 2010 untuk pencicilan pembelian Objek *a quo* adalah sebesar Rp 490.000.000 (empat ratus sembilan puluh juta Rupiah) dan pada saat itu harga Objek *a quo* disepakati sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah), berarti PENGUGAT masih harus membayar sebesar Rp 1.510.000.000 (satu milyar lima ratus sepuluh juta Rupiah) sehingga TERUGAT I&II belum mau untuk melakukan jual beli Objek *a quo* dihadapan PPAT pada saat itu;
21. Bahwa jika PENGUGAT menuntut pengembalian uang sebesar Rp 490.000.000 (empat ratus sembilan puluh juta Rupiah) maka harus dilihat sebagai hubungan hutang piutang saja dan bukan merupakan hubungan hukum jual beli Objek *a quo*;
22. Bahwa PENGUGAT telah membayar kepada TERUGAT I&II dengan total sebesar Rp 3.850.000.000 (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta Rupiah) yang merupakan akibat dari pembatalan Kesepakatan 21 Sept 2010 pada tanggal 21 Desember 2011, akan tetapi PT. Bangun SDM atas nama TERUGAT I&II telah membayar kepada PENGUGAT sebesar Rp 2.450.000.000 (dua milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah) sehingga kelebihan pembayaran yang



telah dilakukan PENGGUGAT adalah sebesar Rp 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta Rupiah);

23. Bahwa jika ditambahkan dengan transaksi sebelum Kesepakatan 21 Sept 2010 maka PENGGUGAT pernah melakukan transfer kepada TERGUGAT I&II sebesar Rp 1.890.000.000 (satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta Rupiah) yang mana untuk harga Objek *a quo* pada saat Kesepakatan 21 Sept 2010 sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga milyar Rupiah) sehingga untuk memenuhi PPJB Objek *a quo* yang tertuang di dalam Kesepakatan 21 Sept 2010 PENGGUGAT harus membayar sebesar Rp 1.110.000.000 (satu milyar seratus sepuluh juta Rupiah);
24. Bahwa TERGUGAT I&II tidak suka lagi berhubungan bisnis dengan PENGGUGAT sejak batalnya Kesepakatan 21 Sept 2010 karena perilaku PENGGUGAT yang membuat perkara menjadi berbelit-belit dan memutuskan untuk tidak jadi menjual Objek *a quo* kepada PENGGUGAT;
25. Bahwa uang milik PENGGUGAT sengaja tidak dikembalikan oleh TERGUGAT I&II karena PENGGUGAT tidak juga berniat untuk segera keluar dari Objek *a quo*, jika PENGGUGAT segera keluar dari Objek *a quo* maka TERGUGAT I&II akan segera mengembalikan uang milik PENGGUGAT karena seharusnya uang tersebut haruslah dilihat sebagai hubungan hutang piutang secara hukum dan bukan merupakan jual beli Objek *a quo*.

III. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa Tergugat I Konvensi, dan Tergugat II Konvensi (selanjutnya disebut "Para Tergugat Konvensi") dalam kedudukannya sekarang masing-masing berturut-turut sebagai Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi (selanjutnya disebut "Para Penggugat Rekonvensi") mengajukan gugatan balasan kepada Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa mohon seluruh dalil yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi juga termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa walaupun Kesepakatan 21 Sept 2010 telah dibatalkan pada tanggal 21 Desember 2011, TERGUGAT REKONVENSİ tidak mau menyerahkan Objek *a quo* kembali kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSİ, padahal sejak tanggal 21 Desember 2011 PARA

hal 22 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT REKONVENSI tidak mau melakukan jual beli Objek *a quo* dengan TERGUGAT REKONVENSI;

4. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI tetap berkeinginan membeli Objek *a quo* sampai sekarang dan bahkan menggugat agar jual beli menjadi sah padahal tidak ada kesepakatan dari PARA PENGGUGAT REKONVENSI sebagai pemilik sah Objek *a quo* dengan TERGUGAT REKONVENSI sejak tanggal 21 Desember 2011 terkait dengan Objek *a quo* walaupun TERGUGAT REKONVENSI menduduki Objek *a quo*, oleh karena itu agar tidak berlarut-larut PARA PENGGUGAT REKONVENSI membuka jalan untuk membuat kesepakatan baru untuk melakukan jual beli Objek *a quo* dengan harga sebesar Rp 6.000.000.000 (enam milyar Rupiah) dan dengan syarat-syarat tertentu agar tidak terjadi lagi proses perikatan jual beli yang berbelit-belit. Jika TERGUGAT REKONVENSI tidak sepakat, maka Objek *a quo* tidak akan dijual oleh PARA PENGGUGAT REKONVENSI dan hal tersebut merupakan hak dari PARA PENGGUGAT REKONVENSI seutuhnya dan tidak dapat diganggu gugat karena hukum mensyaratkan adanya kesepakatan antara pembeli dan penjual untuk melakukan perikatan jual beli;
5. Bahwa karena dibatalkannya Kesepakatan 21 Sept 2010 Tergugat Rekonvensi harus mengembalikan uang dan Objek *a quo* yang telah diberikan Penggugat I Rekonvensi dan PT Bangun SDM kepada Tergugat Rekonvensi terkait jual beli tanah milik Tergugat Rekonvensi yaitu tanah dengan sertifikat HGB No. 424 seluas 16.740 meter persegi dan tanah HM No. 4348 seluas 3.890 meter persegi milik Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa telah sejak sekitar tahun 2007 Tergugat Rekonvensi menduduki Objek *Aquo* yang seharusnya diperhitungkan sebagai sewa rumah yang perhitungannya selama 6 tahun yaitu sebesar Rp 600.000.000;
7. Bahwa terkait dengan batalnya Kesepakatan 21 Sept 2010 Para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian karena perbuatan Tergugat Rekonvensi yang akan dirinci sebagai berikut:
 - Bunga bank Rp716.177.000 yang terjadi karena Tergugat Rekonvensi membatalkan Hak Tanggungan;

hal 23 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") dan biaya provisi untuk Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II sebesar Rp 500.000.000;
 - Biaya Rp 25.000.000 yang dibayar Penggugat Rekonvensi I untuk menghilangkan status hutang bank CIMB milik Tergugat Rekonvensi agar Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi dapat mengajukan kredit;
 - Biaya Roya (Notaris) sebesar Rp 109.200.000 yang merupakan biaya untuk Roya Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II;
 - Biaya APHT kedua sebesar Rp 200.000.000 untuk mengganti Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II sebagai Hak Tanggungan ;
8. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera membayar ganti kerugian dan hutang yang telah dirinci pada pada Rekonvensi, yaitu sebesar Rp 2.150.377.000 (dua milyar seratus lima puluh juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu Rupiah);
9. TUNTUTAN MENGOSONGKAN OBJEK AQUO
- Bahwa telah jelas Objek *a quo* merupakan milik PARA PENGGUGAT REKONVENSI yang sekarang dikuasai oleh TERGUGAT REKONVENSI. PARA PENGGUGAT REKONVENSI menuntut kepada TERGUGAT REKONVENSI atau siapapun yang terkait dengan Objek *a quo* untuk menyerahkan Objek *a quo* secara kosong dan baik kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSI. Hal ini terjadi karena PARA PENGGUGAT REKONVENSI tidak lagi mengizinkan TERGUGAT REKONVENSI beserta siapapun yang terkait dengan Objek *a quo* untuk tinggal di Objek *a quo* sejak tanggal 13 November 2014, oleh karena itu penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik telah berakhir.
10. MOHON UANG PAKSA (DWANGSOM)
- Bahwa terdapat tuntutan dari PARA PENGGUGAT REKONVENSI kepada Tergugat Rekonvensi untuk melakukan sesuatu, yaitu Pengosongan Objek *a quo*. Bahwa untuk menjaga sampai TERGUGAT REKONVENSI tidak mematuhi atau melanggar keputusan, maka PARA PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menghukum

hal 24 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa atau denda sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) yang dihitung tiap-tiap harinya Tergugat Rekonvensi melanggar keputusan ini;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah disebutkan di atas, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 746/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., berkenan untuk memutus antara lain sebagai berikut:

II. DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ont Vankeljk verklaard*);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

III. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Objek *a quo* antara Tergugat Rekonvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi batal demi hukum sehingga tidak pernah terjadi jual beli Objek *a quo* secara hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar hutang dan ganti kerugian dengan total sebesar Rp 2.150.377.000 (dua milyar seratus lima puluh juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu Rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang terkait dengan Objek *Aquo* untuk menyerahkan Objek *a quo* secara kosong dan baik kepada Para Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk tuntutan pengosongan Objek *a quo* bila lalai melaksanakan putusan ini;
6. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi.

hal 25 dari 30 hal Put Nomor 358/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)



Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon agar Majelis Hakim memutuskan berdasarkan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI ;

Gugatan Penggugat Obscuur Libel (tidak jelas dan kabur) ;

Bahwa sebagaimana dalil yang diuraikan dalam posita Gugatannya, yang menyatakan :Tuntutan Penggugat yang intinya para Tergugat dan para Turut Tergugat agar melakukan jual beli dan peralihan hak atas objek yang menjadi perkara a quo yang salah satunya tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya No.41. RT.01.RW.07 Pondok Indah Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan ;

Bahwa objek Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, sebab dalam Gugatan Penggugat tidak jelas objek Gugatannya, karena tidak menyebutkan jenis hak atau sertifikat yang terbit diatas bidang tanah a quo, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II ;
2. Bahwa Turut Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa dapat disimpulkan dari Gugatan Penggugat adalah tuntutanPenggugat yang intinya para Tergugat dan para Turut Tergugat agar melakukan jual beli dan peralihan hak atas objek yang menjadi perkara a quo yaitu :
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia No. 18 Kelurahan Depok Kecamatan Pancoranmas Depok Jawa Barat sesuai sertifikat Hak Milik No. 05926 ;
 - b. Tanah dan Bangunan di Jalan Niaga Hijau raya No.41. RT.01.RW.07 Pondok Indah Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan ;
4. Bahwa terkait tuntutan dalam Gugatan Penggugat tersebut diatas, Turut

hal 26 dari 30 hal Put Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II tidak akan menanggapi panjang lebar dikarenakan Gugatan yang dilayangkan oleh Penggugat Obscur Libel (tidak jelas kabur) ;-

5. Bahwa terhadap dalil –dalil Penggugat selebihnya tidak perlu Turut Tergugat II tanggapi karena merupakan masalah internal Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dimana tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II ;

Demikianlah Jawaban dan Duplik Turut Tergugat II selanjutnya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan Putusan seadil-adilnya ;

Membaca, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 746/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL .tanggal 24 Nopember 2015 yang dibuat oleh BUKAERI, SH.MM., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor, 746/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL, tanggal 10 Nopember 2015 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Pengguagt pada tanggal 13 Januari 2016 kepada Turut Terbanding I semula turut Tergugat I pada tanggal 26April 2016 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Maret 2016 ;p

Menimbang, bahwa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 11 Desember 2015 yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Desember 2015, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 Januari 2016, kepada Turut Terbanding I semula turut Tergugat I pada tanggal 26April 2016 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah pula mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 4 Fepruari 2016, yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Februari 2016, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Pembanding I dan II semula tergugat I dan II pada tanggal 12 Februari 2016 ;

Membaca, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 4 April 2016 dan tanggal 7 Maret 2016 dan tgl 26 April 2016 telah memberi kesempatan kepada Pembanding I dan II semula tergugat I dan II kepada Terbanding semula Penggugat dan kepada Terbanding semula Tergugat

hal 27 dari 30 hal Put Nomor 358/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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan ;

1. Bahwa, Pembanding tidak sependapat atas pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
2. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sama sekali tidak memperhatikan bahwa "Perikatan jual beli secara tidak tertulis" anatar Para pembanding dengan Terbanding mengenai rumah Depok di Jalan Dahlia No. 18 Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas Depok, Jawa barat dengan Sertifikat Hak Milik No. 05926 adalah transaksi yang bersifat berantai dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain dengan perjanjian sebelumnya dan sesudahnya seperti yang telah diterangkan didalam Jawaban Para Pembanding ;
3. Bahwa, Majelis Hakim cenderung tidak mempertimbangkan secara cermat fakta hukum yang terungkap dipersidangan ;
4. Bahwa keberatan - keberatan Pembanding semula Tergugat selengkapnya sebagaimana tersebut dalam memori banding ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah pula mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan :-----

1. Bahwa, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah benar, karena posita gugatan Penggugat telah saling bersesuaian dengan petitum Penggugat ;
2. Bahwa, dalil hukum yang diuraikan oleh Para Pembanding adalah dalil yang tidak konsisten karena berulang-ulang dikemukakan sebagaimana point sebelumnya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari kembali berkas perkara banding a quo yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat kedua belah pihak yang berperkara, Memori Banding dari Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, surat-surat lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 746/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., tanggal 10 Nopember 2015, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut adalah sudah tepat dan benar serta dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II, tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah diajukan pada persidangan tingkat pertama dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 746/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., tanggal 10 Nopember 2015 yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II, sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, ketentuan-ketentuan HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II tersebut ;-----
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 746/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., tanggal 10 Nopember 2015., yang dimohonkan banding tersebut ;-----
3. Menghukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

hal 29 dari 30 hal Put Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Jumat** tanggal **2 September 2016** oleh Kami **ESTER SIREGAR, SH. MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **MOH. EKA KARTIKA EM, SH. M.Hum** dan **Dr. SISWANDRIYONO, SH. M.Hum.**, Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 358/Pen/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 17 Juni 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Senin, tanggal 5 September 2016**, dalam sidang terbuka untuk umum dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota serta **NURHAYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 358/Pen/Pdt/2016/PT.DKI, tanggal 17 Juni 2016 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

MOH. EKA KARTIKA. EM, SH.,M.Hum.

ESTER SIREGAR, SH. MH

Dr. SISWANDRIYONO, SH.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

NURHAYATI, SH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-

hal 30 dari 30 hal Put Nomor 358/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 31 dari 30 hal Put Nomor 358/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)

Halaman 31