



**PUTUSAN**

**Nomor 544/PDT/2016/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkaranya :

**LIM RUSBA**, beralamat di Kp.Belakang Rt. 001/005, Kel.Kamal, Kec.Kalideres, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **C. CHRISMANTO ANAKAMPUN, SH., HARRY FM. SITORUS, SH., PUJIATI, SH., ARBANIGO COLIA, SH.**, Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum **C. CHRISMANTO & ASSOCIATES**, yang beralamat di P. Jayakarta Komp. Ruko Melawai 123 no. 26/17, Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Pusat, Jl. Raden Saleh Raya No. 45 C, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Maret 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

**M E L A W A N :**

**THE TATA HADINATA**, beralamat di Jl. Prepedan Rt.004/Rw.013, Kel. Tegal Alur, Kec. Kalideres, Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **RETNO PURWANINGSIH, SH., JERRY B. MARPAUNG, SH., dan STEPHANUS RANDY GUNAWAN, SH.,MH** Para Advokat/ Konsultan Hukum **DALIMARTHA & PARTNERS LAW OFFICE**, yang beralamat di Ruko Mal Metropolis Town Square, Blok GM2 No. 7, Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Telah membaca berturut-turut :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal Nomor 544/PEN/PDT/2016/PT.DKI 22 September 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Hal 1 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.



2. Berkas perkara Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tanggal 14 Maret 2016 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 04 Agustus 2015, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Agustus 2015 dibawah register perkara Nomor : 470/PDT.G/2015/PN.JKT.BRT, mengemukakan sebagai berikut :

**A. TENTANG ADANYA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT**

1. Bahwa terkait dengan pemakaian jalan seluas  $\pm 3 \times 30$  meter yang dipakai menuju rumah Penggugat yang berlokasi di Kampung Belakang, RT.001/RW.005, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Tergugat telah melakukan kesepakatan dengan Penggugat sebagaimana yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan yang dibuat pada tanggal 23 Februari 2009 dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Lim Pin Nio selaku ibu kandung dari kedua belah pihak (Bukti P-1);
2. Bahwa di dalam Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat tersebut di atas, Tergugat telah menyatakan untuk memberikan jalan seluas  $\pm 3 \times 30$  meter tersebut kepada Penggugat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya;
3. Bahwa dengan telah adanya usulan dari Tergugat mengenai pembayaran atas tanah tersebut, maka berdasarkan itikad baik, Penggugat menyanggupi dan menyepakati untuk membeli tanah tersebut dengan harga Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)/meter seluas  $\pm 90M2$  (sembilan puluh meter persegi) atau senilai Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan cara diangsur yang mana nilai harga tersebut melebihi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) harga tanah tersebut pada saat itu dan juga pada saat sekarang;
4. Bahwa atas dasar kesepakatan jual-beli tersebut, maka Penggugat memberikan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi pembelian tanah tersebut kepada Tergugat yang dibuktikan dengan kwitansi bermaterai (Bukti P-2);
5. Bahwa setelah pemberian tanda jadi seperti yang disebutkan dalam point di atas, atas dasar, kesepakatan dan persaudaraan, serta itikad baik untuk melunasi pembelian tanah tersebut, Penggugat secara rutin

Hal 2 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.



melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan cara diangsur sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

- Pembayaran tahap ke-2 sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 11 Agustus 2011 (Bukti P-3);
- Pembayaran tahap ke-3 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 31 Oktober 2011 (Bukti P-4);
- Pembayaran tahap ke-4 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 30 Januari 2012 (Bukti P-5);
- Pembayaran tahap ke-5 sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 09 April 2012 (Bukti P-6);
- Pembayaran tahap ke-6 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 22 Juni 2012 (Bukti P-7);

Total pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk melakukan pembelian tanah tersebut adalah sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) ;

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan dalam point-point di atas telah membuktikan secara jelas bahwa terdapat hubungan hukum diantara Penggugat dan Tergugat ;

#### **B. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT**

6. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengingat hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa perkara *aquo* merupakan sengketa perkara perdata, oleh karenanya  
Pengadilan Negeri-lah yang berwenang untuk mengadili perkara *aquo*;
- b. Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 118 HIR menyebutkan :  
*"(i) Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si*



*tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya ;*

*(ii) Jika yang digugat lebih dari seorang, sedangkan mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah seorang debitur utama ;*

*(iii) Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut ;*

*(iv) Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutannya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu. " ;*

**Dengan dasar tersebut maka Penggugat mengajukan perkara *aquo di* Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;**

**C. TENTANG ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DARI TERGUGAT**

7. Bahwa untuk selanjutnya Penggugat ingin melunasi selumh sisa pembayaran atas harga tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, namun secara mendadak dan Tergugat membatalkan kesepakatan jual-beli tanah tersebut dan mengembalikan uang pembayaran atas tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara ditransfer dan tanpa diketahui oleh Penggugat;

8. Bahwa di dalam Pasal 1464 KUHPerdara disebutkan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Jika pembelian dilakukandengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya"*

Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, maka sudah jelas Tergugat tidak dapat meniadakan kesepakatan jual-beli yang telah terjadi dengan mengembalikan uang panjar ataupun uang pembayaran atas tanah tersebut kepada Penggugat;

9. Bahwa selain itu juga Tergugat memaksa dan mengintimidasi Penggugat untuk membayarkan harga atas tanah yang jauh melebihi harga yang telah disepakati di awal dengan membangun tembok yang mana pembangunan tembok tersebut secara otomatis menutup akses jalan keluar dari rumah Penggugat ke jalan;

10. Di dalam Pasal 667 KUHPerdara disebutkan:

*" Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah ataupekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya" ;*

11. Bahwa terkait dengan ditutupnya akses jalan keluar dari rumah Penggugat olehTergugat, bapak Drs Joko Mulyono selaku Lurah Kamal dan bapak Yunus Burhan,S.Sos, MM selaku Camat Kalideres telah mengundang Penggugat danTergugat untukmelakukan mediasi yang dilakukan masing-masing sebanyak 3 (tiga) kali baik di KantorKelurahan Kamal dan juga di Kantor Kecamatan Kalideres, namun tidak tercapaikeseepakatan di antara Penggugat dan Tergugat;

12. Dengan tidak dipenuhinya mediasi tersebut, pada akhirnya Penggugat terpaksa mengirim surat teguran/somasi pertama tertanggal 30 Juni 2015 (Bukti P-8), suratsomasi kedua tertanggal 06 Juli 2015 (Bukti P-9),dan surat somasi ketiga tertanggal 10Juli 2015 (Bukti P-10)kepada Tergugat;

13. Bahwa di dalam Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa:**Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi :**

*" tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut " ;*

Hal 5 dari 17 Hal Put No. 544/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)



14. Bahwa dirampasnya hak dari Penggugat dengan adanya sebagai Pembeli yang beritikad baik dengan adanya keputusan sepihak dan mendadak dari Tergugat tersebut, sertapenutupan akses jalan keluar bagi Penggugat, maka Pengugat merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun imateriil, serta adanya pembangunan tembok tersebut membuat Penggugat dan keluarganya merasa terisolir karena ditutupnya akses jalan utama Penggugat sehingga Penggugat dan keluarga tidak dapat melakukan kegiatan dan aktifitas secara umumnya;

**Bahwa berdasarkan uraian di atas telah terbukti secara jelas Tergugat telah melanggar Pasal 667 KUHPerdara dan terbukti secara jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;**

**D. TENTANG ADANYA KERUGIAN YANG DIALAMIOLEH TERGUGAT**

15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, terbukti :
- Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengeluarkan keputusan sepihak dan menutup akses jalan keluar dari rumah Penggugat dan tindakan tersebut sangat merugikan Penggugat;
  - Kesepakatan sebagaimana yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat mengenai pembelian tanah tersebut tetap mengikat kedua belah pihak;
16. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian, baik secara materiil maupun imateriil sebagai berikut:

**16.1 Kerugian Materiil:**

- Para Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk berperkara dengan Tergugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

**16.2 Kerugian Imateriil:**

- Dengan adanya perkara ini, Para Penggugat telah banyak kehilangan waktu, tenaga, dan pikiran sehingga bisnis yang dijalani oleh Penggugat mengalami kemerosotan. Dengan demikian Penggugat menetapkan ganti rugi imateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

**Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi:**





*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

**Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepantasnya Tergugat yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat mengganti kerugian tersebut ;**

17. Bahwa agar gugatan tidak *illusoir*, Penggugat mohon terlebih dahulu agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap aset milik Tergugat berupa tanah yang terletak di Jalan Kampung Belakang, RT.001/RW.005, Kelurahan Kamal, kecamatan Kalideres, Jakarta Barat berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya;
18. Bahwa untuk menghindari Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini sertadengan tujuan tnenghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili, memeriksa, serta memutus perkara ini agar menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
19. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara ini memutuskan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada Banding, maupun Kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) ;
20. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 181 HIR/192 RBg, Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ;  
Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka kami dengan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

**DALAMPROVISI:**

"Untuk mengantisipasi hilangnya hak-hak dari Penggugat lebili lanjut dan untuk memberikan akses jalan yang layak kepada Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memerintahkan kepada Tergugat dan/atau pihak lain untuk melakukan pembongkaran atas tembok yang menutupi akses jalan keluar dari rumah Penggugat"



**PRIMAIR:**

**DALAM PROVISI:**

1. Memerintahkan Tergugat untuk membongkar tembok yang menutupi akses jalan keluar dari rumah Penggugat ;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabutkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembongkaran atas tembok yang menutupi akses jalan keluar dari rumah Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi materiil berupa uang senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) serta ganti rugi Imateriil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per-hari sampai Tergugat melaksanakan seluruh putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan(*Conservatoir Beslag*) terhadap aset milik tergugat berupa tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Kampung Belakang, RT.001/RW.005, Kelumhan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) meskipun ada Banding dan Kasasi atau Verzet;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

**SUBSIDAIR:**

Atau bila Pengadilan berpendapat lain, moho diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*) ;

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

**DALAM EKSEPSI:**

- I. GUGATAN PENGGUGAT EROR IN OBJECTO SEBAB GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DIMANA LETAK OBJEK GUGATANNYA ;
  1. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak jelas di





mana dan di sebelah mana objek gugatan yang akan di gugat terkait surat pernyataan tanggal 23 Februari 2009, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet on Vankelijk Verklaard) ;

2. Bahwa penggugat dalam hal ini juga masih belum mengetahui objek gugatan sebab petitum gugatan penggugat tidak di dukung oleh posita gugatan ;
3. Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak jelas objek (*error in objecto*) dan mengandung cacat *diskualifikasi in objecto* sebab isi Surat Pernyataan tanggal 23 februari 2009 bukanlah kesepakatan Jual-Beli dan objek gugatan penggugat tidak di uraikan dengan jelas dimana letak objek perkara aquo, dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
4. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" (hal 450), gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa oleh Putusan No. Perkara 1559 K/Pdt/1983 PT. Tanjung balai, menyatakan Obsscuur libel, dan gugatan tidak dapat diterima ;
5. Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 1149K/Sip/1975 menyatakan surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat di terima ;
6. Bahwa berdasarkan pasal 571 KUHPerdT ; hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya, kemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan didalam tanah. Diatas tanah boleh si pemilik mengusahakan segala tanaman dan mendirikan setiap bangunan yang di sukai dengan tak mengurangi akanbeberapa pengecualian tersebut dalam bab ke empat dan ke enam buku ini. Tergugat pemilik sah sebidang tanah dalam perkara aquo ;

**II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) SEBAB TUNTUTAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT TIDAK DIDASARI LEGAL STANDING YANG JELAS MENGENAI SURAT PERNYATAAN TANGGAL 23 FEBRUARI 2009 BAHWA TERGUGAT MEMENUHI ISI SURAT PERNYATAAN TERHADAP PENGGUGAT AKAN TETAPI DIDALAM PETITUM GUGATANNYA PENGGUGAT**

Hal 9 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.



MEMINTA AGAR TERGUGAT DIHUKUM UNTUK MEMBAYAR GANTIRUGI KEPADA PENGGUGAT ;

1. Bahwa legal standing Penggugat dalam mengajukan gugatan aquo adalah terkait adanya " SURAT PERNYATAAN " tertanggal 23 Februari 2009 dibuat bukan merupakan kesepakatan jual - beli sebidang tanah oleh Penggugat dan Tergugat ;
2. Bahwa isi Surat Pernyataan tertanggal 23 Februari 2009 tersebut dibuat hanya untuk penggunaan jalan yang bersifat sementara untuk Penggugat sepanjang belum dipergunakan oleh Tergugat sebagai pemilik yang sah, bukan untuk jual-beli ;
3. Bahwa penggugat dalam gugatannya point 16, 16.1, 16.2, 17, 18, Tergugat Mengganti kerugian kepada Penggugat, akan tetapi di dalam posita Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas "kesepakatan apa dengan bukti yang memiliki dasar hukum" yang tidak dipenuhi oleh Tergugat kepada Penggugat untuk dapat mengatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
4. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" (hal 452) Posita dengan petitum dalam gugatan tidak boleh bertentangan apabila tidak terpenuhi gugatan tersebut menjadi kabur ;
5. Bahwa dalam hal ini penggugat telah keliru membedakan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan dengan kesepakatan jual-beli sehingga menafsirkandalam gugatannya pada point 4 yang menyebutkan bahwa atas dasar kesepakatan jual-beli.....dst, penggugat menyimpulkan bahwa surat pernyataan tersebut merupakan jual-beli sebidang tanah ;
6. Terkait dalil Penggugat tersebut, Tergugat MENSOMIR Penggugat untuk membuktikan secara sah dan berdasar hukum yang sah bahwa Tergugat telah menyepakati Jual - Beli dan membatalkan secara sepihak terhadap kesepakatan jual-beli sebidang tanah milik Tergugat yang di tuangkan dalam Surat Pernyataan tanggal 23 Februari 2009 ;
7. Bahwa Penggugat telah mencampuradukan antara Surat Pernyataan yang berisi dapat dipergunakan sementara dengan Kesepakatan Jual - beli yang dalam perkara aquo ini, sehingga penggugat telah keliru untuk menentukan dasar gugatan yang akan, karena apabila

Hal 10 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.



penggugat mendasari ini adalah kesepakatan jual-beli tetapi pada kenyataan penggugat mendasari gugatan dengan perbatan melawan hukum dalam hal ini gugatan penggugat kabur / tidak jelas obskure libel dan seharusnya gugatan di tolak atau setidaknya tidak diterima ;

8. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" (hal 453) Apabila Petitum tidak dapat disinkronkan atau tidak sesuai dengan maksudnya dengan posita maka tidak bersifat alternatif, petitum tidak dapat di tolerir maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur, seperti yang terjadi pada Putusan MA No.28 K/Sip/1973 ;
9. Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, mohon gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
10. Bahwa M. Yahya Harahap berpendapat tidak dibenarkan mencampuradukan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam suatu gugatan, dan atau mendalilkan Perbuatan melawan Hukum padahal fakta hukumnya adalah wanprestasi begitu juga dengan wanprestasi padahal faktanya perbuatan melawan hukum. Terkait Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, dan Putusan MA No.879 K/pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 di jelaskan bahwa Wanprestasi dalam suatu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri ;
11. Bahwa demikian juga dengan tuntutan sita jaminan terhadap aset Tergugat adalah sama sekali tidak berdasar hukum dan sangat beralasan hukum untuk ditolak sebab aset tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat dan Tergugat dalam perkara aquo, dan tidak memiliki kewajiban apapun yang harus Tergugat penuhi kepada Penggugat sehingga tidak ada alasan untuk meletakkan sita atas aset Tergugat untuk memenuhi kewajiban kepada Penggugat;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan, kecuali yang nyata-nyata dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;
2. Bahwa apa yang telah Tergugat utarakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara aquo;

Hal 11 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 3 sebab Tergugat tidak pernah mengusulkan kesepakatan untuk mengajukan jual-beli tersebut antara Penggugat dengan Tergugat, bahkan Penggugat yang dalam hal ini berambisi mengarahkan / mengusulkan kepada tergugat untuk dilakukannya jual-beli sebidang tanah tersebut;
4. Bahwa terkait pasal 667 KUHPerd yang di uraikan oleh penggugat menyebutkan dalam gugatannya ternyata masih kurang paham / tidak jelas dan menafsirkan terlalu berlebihan dan mengada-ada maksud dari dalam pasal tersebut. Pasal 667 berisi; Pemilik sebidang tanah atau pekarangan, yang demikian terjepit letaknya antara tanah-tanah orang lain sehingga tidak mempunyai pintu keluar ke jalan atau parit umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya memberi jalan kepadanya melalui pekarangan milik tetanggaitu, dengan mengganti rugi yang seimbang;
5. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil penggugat point 14, 15, mengenai memutuskan sepihak oleh tergugat karena sudah jelas tidak ada kesepakatan jual - beli yang jelas dan mengikat bagi kedua belah pihak antara Penggugat dan tergugat dalam perkara aquo;
6. Bahwa dalam hal ini Tergugat justru sebagai pihak yang dirugikan dalam Surat Pernyataan tanggal 23 Februari 2009 tersebut sebagaimana tersebut pada point 4 di atas, sehingga gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat karena tidak dipenuhinya kesepakatan Tergugat kepada Penggugat adalah tidak berdasar hukum dan mengada-ada dan sudah seharusnya ditolak karena tidak ada kaitan jual-beli dengan Tergugat;
7. Bahwa memang benar tergugat telah menerima uang dari penggugat dalam bentuk kwitansi dengan nilai keseluruhan RP. 135.000.000 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) yang diberikan secara bertahap, akan tetapi karena adanya paksaan dan ketidakjelasan mengenai pelunasan pembayaran dari penggugat supaya terjadinya jual - beli, sehingga pada tanggal 23 April 2014 tergugat menolak pemberian uang tersebut dengan mengembalikan seluruhnya uang tersebut (Rp. 135.000.000 seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka mohon kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan:

## DALAM EKSEPSI:

Hal 12 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.



- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau

Apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata No 470/PDT.G/2015/PN.JKT.BAR berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt. Tanggal 14 Maret 2016, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**A. Dalam Provisi :**

- Menolak tuntutan Provisi Pengugat ;

**B. I. Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

**II. Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembongkaran atas tembok yang menutupi akses jalan keluar dari rumah Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi materiil berupa uang senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 816.000,- (delapan ratus enam belas ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 46/SRT.PDT.BDG/2016/PN.JKT.BRT jo Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt yang dibuat oleh MARTEN TENY PIETERSZ, S.Sos.,S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa pada tanggal 24 Maret 2016, Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri

Hal 13 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt. Tanggal 14 Maret 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 17 Juni 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tanggal 18 April 2016 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 April 2016 selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 17 Juni 2016;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 28 Juni 2016 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 1 Juli 2016, selanjutnya salinan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 27 Juli 2016;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Tergugat telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, tanggal 27 Juli 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa kepada Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, tanggal 17 Juni 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Tergugat diajukan dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan pasal 7 UU No. 20 tahun 1947, sehingga telah memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang, karena itu permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat sama sekali tidak mempertimbangkan dengan cermat eksepsi Tergugat;

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

Hal 14 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah salah dalam pertimbangan hukumnya mengasumsikan bahwa surat pernyataan tertanggal 23 Februari 2009 sebagai bentuk kehendak Tergugat untuk mengalihkan/menyerahkan kepemilikan objek sengketa kepada Penggugat sehingga dengan adanya kehendak tersebut yang disertai dengan adanya pembayaran uang muka cicilan diasumsikan Penggugat telah berhak atas kepemilikan objek sengketa tersebut, padahal surat pernyataan tersebut jelas bukan merupakan bukti peralihan hak atas tanah;
- Objek sengketa bukanlah jalan akses masuk satu-satunya yang dapat digunakan oleh Terbanding keluar masuk ke pekarangannya, melainkan masih ada alternatif akses lainnya yang dapat dilalui oleh Terbanding;

Untuk selanjutnya Pembanding semula Penggugat mohon agar majelis hakim yang terhormat memutus perkara aquo dengan amar putusan dengan menerima permohonan banding dari Pembanding dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta menolak seluruh gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim tingkat banding untuk menolak permohonan banding dari Pemohon banding serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tanggal 14 Maret 2016;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini seluruh memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara dianggap telah termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, salinan putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tanggal 14 Maret 2016, memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding, akan tetapi setelah Majelis Hakim mempelajari tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan karena sudah dipertimbangkan di Pengadilan tingkat pertama ;

Hal 15 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.



Menimbang, bahwa setelah majelis hakim tingkat banding meneliti dengan cermat dan seksama berkas perkara dan salinan putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tanggal 14 Maret 2016, berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara aquo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tanggal 14 Maret 2016, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam kedua tingkat pengadilan berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta pasal-pasal dari Perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 470/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tanggal 14 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat membayar biaya perkara untuk dua tingkat pengadilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Kamis** tanggal **17 Nopember 2016** oleh kami: **JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **H. AMIR MADDI, S.H.,M.H.**, dan **DR. SISWANDRIYONO, S.H.,M.Hum.**, masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim, yang berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tertanggal 22 September 2016 Nomor : 544/Pen/Pdt/2016/PT.DKI ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**

Hal 16 dari 17 Hal Put No. 544/Pdt/2016/PT.DKI.



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

tanggal **21 Nopember 2016** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dihadiri oleh **SUMIR, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

**H. AMIR MADDI, S.H.,M.H.,**

**JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.,**

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

PANITERA PENGGANTI,

**SUMIR, S.H.,M.H.,**

Rincian Biaya Banding :

- |    |                   |   |     |           |
|----|-------------------|---|-----|-----------|
| 1. | Biaya Meterai     | : | Rp. | 6.000,-   |
| 2. | Biaya Redaksi     | : | Rp. | 5.000,-   |
| 3. | Biaya Pemberkasan | : | Rp. | 139.000,- |

Jumlah Rp. 150.000,-

**(seratus lima puluh ribu rupiah)**