



**PUTUSAN**

**No. 642/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. BANGUN MAKMUR SEJATI**, beralamat di Jalan Raya Panglima Polim No. 99 Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : MEIKE WIRDIATI, SH., MH., dan DESYANA, SH., MH., Advokat/Pengacara berkantor pada Kantor Pengacara "OTTO CORNELIS KALIGIS & ASSOCIATES", beralamat di Jalan Majapahit No. 18-20, Kompleks Majapahit Permai Blok B 122-123, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 178/SK.X/2013, tanggal 29 Oktober 2013 ;  
Selanjutnya disebut sebagai -----**PENGUGAT** ;

**M E L A W A N**

1. **PT. ADHI KARYA (Persero)**, berkedudukan di Gedung Adhi Karya, Jalan Raya Pasar Minggu Km 18, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : DEWI IRYANI, SH., MH., dan HERMAS MANAN, SH., Advokat-Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "DEWI IRYANI & PARTNERS", beralamat di Komplek Perkantoran dan Apartemen Plaza Harmoni Blok K8-K9, Jalan Suryopranoto No. 2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 014-10/069, tanggal 4 Desember 2013 ;  
Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT I** ;
2. **PT. ADHI PERSADA PROPERTY (Dahulu bernama PT. ADHI REALITY)**, berkedudukan di Gedung Adhi Karya Lt. 3, Jalan Raya Pasar Minggu Km 18, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : ANWARSYAH TARIGAN, SH., MH., dan ALI HANAFIAH, SH., Advokat-Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "ANWARSYAH TARIGAN, SH., & PARTNERS", beralamat di Jalan Sumur Batu Raya No. 25-26, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 001B-12/DIR-UM/2013, tanggal 4 Desember 2013 ;  
Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT II** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **GIRI SUDARYONO**, berkantor pada PT. ADHI PERSADA PROPERTY yang berkedudukan di Gedung Adhi Karya Lt. 3, Jalan Raya Pasar Minggu Km 18, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : ANWARSYAH TARIGAN, SH., MH., dan ALI HANAFIAH, SH., Advokat-Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "ANWARSYAH TARIGAN, SH., & PARTNERS", beralamat di Jalan Sumur Batu Raya No. 25-26, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 17 Desember 2013 ;  
Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT III** ;

4. **RUSTAMADJI**, berkantor pada PT. ADHI PERSADA PROPERTY, yang berkedudukan di Gedung Adhi Karya Lt. 3, Jalan Raya Pasar Minggu Km 18, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : DEWI IRYANI, SH., MH., dan HERMAS MANAN, SH., Advokat-Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "DEWI IRYANI & PARTNERS", beralamat di Komplek Perkantoran dan Apartemen Plaza Harmoni Blok K8-K9, Jalan Suryopranoto No. 2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 014-10/069, tanggal 4 Desember 2013 ;  
Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT IV** ;  
Selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai----- **PARA TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Telah memeriksa dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV di persidangan ;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan keterangan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV di persidangan ;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 30 Oktober 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Nopember 2013 di bawah register perkara Nomor : 642/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT sebagaimana tersebut di atas, akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT sehingga

Halaman 2 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebabkan terjadinya kerugian bagi PENGUGAT, dengan demikian oleh karena Gugatan tersebut diajukan berkaitan dengan adanya suatu perbuatan melawan hukum maka berdasarkan atas hukum apabila Gugatan ini diajukan pada domisili hukum PARA TERGUGAT, yaitu: berada di domisili hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hal mana berdasarkan ketentuan **Pasal 118 Ayat (1) HIR** yang menyatakan:

*"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."*

## LATAR BELAKANG DIAJUKANNYA GUGATAN A QUO

1. Bahwa PENGUGAT adalah Perseroan yang bergerak di bidang pembangunan, pengembangan, pemborongan serta perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estate dan property. PENGUGAT didirikan berdasarkan Akta No. 10, tertanggal 14 April 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Henny Darsono, S.H., Notaris di Cibinong dengan Perubahan terakhir dilakukan melalui Akta No. 13, tertanggal 11 September 2013 yang dibuat di hadapan Ny. Henny Darsono, S.H., Notaris di Cibinong.
2. Bahwa TERGUGAT I adalah suatu Perseroan yang bergerak di bidang Konstruksi, EPC (Engineering, Procurement, Construction), Investasi Infrastruktur, Property dan Real Estate merupakan perusahaan milik Belanda bernama Architecten-Ingenieurs-en Annemersbedrijf Associatie Selle en de Bruyn, Reyerse en de Vries N.V. (Associatie N.V.), yang dinasionalisasikan dan kemudian ditetapkan sebagai PN Adhi Karya pada tanggal 11 Maret 1960. Terhitung sejak tanggal 1 Juni 1974, TERGUGAT I menjadi Perseroan Terbatas.
3. Bahwa TERGUGAT II adalah suatu Perseroan yang merupakan anak perusahaan TERGUGAT I, bergerak di bidang pengembangan pada sektor hunian, gedung komersial dan pengelolaan properti, yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Ny. Chairunnisa Said Selenggang, S.H., Nomor: 1, tanggal 22 Mei 2002 dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan HAM dengan surat No. C-15255 HT.01.01.TH. 2002, tanggal 14 Agustus 2002, serta akte notaris Marthin Aliunir, SH Nomor 6, tanggal 16 Desember 2002 dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan HAM dengan Surat No.C-04523

Halaman 3 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HT.01.04.TH. 2003 tanggal 5 Maret 2003. Perubahan terakhir berupa pengalihan sebagian saham dilakukan melalui Akte Notaris Marthin Aliunir, S.H., No. 23 tanggal 10 Oktober 2003.

4. Bahwa TERGUGAT III merupakan Direktur Utama TERGUGAT II, sesuai dengan Perubahan Anggaran Dasar yang tercantum dalam Akta No. 64, tertanggal 21 Desember 2010 yang dibuat oleh Marthin Aliunir, S.H., Notaris di Jakarta. TERGUGAT III memiliki kewenangan untuk mewakili TERGUGAT II baik di dalam maupun di luar pengadilan, sehingga PENGGUGAT ikut menjadikan TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara a quo, dikarenakan segala kebijakan dalam menjalankan usaha TERGUGAT II, TERGUGAT III ikut bertanggung jawab dalam setiap kebijakan yang diambil oleh TERGUGAT II.
5. Bahwa TERGUGAT IV merupakan Sales Executive TERGUGAT II.
6. Bahwa TERGUGAT I memiliki hak penguasaan atas tanah di Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan Type/No. Blok: VI-U dan luas tanah sebesar 10.618 m<sup>2</sup>.
7. Bahwa tanah sebagaimana point 6 tersebut di atas, dikuasai oleh TERGUGAT II yang merupakan anak perusahaan dari TERGUGAT I. Karena memperoleh hak penguasaan atas tanah tersebut dari TERGUGAT I termasuk kuasa untuk menjual tanah tersebut, TERGUGAT II berkeinginan untuk mengosongkan tanah tersebut, akan tetapi segala upaya dan usaha yang dilakukan oleh TERGUGAT II maupun Tim yang dibentuk oleh TERGUGAT II melalui TERGUGAT III untuk mengosongkan tanah tersebut senantiasa menemui kegagalan.
8. Bahwa oleh karena setiap usaha dan upaya TERGUGAT II melalui TERGUGAT III untuk melakukan proses pengosongan atas tanah tersebut senantiasa menemui kegagalan. TERGUGAT III yang merupakan Direktur Utama dari TERGUGAT II, kemudian menempuh cara lain, yaitu dengan menawarkan tanah tersebut untuk dibeli oleh PENGGUGAT dengan harga di bawah harga pasar.
9. Bahwa sekitar bulan Maret 2010, bertempat di kantor TERGUGAT II, TERGUGAT III menawarkan kepada PENGGUGAT untuk membeli tanah tersebut dengan harga dibawah pasar. Atas penawaran TERGUGAT III, PENGGUGAT bersedia untuk membeli tanah tersebut dengan kondisi apa adanya. Sedangkan untuk pembebasan lahan dari penghuni liar akan dilakukan oleh PENGGUGAT dengan biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT terlebih dahulu, yang mana biaya tersebut akan diperhitungkan kemudian sebagai

Halaman 4 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian dari pelunasan atas tanah tersebut berdasarkan PPJB Nomor: 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010. Namun demikian, maksimal biaya yang bisa ditanggung oleh TERGUGAT II selaku pihak penjual adalah sebesar 50% dari Rp 157.500,-/m<sup>2</sup> sebagaimana yang dimaksud dalam PPJB Nomor: 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010.

10. Bahwa PENGGUGAT yang merupakan Pelaku Bisnis yang bergerak di bidang usaha properti, mendapatkan tawaran harga beli tanah murah dari TERGUGAT II melalui TERGUGAT III tentu saja tertarik untuk melakukan pembelian atas tanah tersebut.
11. Bahwa PENGGUGAT yang merasa tertarik dengan tawaran dari TERGUGAT II melalui TERGUGAT III untuk membeli tanah tersebut dengan harga murah kemudian berhasil diyakinkan oleh TERGUGAT II melalui TERGUGAT III untuk membuat Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor: 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010, dimana sebelum dilakukannya pembuatan PPJB tersebut, TERGUGAT II melalui TERGUGAT III dengan bantuan TERGUGAT IV berhasil meyakinkan PENGGUGAT untuk membuat Surat Pemesanan atas tanah tersebut pada tanggal 20 Juni 2010.
12. Bahwa dalam Surat Pemesanan tersebut telah diatur mengenai harga objek jual beli dan ketentuan mengenai persyaratan pengosongan sebagai langkah awal dari proses jual beli. Adapun Surat Pemesanan tersebut ditandatangani oleh TERGUGAT IV selaku Sales Executive PT. ADHI REALTY dengan PENGGUGAT, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah.
13. Bahwa dalam Surat Pemesanan telah mengatur secara tegas dan jelas mengenai kewajiban bagi kedua belah pihak untuk melakukan proses pengosongan lahan, sebagaimana PENGGUGAT kutip sebagai berikut:

*"...Penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan Pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut dengan biaya akan ditanggung kedua belah pihak atau maksimal biaya yang ditanggung pihak Penjual sebesar Rp. 157.500,-/m<sup>2</sup> (Seratus lima puluh tujuh ribu lima rupiah per meter persegi) tanah yang dikosongkan dan akan dibayarkan setelah lahan tersebut dikosongkan"*

14. Bahwa dengan dibuatnya Surat Pemesanan dan PPPJB sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT semakin yakin bahwa TERGUGAT II melalui TERGUGAT III serta atas bantuan dari TERGUGAT IV, memang berniat untuk menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT. Oleh karena merasa yakin,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian PENGGUGAT membentuk Tim untuk melakukan pengosongan tanah tersebut pada tanggal 23 Juni 2010 berdasarkan Surat Kuasa No. A-20235/SK/JKT/06-10 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Januari 2011 No. A-20287/SK/AB/Jkt/01-11 dari PENGGUGAT kepada Saksi Bapak Anantha Budiartika, S.H. dkk.

15. Bahwa pada saat sedang berlangsungnya proses pengosongan lahan tersebut oleh Tim yang dipimpin Saksi Bapak Anantha Budiartika, S.H., TERGUGAT IV atas instruksi dari TERGUGAT III menunjukkan itikad tidak baik terhadap PENGGUGAT, yaitu TERGUGAT IV berhasil meyakinkan PENGGUGAT agar mau menanggung terlebih dahulu biaya pengosongan tanah tersebut yang seharusnya ditanggung secara bersama-sama sebagaimana dimaksud dalam PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010. Akibat itikad tidak baik dari PARA TERGUGAT tersebut, akhirnya PENGGUGAT bersedia untuk melakukan proses pengosongan tanah tersebut dengan biaya sepenuhnya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT sebesar **Rp. 2.724.172.000,-**.

16. Bahwa pada tanggal 02 Mei 2012, tanggal 16 Mei 2012 dan tanggal 09 Juli 2012, TERGUGAT IV kembali menunjukkan itikad tidak baik, dengan meminta sejumlah uang kepada PENGGUGAT dengan total sebesar **Rp. 1.540.000.000,-**, dengan alasan untuk kepentingan pengosongan lahan tersebut. Padahal pada saat awal akan dilangsungkannya jual beli tanah tersebut TERGUGAT II melalui TERGUGAT III serta atas bantuan TERGUGAT IV menyatakan kepada PENGGUGAT bahwa biaya pengosongan akan ditanggung bersama antara PENGGUGAT sebagai Pembeli dengan TERGUGAT II sebagai Penjual. Akan tetapi ironisnya yang terjadi malah sebaliknya alih-alih biaya pengosongan ditanggung oleh kedua belah pihak, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dengan itikad tidak baik, menggunakan proses jual beli tanah tersebut sebagai alat untuk mengambil keuntungan berupa uang dari PENGGUGAT.

17. Adapun rincian biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT dalam rangka pengosongan dan pembebasan lahan tersebut adalah sebagai berikut:

**1. Biaya yang sudah dikeluarkan dalam rangka pengosongan dan pembebasan lahan di kawasan Bekasi Timur 3/1 Type VI Blok U**

No.	Waktu	Jenis Pembiayaan	Jumlah
1.	25 Juni 2010	Biaya Koordinasi Pengosongan Lahan Bekasi	Rp. 500.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Timur seluas 10.618m2	
2.	Juli 2010	Biaya Operasional Tahap I	Rp. 22.000.000,-
3.	2 Februari 2011	Biaya Operasional Tahap II	Rp. 100.000.000,-
4.	23 Februari 2011	Biaya Operasional Tahap III	Rp. 100.000.000,-
5.	7 Maret 2011	Biaya Operasional Tahap IV	Rp. 100.000.000,-
6.	24 Maret 2011	Biaya Operasional Tahap V	Rp. 150.000.000,-
7.	15 April 2011	Biaya Operasional Tahap VI	Rp. 500.000.000,-
8.	28 November 2011	Biaya Operasional Tahap VII	Rp. 100.000.000,-
9.	Desember 2011	Biaya Operasional Tahap VIII	Rp. 180.747.180,-
10.	7 Desember 2011	Biaya Operasional Tahap IX	Rp. 207.752.820,-
11.	16 Desember 2011	Biaya Operasional Tahap X	Rp. 150.000.000,-
12.	20 Desember 2011	Biaya Operasional Tahap XI	Rp. 400.000.000,-
13.	22 Juni 2012	Biaya Operasional Tahap XII	Rp. 125.000.000,-
14.	17 Juli 2012	Biaya Operasional Tahap XIII	Rp. 75.000.000,-
15.	25 Mei 2012	Biaya Operasional Tahap XIV	Rp. 13.672.000,-
Total 1			Rp. 2.724.172.000,-

## 2. Pengambilan Uang Oleh TERGUGAT IV.

No.	Waktu	Jenis Pembiayaan	Jumlah
1.	2 Mei 2012	Untuk Kesanggupan Pengosongan	Rp. 150.000.000,-
2.	16 Mei 2012	Untuk Surat Perintah Pengosongan	Rp. 390.000.000,-
3.	9 Juli 2012	Untuk Kerohiman Pengosongan	Rp. 1.000.000.000,-
total 2			Rp. 1.540.000.000,-

## Keuntungan Yang Diharapkan Terkait Dengan Rencana Akan Dibangun Ruko Dan Apartemen.

Diatas tanah seluas 10.618 m2 akan dibangun Ruko sebanyak 52 unit dan apartemen sebanyak 1.026 unit dengan rincian harga:



No	Jenis Unit Yang Akan Dibangun	Jumlah Unit Yang Akan Dibangun	Rencana Harga Jual Per Unit	Jumlah
1.	Ruko	52	Rp. 3.000.000.000,-	Rp. 156.000.000.000,-
2.	Apartement (seluas 52 m2 SGA)	1.026	Rp. 702.000.000,-	Rp. 720.252.000.000,-
Total				Rp. 876.252.000.000,-

Adapun setelah dipotong biaya pembangunan ruko dan apartemen, maka total keuntungan yang diharapkan menjadi sebesar:

1.	Biaya konstruksi	74.326 m2 x Rp. 4.000.000/m2,-	Rp. 297.304.000.000,-
2.	Gross Profit	Rp. 876.252.000.000,- (-) Rp. 297.304.000.000,-	Rp. 578.948.000.000,-

3	IDC (Intrest during Contraction) $\pm$ 8 % Total HC 12% Management Cost dan PPh 10 %		Rp. 173.684.400.000,-
Total		3 ( Nett Profit)	Rp. 405.263.600.000,-

**TOTAL KESELURUHAN:**

**Total 1 + Total 2 + Total 3 : Rp. 2.724.172.000,- + Rp. 1.540.000.000,- + Rp. 405.263.600.000,- = Rp. 409.527.772.000,-.**

18. Bahwa pada saat tindakan pengosongan yang dilakukan oleh PENGUGAT telah hampir selesai, TERGUGAT IV berdasarkan instruksi dari TERGUGAT III kembali menunjukkan itikad tidak baik, yaitu: dengan cara mengambilalih proses pengosongan tersebut secara keseluruhan. Pengambilalihan proses pengosongan tersebut membuat proses pengosongan tanah tersebut yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tadinya sudah hampir diselesaikan oleh PENGGUGAT menjadi tersendat. Hal tersebut menunjukkan indikasi bahwa dari awal tidak ada niatan sama sekali dari TERGUGAT II melalui TERGUGAT III serta atas bantuan dari TERGUGAT IV untuk melakukan jual beli atas tanah tersebut. TERGUGAT II melalui TERGUGAT III dengan bantuan dari TERGUGAT IV hanya menggunakan penjualan tanah tersebut sebagai cara untuk melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT yaitu dengan itikad tidak baik serta melawan hukum berhasil meyakinkan PENGGUGAT untuk bersedia melakukan pengosongan atas tanah tersebut dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh PENGGUGAT serta dengan alasan untuk biaya pengosongan atas tanah tersebut TERGUGAT IV secara melawan hukum berhasil meyakinkan PENGGUGAT untuk menyerahkan sejumlah uang. Padahal sebagaimana dimaksud di dalam PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 biaya tersebut seharusnya ditanggung bersama-sama, baik oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT.

## **PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT**

19. Bahwa oleh karena TERGUGAT II selaku pemegang hak kuasa menjual atas tanah tersebut dari TERGUGAT I, selalu gagal dalam melakukan pengosongan lahan atas tanah tersebut, maka kemudian TERGUGAT II melalui TERGUGAT III dengan bantuan TERGUGAT IV dengan itikad tidak baik dan secara melawan hukum, berpura-pura ingin melakukan penjualan sebidang tanah dengan harga murah di bawah harga pasar kepada PENGGUGAT dengan persyaratan apabila PENGGUGAT ingin membeli tanah tersebut maka PENGGUGAT berkewajiban untuk melakukan pengosongan tanah tersebut dengan biaya yang ditanggung oleh kedua belah pihak.
20. Bahwa ternyata penjualan sebidang tanah tersebut hanya merupakan taktik dengan itikad tidak baik dan melawan hukum dari TERGUGAT II melalui TERGUGAT III serta atas bantuan dari TERGUGAT IV untuk memuluskan niat TERGUGAT II agar dapat dilakukan pengosongan lahan atas tanah tersebut. Terbukti ketika PENGGUGAT telah hampir menyelesaikan proses pengosongan atas tanah tersebut, TERGUGAT III memberikan instruksi terhadap TERGUGAT IV untuk mengambilalih secara keseluruhan proses pengosongan tersebut. Kuat dugaan pengambilalihan tersebut dilakukan agar PENGGUGAT tidak berhasil melakukan pengosongan tersebut, dengan demikian PPPJB belum bisa ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli oleh karena persyaratan utama pembelian tanah tersebut belum terpenuhi. Akan tetapi

Halaman 9 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum terselesaikannya proses pengosongan tersebut bukanlah kesalahan atau ketidakmampuan dari PENGUGAT melainkan akibat tipu muslihat dari TERGUGAT II melalui TERGUGAT III serta atas bantuan dari TERGUGAT IV.

21. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT, sebagaimana yang diuraikan tersebut di atas, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang melanggar Pasal 1365 KUHP data yang berbunyi sebagai berikut:

*"Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Sehingga PENGUGAT berhak untuk menuntut ganti rugi baik materiil maupun Immateriil kepada PARA TERGUGAT.

22. Menurut Arrest 1919 (perkara Lindenbaum Cohen), bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika:

- melanggar hak orang lain;
- bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, atau
- bertentangan dengan kesusilaan, atau
- bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

(lihat R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bandung: Binacipta, halaman 82)

23. Bahwa terbukti dengan jelas dan nyata bahwa PARA TERGUGAT telah melanggar hak orang lain, yakni: PENGUGAT, dan telah bertentangan dengan kewajiban hukum dari PARA TERGUGAT.

## **KERUGIAN:**

24. Bahwa adapun ganti rugi yang dituntut oleh PENGUGAT terhadap PARA TERGUGAT dapat diperinci sebagai berikut:

### **I. Kerugian Materiil:**

Rincian biaya yang dikeluarkan oleh PENGUGAT dalam rangka pengosongan dan pembebasan lahan tersebut adalah sebagai berikut:

#### **1. Biaya yang sudah dikeluarkan dalam rangka pengosongan dan pembebasan lahan di kawasan Bekasi Timur 3/1 Type VI Blok U.**

No.	Waktu	Jenis Pembiayaan	Jumlah
1.	25 Juni 2010	Biaya Koordinasi Pengosongan Lahan Bekasi	Rp. 500.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Timur seluas 10.618m2	
2.	Juli 2010	Biaya Operasional Tahap I	Rp. 22.000.000,-
3.	2 Februari 2010	Biaya Operasional Tahap II	Rp. 100.000.000,-
4.	23 Februari 2011	Biaya Operasional Tahap III	Rp. 100.000.000,-
5.	7 Maret 2011	Biaya Operasional Tahap IV	Rp. 100.000.000,-
6.	24 Maret 2011	Biaya Operasional Tahap V	Rp. 150.000.000,-
7.	15 April 2011	Biaya Operasional Tahap VI	Rp. 500.000.000,-
8.	28 November 2011	Biaya Operasional Tahap VII	Rp. 100.000.000,-
9.	Desember 2011	Biaya Operasional Tahap VIII	Rp. 180.747.180,-
10.	7 Desember 2011	Biaya Operasional Tahap IX	Rp. 207.752.820,-
11	16 Desember 2011	Biaya Operasional Tahap X	Rp. 150.000.000,-
12.	20 Desember 2011	Biaya Operasional Tahap XI	Rp. 400.000.000,-
13.	22 Juni 2012	Biaya Operasional Tahap XII	Rp. 125.000.000,-
14.	17 Juli 2012	Biaya Operasional Tahap XIII	Rp. 75.000.000,-
15.	25 Mei	Biaya Operasional Tahap XIV	Rp. 13.672.000,-
<b>Total 1</b>			<b>Rp. 2.724.172.000,-</b>

## 2. Pengambilan Uang Oleh TERGUGAT III

No.	Waktu	Jenis Pembiayaan	Jumlah
1.	2 Mei 2012	Untuk Kesanggupan Pengosongan	Rp. 150.000.000,-
2.	16 Mei 2012	Untuk Surat Perintah Pengosongan	Rp. 390.000.000,-
3.	9 Juli 2012	Untuk Kerohiman Pengosongan	Rp. 1.000.000.000,-
<b>Total 2</b>			<b>Rp. 1.540.000.000,-</b>

## 3. Keuntungan Yang Diharapkan Terkait Dengan Rencana Akan Dibangun Ruko Dan Apartemen

Diatas tanah seluas 10.618 m2 akan dibangun Ruko sebanyak 52 unit dan apartemen sebanyak 1.026 unit dengan rincian harga:

No.	Jenis Unit Yang Akan	Jumlah Unit	Rencana Harga Jual Per Unit	Jumlah
-----	----------------------	-------------	-----------------------------	--------



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Dibangun	Yang Akan Dibangun		
1.	Ruko	52	Rp. 3.000.000.000,-	Rp. 156.000.000.000,-
2.	Apartement (dengan luas 52 m2 SGA)	1.026	Rp. 702.000.000,-	Rp. 720.252.000.000,-
Total				Rp. 876.252.000.000,-

Adapun setelah dipotong biaya pembangunan ruko dan apartemen, maka total keuntungan yang diharapkan menjadi sebesar:

1.	Biaya konstruksi	74.326 m2 x Rp. 4.000.000/m2,-	Rp. 297.304.000.000,-
2.	Gross Profit	Rp. 876.252.000.000,- (-) Rp.297.304.000.000,-	Rp. 578.948.000.000,-
3	IDC (Intrest during Contraction) ± 8 % Total HC 12% Management Cost dan PPH 10 %		Rp. 173.684.400.000,-
Total 3 ( Nett Profit)			Rp. 405.263.600.000,-

## TOTAL KESELURUHAN:

Total 1 + Total 2 + Total 3 : Rp. 2.724.172.000,- + Rp. 1.540.000.000,-  
+ Rp. 405.263.600.000,- = Rp. 409.527.772.000,-.

Kerugian Total keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT untuk melakukan pengosongan lahan tersebut dan keuntungan yang diharapkan terkait dengan rencana akan dibangun Ruko dan Apartemen adalah sebesar Rp. **Rp. 409.527.772.000,-**. Dengan demikian kerugian materiil yang diderita oleh PENGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah sebesar **Rp. 409.527.772.000,-**.

Halaman 12 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. Kerugian Immateriil:

Bahwa akibat perbuatan PARA TERGUGAT yang sewenang-wenang dan tidak berdasarkan hukum tersebut, PENGGUGAT juga menderita kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, dan pikiran, dan hilangnya kesempatan untuk mendapatkan keuntungan (*loss Income*) yang sebetulnya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini PENGGUGAT akan menentukan suatu nilai untuk itu, yaitu sejumlah Rp. 70.000.000.000 ,-(tujuh puluh milyar rupiah);

### 25. **SITA JAMINAN:**

Bahwa agar terhadap gugatan PENGGUGAT nantinya tidak akan sia-sia (*illusoir*), maka PENGGUGAT mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik PARA TERGUGAT, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang perinciannya akan PENGGUGAT susulkan melalui permohonan tersendiri pada saat proses pemeriksaan.

26. Bahwa untuk menghindarkan keterlambatan pelaksanaan putusan ini, maka PARA TERGUGAT harus membayar uang paksa sebesar Rp. 129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan pelaksanaan pengalihan saham melalui jual beli saham dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;

27. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT ialah pihak yang dikalahkan, harus dihukum membayar biaya perkara (Pasal 181 ayat (1) HIR) Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, oleh karena PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap diri PENGGUGAT, dengan disertai alat bukti sempurna (*volledige bewijs*) mohon Majelis Hakim dalam mengadili perkara a *quo* berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

### **MENGADILI:**

1. Mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;\*
3. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian:

### **Kerugian Materiil**

Halaman 13 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Total keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT adalah sebesar **Rp. 409.527.772.000,-** Dengan demikian kerugian materiil yang diderita oleh PENGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah sebesar **Rp. 409.527.772.000,-;**

## Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil yang diderita oleh PENGUGAT sebesar Rp. 70.000.000.000,- (Tujuh puluh miiyar rupiah);

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Para Tergugat :

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir kuasanya : MEIKE WIRDIATI, SH., MH., dan DESYANA, SH., MH., Advokat/Pengacara berkantor pada Kantor Pengacara "OTTO CORNELIS KALIGIS & ASSOCIATES", beralamat di Jalan Majapahit No. 18-20, Kompleks Majapahit Permai Blok B 122-123, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 178/SK.X/2013, tanggal 29 Oktober 2013, sedangkan untuk Tergugat I, hadir kuasanya : DEWI IRYANI, SH., MH., dan HERMAS MANAN, SH., Advokat-Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "DEWI IRYANI & PARTNERS", beralamat di Komplek Perkantoran dan Apartemen Plaza Harmoni Blok K8-K9, Jalan Suryopranoto No. 2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 014-10/069, tanggal 4 Desember 2013, untuk Tergugat II, hadir kuasanya : ANWARSYAH TARIGAN, SH., MH., dan ALI HANAFIAH, SH., Advokat-Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "ANWARSYAH TARIGAN, SH., & PARTNERS", beralamat di Jalan Sumur Batu Raya No. 25-26, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 001B-12/DIR-UM/2013, tanggal 4 Desember 2013, untuk Tergugat III, hadir kuasanya : ANWARSYAH TARIGAN, SH., MH., dan ALI HANAFIAH, SH., Advokat-Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "ANWARSYAH TARIGAN, SH., & PARTNERS", beralamat di Jalan Sumur Batu Raya No. 25-26, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 17 Desember 2013 dan untuk Tergugat IV, hadir kuasanya : DEWI IRYANI, SH., MH., dan HERMAS MANAN, SH., Advokat-Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "DEWI IRYANI & PARTNERS", beralamat di Komplek Perkantoran dan

Halaman 14 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Plaza Harmoni Blok K8-K9, Jalan Suryopranoto No. 2, Jakarta Pusat,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 014-10/069, tanggal 4 Desember 2013 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui mediasi sesuai dengan ketentuan Pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2008, tanggal 31 Juli 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk : PUJI TRI RAHADI, SH., MH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 642/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., tanggal 18 Nopember 2013 untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dan berdasarkan Laporan Mediator, tanggal 20 Pebruari 2014, upaya perdamaian tersebut tidak membuahkan hasil sehingga pemeriksaan perkara ini dikembalikan kepada Majelis Hakim untuk diperiksa lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini yang diawali dengan pembacaan gugatan Penggugat dan atas pembacaan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. JAWABAN TERGUGAT I dan TERGUGAT IV, TANGGAL 13 MARET 2014 :

## DALAM EKSEPSI

### GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT IV;
2. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan alasan yang jelas dan terkesan mengada – ada sehingga gugatan penggugat menjadi tidak jelas;
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah kontradiksi dikarenakan tidak jelasnya atau tidak tegasnya (ondui delijk) gugatan antara dalil-dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan kontadiksi antara posita yang satu dengan posita yang lain, serta petitum tidak didukung oleh posita. Sehingga gugatan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (Niet

Halaman 15 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Onvan Kelijk Verklaard) dengan alasan karena gugatan yang diajukan PENGUGAT adalah gugatan perbuatan melawan hukum akan tetapi PENGUGAT menyatakan dalam gugatannya diangka 13 yang menyatakan “bahwa dalam Surat Pemesanan telah mengatur secara tegas dan jelas mengenai kewajiban bagi kedua belah pihak untuk melakukan proses pengosongan lahan”. Hal tersebut berawal dari perjanjian yang telah ditandatangani yaitu PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010. Perjanjian mana telah juga dibuatkan addendumnya yaitu: addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012. Serta PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011 dan Addendum PPJB No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012.

Hal tersebut menunjukan bahwa permasalahan ini berawal dari suatu perikatan/ perjanjian Antara pihak PT. Bangun Makmur Sejati (Penggugat) dengan PT. Adhi Realty (sekarang PT. Adhi Persada Property).

4. Untuk kedua hal diatas adalah hal Wanprestasi antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan Wanprestasi tidak ada kaitannya satu sama lain (tidak ada korelasinya), sehingga menyebabkan gugatan PENGUGAT dalam gugatannya menjadi rancu/kabur dan tidak jelas apa maksud yang ingin disampaikan PENGUGAT dalam gugatannya;
5. Berkaitan dengan perkara aquo, maka Perbuatan dari TERGUGAT I (PT. ADHIKARYA) yang manakah yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, terbukti dalil-dalil posita yang lain dan petitum tidak didukung posita dengan mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum tetapi juga wanprestasi, sehingga gugatan menjadi kabur/ tidak jelas (obscur libels).

**MAKA GUGATAN PENGUGAT haruslah DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA.**

## **GUGATAN SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang menarik Bapak Rustamadji sebagai Tergugat IV merupakan gugatan yang salah pihak (Error In Persona). Karena menarik Bapak RUSTAMADJI sebagai TERGUGAT IV hanyalah seorang pegawai saja yaitu sebagai Sales Executive dari PT. Adhi Persada Property dan TERGUGAT IV menjalankan pekerjaan bukan kapasitas sebagai pribadi tetapi atas nama perusahaan.

**MAKA GUGATAN PENGUGAT ADALAH ERROR IN PERSONA DAN SUDAH SEWAJARNYA HARUS DITOLAK  
DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 16 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT I dan TERGUGAT IV sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan yang telah teregister dengan Nomor Perkara 642/Pdt. G/2013/PN. Jkt. Sel menolak gugatan Penggugat kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat IV dan mohon hal – hal yang termuat didalam Eksepsi juga merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa benar TERGUGAT I adalah suatu Perseroan yang bergerak di bidang konstruksi, EPC (Engineering, Procurment, Constuction) Investasi Infrastruktur, Property dan Real Estate merupakan perusahaan..
3. Bahwa benar TERGUGAT IV merupakan Sales Executive Tergugat II;
4. Bahwa benar TERGUGAT I memiliki hak penguasaan atas tanah di kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan type VI-U dan luas tanah sebesar 10.618m<sup>2</sup>;
5. Bahwa PENGGUGAT pada waktu itu berkeinginan untuk mencari lahan tanah, atas keinginan PENGGUGAT tersebut maka kemudian bertemu dengan TERGUGAT II. Kemudian setelah melalui musyawarah mengenai harga dan lain-lainnya maka terjadilah kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010. Jadi, kesepakatan tersebut ditandatangani karena adanya saling membutuhkan diantara kedua belah pihak;
6. Bahwa sebelum ditandatangani Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010, telah membuat pula sebelumnya Surat Pemesanan atas tanah pada tanggal 20 Juni 2010;
7. Bahwa bagian dari biaya pengosongan dari pihak PENGGUGAT akan dibayarkan kemudian dan diperhitungkan pada saatnya nanti apabila lahan tersebut berhasil dikosongkan oleh PENGGUGAT sebagaimana terdapat didalam perjanjian yang menyatakan: *"Penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut dengan biaya akan ditanggung kedua belah pihak atau maksimal biaya yang ditanggung pihak Penjual sebesar Rp. 157.500,-/m<sup>2</sup> tanah yang dikosongkan dan akan dibayarkan setelah lahan tersebut dikosongkan."*
8. Bahwa perincian-perincian yang diajukan oleh Penggugat (PT. Bangun Makmur Sejati) pada angka 17 adalah tidak mendasar karena perhitungan-perhitungan tersebut tidak dilakukan perhitungan yang riil dan terkesan mengada-ada;

Halaman 17 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

9. Bahwa Penggugat (PT. Bangun Makmur Sejati) telah diberi kesempatan berkali-kali untuk melakukan pengosongan dengan jalan perpanjangan waktu pengosongan dari yang diperjanjikan akan tetapi Penggugat tidak dapat melaksanakan pengosongan tersebut;
10. Bahwa jual beli tanah PT. Adhi Karya (Persero) Tbk. Di Bekasi didasarkan atas kesepakatan bersama yang kemudian dituangkan didalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) sebagaimana dibawah ini :
  - a. PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tertanggal 21 Juni 2010 dan addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012 Antara PT. Bangun Makmur Sejati qq. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty
  - b. PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011 dan Addendum PPJB Np. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012 antara PT, Bangun Makmur Sejati dengan PT. Adhi Realty.
11. Bahwa sejak PPJB sebagaimana yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PT. Bangun Makmur Sejati (PENGGUGAT) dengan PT. Adhi Persada Property (TERGUGAT II). Pihak PENGGUGAT (PT. Bangun Makmur Sejati) tidak/belum melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam PPJB tersebut;
12. Bahwa sebagaimana yang telah diatur dalam PPJB bahwa keseriusan atas jual beli adalah pembayaran atas apa yang telah disepakati;
13. Bahwa sesuai dengan pasal 2 ayat 3 PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tertanggal 21 Juni 2010 dan PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011, dinyatakan bahwa Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah jatuh tempo pembayaran pertama diatas ternyata PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa harga tanah pada ayat 2 pasal ini dan atau dalam hal PIHAK KEDUA membatalkan niatnya untuk membeli karena alasan apapun juga dalam tenggang waktu tersebut, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan PIHAK KEDUA kehilangan haknya untuk menuntut pembayaran kembali atas uang yang dimaksud pada ayat 1. Pasal ini dan oleh karenanya membebaskan keadaan ini, maka PIHAK PERTAMA berhak melakukan penjualan atas tanah tersebut pada PIHAK KETIGA.  
Maka bahwa dalam waktu 7 (tujuh) hari PIHAK KEDUA (Pembeli/PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS) tidak menyelesaikan sisa pembayaran yang telah disepakati maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum.

Halaman 18 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa berdasarkan surat nomor 34/ BMSJ / VII/ 2013 tertanggal 17 Juli 2013 dari PT. Bangun Makmur sejati kepada Direktur Keuangan PT. Adhi Persada Property mengenai klaim biaya pengosongan lahan bekas, maka pada tanggal 1 agustus 2013 PT. Adhi Persada property telah mentransfer dana sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ke rekening BCA No. 5660186818 atas nama Indra Suyono;
15. Bahwa dengan tegas-tegas dari surat no. 34/ BMS/ VII/ 2013 yang dikirim Penggugat / Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II yaitu PT. Adhi Persada Property yang juga merupakan pengakuan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang antara lain isinya sebagai berikut:  
Berdasarkan:
  1. PPJB No. 019-06/ DIR-PPJB/ 2010 tanggal 21 Juni 2010.
  2. Addendum PPJB No. 019A-04/ DIR-PPJB/ 2012 tanggal 27 April 2012.
  3. Surat dari bapak Rustamadji tanggal 1 mei 2012.
  4. Rincian biaya pembebasan tanah dari bapak Rustamadji tanggal 16 Mei 2012.
  5. Perjanjian Kerjasama Pengosongan lahan Bekasi Timur No. 005-06/ DIR-SP/ 2011 tanggal 10 Juli 2011.
  6. PPJB No. 018-03/ DIR-PPJB/ 2011 tanggal 21 Maret 2011.
  7. Addendum PPJB No. 018A-04/ DIR-PPJB/ 2012 tanggal 27 April 2012.

Sehubungan dengan pemberitahuan dari Direktur Utama PT. Adhi Persada Properti, Bapak Ir. Giri Sudaryono bahwa pengosongan, pembebasan, dan penjualan tanah tidak dilanjutkan dengan alasan bahwa tidak dikehendaki adanya pembebasan yang menyangkut situasi PT. Adhi Karya yang tidak kondusif. Namun hasil yang sudah kami peroleh dari Tugas pengosongan adalah sudah melakukan koordinasi dengan pihak terkait, mendapatkan resume dari Pengadilan Negeri Bekasi, kondisi lahan tersebut sudah dikosongkan, dll.

Atas pembebasan tersebut kami sudah mengeluarkan biaya-biaya, maka kami harap PT. Adhi Persada Properti dapat mengembalikan pengeluaran tersebut secara keseluruhan ditambahkan dengan kerugian atas pembatalan transaksi tersebut. Pengeluaran yang timbul akibat Tugas Pengosongan lahan tersebut sebagai berikut....dst.

Dari surat no. 34/ BMS/ VII/ 2013 yang dikirim Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II yaitu PT. Adhi Persada Property menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi (PT.Bangun Makmur Sejati) telah mengakui/ menyatakan bahwa telah terjadi pembatalan transaksi atas jual beli tanah dan telah meminta biaya-biaya pengeluaran oleh karena itu Tergugat II

Halaman 19 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah telah mentransfer dana sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ke rekening BCA No. 5660186818 atas nama Indra Suyono yang ditindak lanjuti dengan surat nomor : 002-08/ DIR-UM/ 2013 tertanggal 13 Agustus 2013 perihal konfirmasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat.

Akan tetapi tiba-tiba muncul surat somasi dari kantor pengacara OC Kaligis tertanggal 22 Juli 2013 kepada Direktur Utama PT. Adhi Persada Property yang isinya Antara lain diangka 4 menyebutkan: Dengan adanya somasi ini, maka Surat Klien kami No. 34/ BMSJ/ VII/ 2013, tertanggal 17 Juli 2013, perihal : Klaim biaya pengosongan lahan Bekasi, yang ditujukan kepada Direktur Keuangan PT. adhi Persada Property (Bapak Khoirin) dianggap tidak ada dan tidak pernah dikirimkan kepada Saudara.

Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Justru PT. Bangun Makmur Sejati (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) yang telah melakukan perbuatan wannprestasi yaitu dengan tidak melaksanakan isi dari perjanjian pada "pasal 2 ayat 3 PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tertanggal 21 Juni 2010 dan PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011, dinyatakan bahwa Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah jatuh tempo pembayaran pertama diatas ternyata PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa harga tanah pada ayat 2 pasal ini dan atau dalam hal PIHAK KEDUA membatalkan niatnya untuk membeli karena alasan apapun juga dalam tenggang waktu tersebut, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan PIHAK KEDUA kehilangan haknya untuk menuntut pembayaran kembali atas uang yang dimaksud pada ayat 1. Pasal ini dan oleh karenanya membebaskan keadaan ini, maka PIHAK PERTAMA berhak melakukan penjualan atas tanah tersebut pada PIHAK KETIGA."

Maka sudah terang benderang bahwa justru Pihak PENGGUGAT yang justru tidak melaksanakan isi dari PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tertanggal 21 Juni 2010 dan PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011.

Akan tetapi malah pihak PENGGUGAT melempar kesalahan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT IV dengan mengajukan gugatan ini.

**PERMOHONAN SITA JAMINAN OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA ADALAH TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 25 dalam Gugatannya mengenai sita jaminan terhadap harta kekayaan PARA TERGUGAT , tanpa ada alasan yang

Halaman 20 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum dan tanpa menjelaskan/menguraikan/memerici barang/benda yang dimohonkan Sita Jaminan;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 227 HIR yang menyatakan bahwa 'Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seseorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan Putusan Hakim yang yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu daripada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua Pengadilan Negeri memberi perintah, supaya disita barang itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan gugatannya.

**Maka dalam hal ini PENGUGAT harus memberikan bukti adanya prasangka yang beralasan bahwa TERGUGAT akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya dari PENGUGAT. Maka sita jaminan tidak dapat dikabulkan.**

3. Bahwa penyitaan tidak dapat dilakukan karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya no. 1121K/Sip/ 1971, tanggal 5 april 1972 yang mempertimbangkan bahwa apabila Para Pengugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan;
4. PENGUGAT tidak menyebutkan permintaan tersebut secara rinci, sehingga permintaan sita demikian adalah kabur dan menyalahi ketentuan Pasal 226 ayat (2) HIR sehingga tidak memenuhi syarat sita jaminan dan tidak jelas/kabur objeknya sehingga tidak mungkin diletakkan sita terhadapnya. Maka permohonan sita jaminan tersebut patutlah untuk ditolak;
5. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV menolak dengan tegas tegas pembayaran uang paksa sebagaimana yang diuraikan diangka 26 karena tidak berdasarkan hukum maka haruslah ditolak;
6. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV menolak dengan tegas tegas pembayaran biaya perkara sebagaimana yang diuraikan diangka 27 karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT IV bukanlah pihak yang bisa ditarik sebagai pihak tergugat dalam gugatan ini karena Tergugat IV hanya merupakan seorang Sales Executive dari Tergugat II maka gugatan haruslah ditolak;

**BAHWA TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I (PT. ADHI KARYA) DAN TERGUGAT IV (BAPAK RUSTAMADJI)**

Halaman 21 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara nyata-nyata tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat IV karena Tergugat IV tidak ada kepentingan pribadi dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENS

1. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam rekonvensi;
2. Bahwa telah ada kesepakatan Antara PT. Bangun Makmur Sejati dengan PT. Adhi Realty untuk melakukan jual beli tanah di kawasan Bekasi Timur 3/1 terletak di Desa Margahayu Kec. Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat seluas 10.618 m2. Kesepakatan mana yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010;
3. Bahwa didalam kesepakatan aquo sebagaimana termuat didalam isi salah satu klausul PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010 yang menyebutkan (dikutip): *"Penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut dengan biaya akan ditanggung kedua belah pihak atau maksimal biaya yang ditanggung pihak Penjual sebesar Rp. 157.500,-/m2 tanah yang dikosongkan dan akan dibayarkan setelah lahan tersebut dikosongkan."*

Sebagaimana klausul tersebut maka TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENS I atas dasar kewajibannya kemudian mulai melakukan pengosongan atas lokasi tanah, namun setelah beberapa kali diberikan tenggat waktu dari yang seharusnya dan bahkan telah pula diberikan perpanjangan waktu ternyata TERGUGAT REKONPENS/ / PENGGUGAT KONVENS I tidak berhasil melakukan pengosongan atas tanah aquo. Sehingga untuk menghindari berlarut-larutnya permasalahan maka PT. Adhi Realty kemudian mengambil alih proses pengosongan tersebut secara keseluruhan.

4. Bahwa TERGUGAT REKONPENS/ / PENGGUGAT KONVENS I juga telah diberikan kesempatan perpanjangan waktu dengan telah ditandatanganinya addendum perjanjian yaitu: addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012. Serta PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011 dan Addendum PPJB No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012, faktanya sejak PPJB sebagaimana tersebut diatas telah disepakati namun TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENS I tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam PPJB tersebut;

Halaman 22 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

5. Bahwa selain TERGUGAT REKONPENS/ / PENGGUGAT KONVENSI tidak dapat melakukan pengosongan sebagaimana termuat dalam PPJB yang telah ditandatangani, ternyata TERGUGAT REKONPENS/ / PENGGUGAT KONVENSI terhitung sejak PPJB tersebut diatas ditandatangani pada kenyataannya TERGUGAT REKONPENS/ / PENGGUGAT KONVENSI tidak melakukan kewajibannya menyangkut pembayaran atas tanah *aquo* sebagaimana terlampir dalam jadwal dan besarnya yang harus dibayar sebagaimana termuat dalam lampiran PPJB *aquo*. Padahal keseriusan atas jual beli juga menyangkut masalah pembayaran atas apa yang telah disepakati;

6. Bahwa sesuai dengan pasal 2 ayat 3 PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tertanggal 21 Juni 2010 dan PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011, dinyatakan bahwa Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah jatuh tempo pembayaran pertama diatas ternyata PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa harga tanah pada ayat 2 pasal ini dan atau dalam hal PIHAK KEDUA membatalkan niatnya untuk membeli karena alasan apapun juga dalam tenggang waktu tersebut, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan PIHAK KEDUA kehilangan haknya untuk menuntut pembayaran kembali atas uang yang dimaksud pada ayat 1. Pasal ini dan oleh karenanya membebaskan keadaan ini, maka PIHAK PERTAMA berhak melakukan penjualan atas tanah tersebut pada PIHAK KETIGA.

Maka bahwa dalam waktu 7 (tujuh) hari PIHAK KEDUA (Pembeli/ TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENSI) tidak menyelesaikan sisa pembayaran yang telah disepakati maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum.

Maka sudah terang benderang bahwa justru Pihak TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENSI (PT. BANGUN MAKMUR SEJATI) yang justru tidak melaksanakan isi dari PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tertanggal 21 Juni 2010 dan PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011. Penggugat / Tergugat Rekonvensi telah mengakuinya dengan surat nomor 34/ BMSJ / VII/ 2013 tertanggal 17 Juli 2013 dari PT. Bangun Makmur sejati kepada Direktur Keuangan PT. Adhi Persada Property mengenai klaim biaya pengosongan lahan bekasi akan tetapi surat tersebut tiba tiba dibatalkan dengan adanya surat somasi dari kantor pengacara OC Kaligis nomor.1006/ OCK.VII/ 2013 tertanggal 22 Juli 2013 kepada Direktur Utama PT. Adhi Persada Property

Halaman 23 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan surat nomor 34/ BMSJ / VII/ 2013 tertanggal 17 Juli 2013 dari PT. Bangun Makmur sejati kepada Direktur Keuangan PT. Adhi Persada Property mengenai klaim biaya pengosongan lahan bekas, maka pada tanggal 1 agustus 2013 PT. Adhi Persada property telah mentransfer dana sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ke rekening BCA No. 5660186818 atas nama Indra Suyono.

Bahwa dengan tegas-tegas dari surat no. 34/ BMS/ VII/ 2013 yang dikirim TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENS/ kepada Tergugat II yaitu PT. Adhi Persada Property yang juga merupakan pengakuan dari TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENS/ yang antara lain isinya sebagai berikut:

Berdasarkan:

1. PPJB No. 019-06/ DIR-PPJB/ 2010 tanggal 21 Juni 2010
2. Addendum PPJB No. 019A-04/ DIR-PPJB/ 2012 tanggal 27 April 2012
3. Surat dari bapak Rustamadji tanggal 1 mei 2012
4. Rincian biaya pembebasan tanah dari bapak Rustamadji tanggal 16 Mei 2012
5. Perjanjian Kerjasama Pengosongan lahan Bekasi Timur No. 005-06/ DIR-SP/ 2011 tanggal 10 Juli 2011
6. PPJB No. 018-03/ DIR-PPJB/ 2011 tanggal 21 Maret 2011
7. Addendum PPJB No. 018A-04/ DIR-PPJB/ 2012 tanggal 27 April 2012

Sehubungan dengan pemberitahuan dari Direktur Utama PT. Adhi Persada Properti, bapak Ir. Giri Sudaryono bahwa pengosongan, pembebasan, dan penjualan tanah tidak dilanjutkan dengan alasan bahwa tidak dikehendaki adanya pembebasan yang menyangkut situasi PT. Adhi Karya yang tidak kondusif. Namun hasil yang sudah kami peroleh dari Tugas pengosongan adalah sudah melakukan koordinasi dengan pihak terkait, mendapatkan resume dari Pengadilan Negeri bekasi, kondisi lahan tersebut sudah dikosongkan, dll.

Atas pembebasan tersebut kami sudah mengeluarkan biaya-biaya, maka kami harap PT. Adhi Persada Properti dapat mengembalikan pengeluaran tersebut secara keseluruhan ditambahkan dengan kerugian atas pembatalan transaksi tersebut. Pengeluaran yang timbul akibat Tugas Pengosongan lahan tersebut sebagai berikut.....dst.

Dari surat no. 34/ BMS/ VII/ 2013 yang dikirim TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENS/ kepada Tergugat II yaitu PT. Adhi Persada Property menunjukkan bahwa TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENS/ (PT.Bangun Makmur Sejati) telah mengakui/ menyatakan bahwa telah terjadi pembatalan transaksi atas jual beli tanah dan telah meminta biaya-biaya pengeluaran oleh karena itu Tergugat II telah mentransfer dana sebesar Rp.

Halaman 24 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ke rekening BCA No. 5660186818 atas nama Indra Suyono yang ditindak lanjuti dengan surat nomor : 002-08/ DIR-UM/ 2013 tertanggal 13 Agustus 2013 perihal konfirmasi pembayaran dari Tergugat II kepada TERGUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS.

Akan tetapi tiba-tiba muncul surat somasi dari kantor pengacara OC Kaligis tertanggal 22 Juli 2013 kepada Direktur Utama PT. Adhi Persada Property yang isinya Antara lain diangka 4 menyebutkan: Dengan adanya somasi ini, maka Surat Klien kami No. 34/ BMSJ/ VII/ 2013, tertanggal 17 Juli 2013, perihal : Klaim biaya pengosongan lahan Bekasi, yang ditujukan kepada Direktur Keuangan PT. Adhi Persada Property (Bapak Khoirin) dianggap tidak ada dan tidak pernah dikirimkan kepada Saudara.

Hal ini menunjukkan bahwa TERGUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Justru PT. Bangun Makmur Sejati (TERGUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS) yang telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu dengan tidak melaksanakan isi dari perjanjian pada **"pasal 2 ayat 3 PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tertanggal 21 Juni 2010 dan PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011, dinyatakan bahwa Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah jatuh tempo pembayaran pertama diatas ternyata PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa harga tanah pada ayat 2 pasal ini dan atau dalam hal PIHAK KEDUA membatalkan niatnya untuk membeli karena alasan apapun juga dalam tenggang waktu tersebut, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan PIHAK KEDUA kehilangan haknya untuk menuntut pembayaran kembali atas uang yang dimaksud pada ayat 1. Pasal ini dan oleh karenanya membebaskan keadaan ini, maka PIHAK PERTAMA berhak melakukan penjualan atas tanah tersebut pada PIHAK KETIGA."**

Dalam perkara ini pihak PT. Bangun Makmur Sejati (TERGUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS) yang telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada PT. Adhi Persada Property yang merupakan anak perusahaan dari Tergugat I / Pengugat Rekonvensi (PT. Adhi Karya)

Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS (PT. Bangun Makmur Sejati) telah melakukan Perbuatan Ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PT. Adhi Karya (PENGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONVENS)

Halaman 25 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pasal 1243 KUHPerdara, maka PT. Adhi Karya (PENGUGAT REKONPENS/ TERUGAT KONVENS) Berhak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Ingkar janji (wanprestasi) serta menuntut penggantian biaya dan bunga.

Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan bahwa " Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".

Dengan terjadinya permasalahan ini PT. Bangun Makmur Sejati (TERUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS) telah mengganggu kegiatan usaha PENGUGAT REKONPENS/ TERUGAT KONVENS (PT. Adhi Karya) karena seharusnya dengan terjadinya pembatalan pesanan oleh PT. Bangun Makmur Sejati (TERUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS) yang menyebabkan TERUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS telah mengganggu rencana bisnis dari PENGUGAT REKONPENS/ TERUGAT KONVENS

Maka dalam hal ini justru pihak PENGUGAT REKONPENS/ TERUGAT KONVENS yang dibuat repot dengan adanya gugatan ini karena pada akhirnya para PENGUGAT REKONPENS/ TERUGAT KONVENS harus mencurahkan tenaga , waktu, biaya dan pikirannya untuk mengurus permasalahan ini.

**Kerugian yang telah dialami oleh PENGUGAT REKONPENS/ TERUGAT KONVENS ini adalah sebesar:**

### **Kerugian Material**

Bahwa seharusnya rencana bisnis PENGUGAT REKONPENS/ TERUGAT KONVENS (PT. Adhi Karya) yang seharusnya bisa terlaksana dengan batas waktu sesuai yang telah diperjanjikan dalam perjanjian, akan tetapi telah dibatalkan oleh pihak TERUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS (PT. Bangun Makmur Sejati) membuat PENGUGAT REKONPENS/ TERUGAT KONVENS (PT. Adhi Karya) mengalami kerugian sebesar Rp. 7.432.600.000,00 (tujuh milyar empat ratus tiga puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) sebagaimana nilai tanah yang berada di kawasan Bekasi Timur 3/1, desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan type/ No. blok: VI-U dan luas tanah sebesar 10.618 m2 hendak dibeli oleh PT. Bangun Makmur Sejati (TERUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONVENS)

### **Kerugian Immaterial**

Halaman 26 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat perbuatan Tergugat rekonsensi yang telah ingkar janji tersebut, Penggugat juga mengalami kerugian berupa hilangnya kredibilitas nama baik dan tenaga yang harus dicurahkan untuk mengurus permasalahan ini yang tidak dapat diukur dengan uang, maka PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONVENSI (PT. Adhi Karya) meminta ganti rugi imateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

Agar terjaminnya TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENSI untuk melaksanakan pembayaran dan agar gugatan ini tidak sia-sia maka PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONVENSI mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap asset bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENSI yang beralamat di jalan raya Panglima Polim No. 99 Jakarta Selatan yang perinciannya akan Penggugat susulkan didalam permohonan tersendiri.

Bahwa untuk menghindarkan keterlambatan putusan ini, maka PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONVENSI memohon kepada majelis hakim agar mengabulkan permohonan bahwa TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONVENSI wajib membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta) setiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

## **TOTAL KESELURUHAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL ADALAH SEBAGAI BERIKUT:**

Rp. 7.432.600.000,00 + Rp. 10.000.000.000,00 = Rp. 17.432.600.000,00 (tujuh belas milyar empat ratus tiga puluh dua juta enam ratus ribu rupiah)

Berdasarkan hal tersebut diatas ,maka kami memohon majelis hakim berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

Menerima dan mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT I dan TERGUGAT IV untuk seluruhnya;

Menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaard);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya –tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi adalah kabur (Obscuur Libel);
3. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 27 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Gugatan Penggugat ERROR IN PERSONA (SALAH PIHAK);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

## DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSİ (PT. BANGUN MAKMUR SEJATI) telah melakukan perbuatan wanprestasi;
  3. Menyatakan batal segala perjanjian yang telah disepakati antara PENGGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ yaitu berupa:
    - PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010
    - Addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012.
    - PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011
    - Addendum PPJB No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012
  4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 7.432.600.000,00 (tujuh milyar empat ratus tiga puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah)
  5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa asset bergerak maupun asset yang tidak bergerak milik TERGUGAT REKONPENSİ (PT. BANGUN MAKMUR SEJATI) yang telah diletakkan;
  6. Menghukum PENGGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
  7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, maupun *Peninjauan Kembali*;
  8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar biaya perkara;
- ATAU , apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).**

B. JAWABAN TERGUGAT II, TANGGAL 13 MARET 2014 :

## DALAM EKSEPSI

**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA MENCAMPUR-ADUKKAN DALIL-DALIL WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

Halaman 28 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

### 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. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II;
2. Bahwa bila mencermati keseluruhan dalil-dalil PENGGUGAT, nyata dalil tersebut bermuara dari adanya kesepakatan dan perjanjian yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT. Kesepakatan mana juga telah diakui oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil-dalilnya dalam surat gugatan yaitu antara lain adanya PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010. Perjanjian mana telah juga dibuatkan addendurnya yaitu: addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012. Serta PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011 dan Addendum PPJB No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012.

Meskipun *in konkreto* peristiwa hukum yang terjadi adalah masalah wanprestasi, namun baik dalam posita dan petitumnya disebutkan oleh PENGGUGAT bahwa peristiwa tersebut adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum melanggar pasal 1365 KUH Perdata. Menurut TERGUGAT II, penggabungan peristiwa hukum antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan *oquo* adalah bentuk pelanggaran atas hukum acara yang menjadikan dasar untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena bentuk gugatan yang demikian adalah kabur (*obscur libel*). Atas dasar tersebut, maka beralasan agar gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

3. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya dan mohon hal-hal yang termuat dalam Eksepsi juga merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;
4. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) dalam surat gugatannya sepanjang menyangkut dalil-dalilnya yang menyatakan tanah yang saat ini dibawah penguasaan TERGUGAT II dijual kepada PENGGUGAT dengan harga murah dibawah harga pasar dikarenakan upaya pengosongan atas tanah tersebut senantiasa menemui kegagalan. Faktanya tidak demikian, yang benar adalah bahwa PENGGUGAT pada waktu itu berkeinginan untuk mencari lahan tanah, atas keinginan PENGGUGAT tersebut maka kemudian bertemu dengan TERGUGAT II. Kemudian setelah melalui musyawarah mengenai harga dan lain-lainnya maka terjadilah kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 No. 019-

Halaman 29 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010. Jadi, kesepakatan tersebut ditandatangani karena adanya saling membutuhkan diantara kedua belah pihak, bukan karena TERGUGAT II selalu gagal dalam mengosongkan tanah sehingga dijual kepada PENGGUGAT dengan harga murah dibawah harga pasar sebagaimana dalil PENGGUGAT;

Namun, TERGUGAT II membenarkan dalil PENGGUGAT pada angka 9 (sembilan) bahwa kesepakatan yang telah ditandatangani menyangkut pengikatan jual beli tanah sebagaimana termuat dalam kesepakatan perjanjian No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010, dilakukan dengan syarat-syarat antara lain sebagaimana disebutkan pada angka 9 (sembilan) dalam surat gugatan PENGGUGAT;

5. Bahwa TERGUGAT II membenarkan dalil PENGGUGAT pada angka 11 (sebelas) sampai dengan 13 (tiga belas) yang mana sebelum ditandatangani Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010, telah membuat pula sebelumnya Surat Pemesanan atas tanah pada tanggal 20 Juni 2010.
6. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 15 (lima belas) dan 16 (enam belas). Fakta yang benar TERGUGAT II tidak pernah menyakinkan PENGGUGAT untuk membayar terlebih dahulu biaya pengosongan. Demikian halnya dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa seharusnya biaya pengosongan ditanggung secara bersama-sama sebagaimana dimaksud dalam PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010, juga **adalah dalil yang tidak sepenuhnya benar** karena dalil PENGGUGAT tersebut menunjukkan seolah-olah TERGUGAT II tidak beritikad baik dalam proses pembiayaan pengosongan tanah **aquo**. Padahal faktanya sudah jelas, sebagaimana termuat dalam PPJB dan diakui serta dikutip oleh PENGGUGAT sendiri dalam dalil gugatannya pada angka 13 (tiga belas), yang menyebutkan (dikutip):

***"Penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut dengan biaya akan ditanggung kedua belah pihak atau maksimal biaya yang ditanggung pihak Penjual sebesar Rp. 157.500,-/m2 tanah yang dikosongkan dan akan dibayarkan setelah lahan tersebut dikosongkan."***

Dari klausul perjanjian tersebut cukup jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain, bahwa bagian dari biaya pengosongan dari pihak TERGUGAT II akan dibayarkan kemudian dan diperhitungkan pada saatnya nanti apabila lahan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut berhasil dikosongkan oleh PENGGUGAT. TERGUGAT II juga tidak pernah memanfaatkan proses jual beli tanah tersebut sebagai alat untuk mengambil keuntungan berupa uang dari PENGGUGAT sebagaimana yang didalilkannya.

7. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 17 (tujuh belas) poin 1 menyangkut biaya yang telah dikeluarkan, menurut TERGUGAT II angka sebesar rincian PENGGUGAT tersebut harus jelas dan dapat diperinci peruntukannya untuk apa saja. Demikian juga di poin 3 mengenai keuntungan yang diharapkan terkait dengan rencana akan dibangun Ruko dan Apartemen sebagaimana rincian yang dibuat PENGGUGAT dalam surat gugatannya, menurut TERGUGAT II rincian tersebut adalah tidak berdasar karena hitungan PENGGUGAT tersebut tidak dilakukan menurut hitungan-hitungan yang riil berdasarkan kerugian yang nyata dialami PENGGUGAT, tapi hanya berupa asumsi-asumsi yang tidak berdasar.
8. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 18 (delapan belas) di halaman 10 (sepuluh) dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT II dengan cara itikad tidak baik mengambil proses pengosongan yang dilakukan PENGGUGAT secara keseluruhan padahal pengosongan yang dilakukan PENGGUGAT tersebut hampir selesai. TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT tersebut karena bertolak belakang dari fakta sebenarnya. Yang benar adalah bahwa sesuai PPJB yang telah ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat II disebutkan antara lain “ Penjualan tanah dalam **kondisi apa adanya dan pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut**”. Pada kenyataannya, PENGGUGAT tidak dapat mengosongkan lahan tanah tersebut meskipun sudah berkali-kali diupayakan perpanjangan jangka waktu pengosongan dari yang diperjanjikan. Sedangkan dalil PENGGUGAT yang menyebutkan TERGUGAT II hanya menggunakan penjualan tersebut sebagai cara untuk melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT menyangkut masalah pembiayaan yang harus ditanggung bersama sesuai PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010, menurut TERGUGAT II juga adalah kesalahan penafsiran PENGGUGAT sendiri dalam memahami klausul isi perjanjian tersebut. Apabila PENGGUGAT mencermati secara teliti klausul perjanjian tersebut cukup jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain, bahwa bagian dari biaya pengosongan dari pihak TERGUGAT II akan dibayarkan kemudian dan diperhitungkan pada saatnya nanti apabila lahan tersebut berhasil dikosongkan oleh PENGGUGAT. Faktanya, sampai beberapa kali

Halaman 31 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perpanjangan waktu dari jadwal yang diberikan ternyata PENGGUGAT tidak pernah berhasil mengosongkan lahan tanah **aquo**.

### TANGGAPAN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DITUDUHKAN PENGGUGAT

9. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 19 (sembilan belas) dan 20 (dua puluh) di halaman 11 (sebelas) dalam gugatannya yang menyatakan pada pokoknya antara lain TERGUGAT II selalu gagal dalam melakukan pengosongan lahan tanah **aquo**, kemudian dengan itikad tidak baik dan secara melawan hukum berpura-pura dan sekedar taktik ingin melakukan penjualan tanah **aquo** dengan harga murah dan apabila ingin membeli tanah tersebut maka wajib untuk mengosongkan dengan biaya yang ditanggung oleh kedua belah pihak.

Dalil PENGGUGAT sebagaimana yang TERGUGAT II kutip diatas adalah tidak benar dan bertolak belakang dari fakta yang sebenarnya. Fakta yang benar adalah bahwa PENGGUGAT pada waktu itu berkeinginan untuk mencari lahan tanah, atas keinginan PENGGUGAT tersebut maka kemudian bertemu dengan TERGUGAT II. Kemudian setelah melalui musyawarah mengenai harga dan lain-lainnya maka terjadilah kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010. Jadi, kesepakatan tersebut ditandatangani karena adanya saling membutuhkan diantara kedua belah pihak, bukan karena TERGUGAT II selalu gagal dalam mengosongkan tanah sehingga dijual kepada PENGGUGAT dengan harga murah dibawah harga pasar sebagaimana dalil PENGGUGAT;

Kemudian sebagaimana isi dari salah satu klausul PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010 yang menyebutkan (dikutip): **"Penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut dengan biaya akan ditanggung kedua belah pihak atau maksimal biaya yang ditanggung pihak Penjual sebesar Rp. 157.500,-/m2 tanah yang dikosongkan dan akan dibayarkan setelah lahan tersebut dikosongkan."** Dari klausul perjanjian tersebut cukup

Jelas dan tidak dapat di tafsirkan lain,dikosongkan." Dari klausul perjanjian tersebut cukup jelas dan tidak dapat di tafsirkan lain,bahwa bagian dari biaya pengosongan dari pihak TERGUGAT II akan di bayarkan kemudian dan diperhitungkan pada saatnya nanti apabila lahan tersebut berhasil dikosongkan oleh PENGGUGAT.

Halaman 32 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana klausul tersebut maka PENGGUGAT atas dasar kewajibannya kemudian mulai melakukan pengosongan atas lokasi tanah, namun setelah beberapa kali diberikan tenggat waktu dari yang seharusnya dan bahkan telah pula diberikan perpanjangan waktu ternyata PENGGUGAT tidak berhasil melakukan pengosongan atas tanah **aquo**. Sehingga untuk menghindari berlarut-larutnya permasalahan maka TERGUGAT II kemudian mengambil alih proses pengosongan tersebut secara keseluruhan.

Pengambil-alihan pengosongan tersebut bukan karena dilakukan agar PENGGUGAT tidak berhasil melakukan pengosongan dan agar PPJB tidak bisa ditingkatkan menjadi akta Jual Beli sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT. Tidak bisa ditingkatkan proses jual beli atas tanah sengketa dikarenakan, Pertama, PENGGUGAT tidak bisa melakukan pengosongan atas lahan tanah sebagaimana yang diwajibkan dalam klausul PPJB meskipun sudah diberikan perpanjangan waktu dari yang disepakati sebelumnya. Kedua, karena terhitung sejak PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010 dan addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012. Serta PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011 dan Addendum PPJB No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012, faktanya sejak PPJB sebagaimana tersebut diatas telah disepakati namun PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam PPJB tersebut. Padahal keseriusan atas jual beli juga menyangkut masalah pembayaran atas apa yang telah disepakati.

10. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 21 (dua puluh satu) dan 23 (dua puluh tiga) di halaman 12 (dua belas) dalam gugatannya yang menyatakan perbuatan TERGUGAT merupakan perbuatan melanggar Pasal 1365 KUH Perdata.

Menurut TERGUGAT II apa yang didalilkan PENGGUGAT tersebut adalah tidak beralasan, karena sebagaimana yang telah diuraikan TERGUGAT II, tidak bisa ditingkatkannya proses jual beli atas tanah sengketa dikarenakan sejak PPJB telah disepakati namun PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam PPJB tersebut. Jadi, dalam hal apa TERGUGAT II ada merugikan PENGGUGAT, justru TERGUGAT II-lah yang merasa dirugikan karena dengan berlarut-larutnya permasalahan **aquo** semenjak ditandatanganinya PPJB sampai diambil alih oleh TERGUGAT II proses pengosongannya, maka TERGUGAT II juga mengalami kerugian dari segi biaya dan waktu dalam proses pengurusan tanah **aquo**.

Halaman 33 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TANGGAPAN MENGENAI KERUGIAN SEBAGAIMANA DITUDUHKAN PENGGUGAT

11. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 24 (dua puluh empat) di halaman 13 (tiga belas) sampai dengan halaman 16 (enam belas) menyangkut total kerugian material dan immaterial sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT.

Menurut TERGUGAT II angka sebesar rincian PENGGUGAT pada angka 24 (dua puluh empat) poin 1 (satu) harus jelas dan dapat di perinci peruntukannya untuk apa saja.

Demikian juga di poin 3 mengenai keuntungan yang diharapkan terkait dengan rencana akan dibangun Ruko dan Apartemen sebagaimana rincian yang dibuat PENGGUGAT dalam surat gugatannya, menurut TERGUGAT II rincian tersebut adalah tidak berdasar karena hitungan PENGGUGAT tersebut tidak dilakukan menurut hitungan-hitungan yang riil berdasarkan kerugian yang nyata dialami PENGGUGAT, tapi hanya berupa asumsi-asumsi yang tidak berdasar.

Demikian halnya dengan kerugian immateriil berupa hilangnya waktu, tenaga dan pikiran serta hilangnya kesempatan untuk mendapatkan keuntungan, sebagai dasar PENGGUGAT untuk mendalilkan jumlah kerugian immateriil menurut TERGUGAT II juga adalah mengada-ada dan tidak beralasan, karenanya patut untuk ditolak.

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung secara tegas menolak tuntutan ganti rugi yang demikian, hal ini dapat diperhatikan dalam putusannya, antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang pada intinya menegaskan (dikutip):

***"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."***

12. Bahwa demikian halnya dengan dalil PENGGUGAT pada angka 25 (dua puluh lima) dan 26 (dua puluh enam) menyangkut permohonan sita jaminan dan uang paksa, menurut TERGUGAT II patut ditolak karena sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa tidak ada perbuatan hukum dari TERGUGAT II terkait PPJB yang telah disepakati merugikan PENGGUGAT dan tidak pula berlawanan hukum, maka tidak ada alasan bagi PENGGUGAT untuk menuntut sita jaminan serta menuntut uang dwangsom kepada TERGUGAT.

Halaman 34 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONPENSI

1. Bahwa mohon dalil-dalil yang dipergunakan dalam Konpensi dianggap dipergunakan kembali dan merupakan satu kesatuan dalam Rekonpensi.
2. Bahwa antara PENGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah di kawasan Bekasi Timur 3/1 terletak di Desa Margahayu Kec. Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat seluas 10.618 m2. Kesepakatan mana yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010.

3. Bahwa didalam kesepakatan aquo sebagaimana termuat didalam isi salah satu klausul PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010 yang menyebutkan (dikutip): *"Penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut dengan biaya akan ditanggung kedua belah pihak atau maksimal biaya yang ditanggung pihak Penjual sebesar Rp. 157.500,-/m2 tanah yang dikosongkan dan akan dibayarkan setelah lahan tersebut dikosongkan."*

Sebagaimana klausul tersebut maka TERGUGAT REKONPENSI atas dasar kewajibannya kemudian mulai melakukan pengosongan atas lokasi tanah, namun setelah beberapa kali diberikan tenggat waktu dari yang seharusnya dan bahkan telah pula diberikan perpanjangan waktu ternyata TERGUGAT REKONPENSI tidak berhasil melakukan pengosongan atas tanah **aquo**. Sehingga untuk menghindari berlarut-larutnya permasalahan maka PENGUGAT REKONPENSI kemudian mengambil alih proses pengosongan tersebut secara keseluruhan.

4. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI juga telah diberikan kesempatan perpanjangan waktu dengan telah ditandatanganinya addendum perjanjian yaitu: addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012. Serta PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011 dan Addendum PPJB No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012, faktanya sejak PPJB sebagaimana tersebut diatas telah disepakati namun PENGUGAT tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam PPJB tersebut menyangkut pembayaran atas tanah **aquo** sebagaimana terlampir dalam jadwal dan besarnya yang harus dibayar sebagaimana termuat dalam lampiran PPJB **aquo**. Padahal keseriusan atas jual beli juga menyangkut masalah pembayaran atas apa yang telah disepakati.

Halaman 35 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sesuai dengan pasal 2 ayat 3 PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tertanggal 21 Juni 2010 dan PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011, dinyatakan bahwa Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah jatuh tempo pembayaran pertama diatas ternyata PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa harga tanah pada ayat 2 pasal ini dan atau dalam hal PIHAK KEDUA membatalkan niatnya untuk membeli karena alasan apapun juga dalam tenggang waktu tersebut, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan PIHAK KEDUA kehilangan haknya untuk menuntut pembayaran kembali atas uang yang dimaksud pada ayat 1.
6. Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT REKONPENSASI telah melakukan Perbuatan Ingkar janji (**wanprestasi**) yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT REKONPENSASI.
7. Bahwa akibat dari perbuatan ingkar janji (**wanprestasi**) TERGUGAT REKONPENSASI maka beralasan bagi PENGUGAT REKONPENSASI memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara **aquo** untuk menyatakan batal perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani antara PENGUGAT REKONPENSASI dan TERGUGAT REKONPENSASI yaitu:
  - PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010
  - Addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012.
  - PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011
  - Addendum PPJB No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012
8. Bahwa akibat berlarut-larutnya permasalahan pengosongan tanah **aquo** dan pembayaran yang tidak sesuai dengan apa yang di perjanjian oleh TERGUGAT REKONPENSASI, maka PENGUGAT REKONPENSASI juga telah mengalami kerugian, yang apabila di perinci kerugian tersebut adalah sebagai berikut

### KERUGIAN MATERIL

Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGUGAT REKONPENSASI untuk melakukan pengosongan dikarenakan TERGUGAT REKONPENSASI tidak mampu lagi mengosongkan tanah **aquo** yang perincian totalnya adalah Rp. 1.111.078.000,- (satu milyar seratus sebelas juta tujuh puluh delapan ribu rupiah);

### KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT REKONPENSASI yang telah ingkar janji tersebut, PENGUGAT REKONPENSASI juga mengalami kerugian berupa hilangnya kredibilitas nama baik PENGUGAT REKONPENSASI dimata relasi-

Halaman 36 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relasi PENGGUGAT REKONPENSİ, yang tidak dapat dinilai dengan uang. Namun dalam perkara ini, dan mempertimbangkan keadaan TERGUGAT REKONPENSİ adalah wajar agar TERGUGAT REKONPENSİ membayar kerugian immateriil senilai Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);

9. Bahwa untuk menjamin agar nantinya TERGUGAT REKONPENSİ mau membayar dan agar gugatan ini tidak sia-sia, maka PENGGUGAT REKONPENSİ mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap harta dan seluruh aset TERGUGAT REKONPENSİ yang perinciannya akan PENGGUGAT susulkan didalam permohonan tersendiri.
10. Bahwa untuk menghindarkan keterlambatan pelaksanaan putusan ini, maka TERGUGAT REKONPENSİ juga harus diwajibkan untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bersama dengan ini TERGUGAT II/PENGGUGAT REKONPENSİ mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara **aquo** agar berkenan memutus perkara ini dengan, menyatakan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

## DALAM REKONPENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSİ (PT. BANGUN MAKMUR SEJATI) telah melakukan perbuatan **wanprestasi**;
3. Menyatakan batal segala perjanjian yang telah disepakati antara PENGGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ yaitu berupa:
  - PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010
  - Addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012.
  - PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011
  - Addendum PPJB No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012

Halaman 37 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 1.111.078.000,- (satu milyar seratus sebelas juta tujuh puluh delapan ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa asset bergerak maupun asset yang tidak bergerak milik TERGUGAT REKONPENSI (PT. BANGUN MAKMUR SEJATI) yang telah diletakkan;
6. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**uitvoerbaar bij voorraad**) meskipun ada **Verzet**, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali;
8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya perkara;

**ATAU** : Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya.

C. JAWABAN TERGUGAT III, TANGGAL 13 MARET 2014 :

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya dan mohon hal-hal yang termuat dalam Eksepsi juga merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara
2. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan), 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) dalam surat gugatannya sepanjang menyangkut dalil-dalilnya yang menyatakan TERGUGAT III ada menawarkan kepada PENGGUGAT dengan harga murah dibawah harga pasar dikarenakan upaya pengosongan atas tanah tersebut senantiasa menemui kegagalan. Faktanya tidak demikian, yang benar adalah bahwa PENGGUGAT pada waktu itu berkeinginan untuk mencari lahan tanah, atas keinginan PENGGUGAT tersebut maka kemudian bertemu dengan TERGUGAT II melalui TERGUGAT III. Setelah bertemu dengan pihak

Halaman 38 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

### 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 II maka tidak mencampuri lagi pembicaraan dan musyawarah menyangkut jual beli tanah *aquo*. Barulah beberapa waktu kemudian, TERGUGAT III mengetahui setelah PENGGUGAT dan TERGUGAT II bertemu dan melalui musyawarah mengenai harga dan lain-lainnya maka terjadilah kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010. Jadi, menurut TERGUGAT III kesepakatan tersebut ditandatangani karena adanya saling membutuhkan diantara kedua belah pihak, bukan karena TERGUGAT II selalu gagal dalam mengosongkan tanah sehingga dijual kepada PENGGUGAT dengan harga murah dibawah harga pasar sebagaimana dalil PENGGUGAT

3. Bahwa TERGUGAT III menolak dalil PENGGUGAT pada angka 15 (lima belas) dan 16 (enam belas) di halaman 7 (tujuh) dalam surat gugatannya. Fakta yang benar adalah **TERGUGAT III tidak pernah dengan itikad tidak baik dengan cara menyuruh TERGUGAT IV** untuk menyakinkan PENGGUGAT agar mau menanggung biaya terlebih dahulu untuk pengosongan tanah yang harus ditanggung secara bersama sebagaimana didalilkan PENGGUGAT. Dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa seharusnya biaya pengosongan ditanggung secara bersama-sama sebagaimana dimaksud dalam PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010, juga **adalah dalil yang tidak sepenuhnya benar** karena dalil PENGGUGAT tersebut menunjukkan seolah-olah TERGUGAT III juga tidak beritikad baik dalam proses pembiayaan pengosongan tanah *aquo*, Faktanya tidak demikian, sebagaimana termuat dalam PPJB dan diakui serta dikutip oleh PENGGUGAT sendiri dalam dalil gugatannya pada angka 13 (tiga belas), yang menyebutkan (dikutip):

*"Penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut dengan biaya akan ditanggung kedua belah pihak atau maksimal biaya yang ditanggung pihak Penjual sebesar Rp. 157.500,-/m2 tanah yang dikosongkan dan akan dibayarkan setelah lahan tersebut dikosongkan."*

Dari klausul perjanjian tersebut cukup jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain, bahwa bagian dari biaya pengosongan dari pihak TERGUGAT II akan dibayarkan kemudian dan diperhitungkan pada saatnya nanti apabila lahan tersebut berhasil dikosongkan oleh PENGGUGAT. TERGUGAT III tidak pernah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan proses jual beli tanah tersebut sebagai alat untuk mengambil keuntungan berupa uang dari PENGUGAT sebagaimana yang dilalikannya.

4. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada angka 18 (delapan belas) di halaman 10 (sepuluh) dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT III ada menginstruksikan TERGUGAT IV dengan cara itikad tidak baik mengambil proses pengosongan yang dilakukan PENGUGAT secara keseluruhan padahal pengosongan yang dilakukan PENGUGAT tersebut hampir selesai.

TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGUGAT tersebut karena bertolak belakang dari fakta sebenarnya. Setahu TERGUGAT III berdasarkan PPJB yang telah ditandatangani antara PENGUGAT dan TERGUGAT II disebutkan antara lain *"Penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut"*. Pada kenyataannya, PENGUGAT tidak dapat mengosongkan lahan tanah tersebut meskipun sudah berkali-kali diupayakan perpanjangan jangka waktu pengosongan dari yang diperjanjikan.

Sedangkan dalil PENGUGAT yang menyebutkan TERGUGAT III hanya menggunakan penjualan tersebut sebagai cara untuk melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap PENGUGAT menyangkut masalah pembiayaan yang harus ditanggung bersama sesuai PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010, menurut TERGUGAT III adalah kesalahan penafsiran PENGUGAT sendiri dalam memahami klausul isi perjanjian tersebut. Apabila PENGUGAT mencermati secara teliti klausul perjanjian tersebut cukup jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain, bahwa bagian dari biaya pengosongan dari pihak TERGUGAT II akan dibayarkan kemudian dan diperhitungkan pada saatnya nanti apabila lahan tersebut berhasil dikosongkan oleh PENGUGAT. Faktanya, sampai beberapa kali perpanjangan waktu dari jadwal yang diberikan ternyata PENGUGAT tidak pernah berhasil mengosongkan lahan tanah *aquo*

## TANGGAPAN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DITUDUHKAN PENGUGAT

5. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada angka 19 (sembilan belas) dan 20 (dua puluh) di halaman 11 (sebelas) dalam gugatannya yang menyatakan pada pokoknya antara lain TERGUGAT III dengan bantuan TERGUGAT IV selalu gagal dalam melakukan pengosongan lahan tanah *aquo*, kemudian dengan itikad tidak baik dan secara melawan

Halaman 40 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum berpura-pura dan sekedar taktik ingin melakukan penjualan tanah *aquo* dengan harga murah dan apabila ingin membeli tanah tersebut maka wajib untuk mengosongkan dengan biaya yang ditanggung oleh kedua belah pihak.

Dalil PENGGUGAT sebagaimana yang TERGUGAT III kutip diatas adalah tidak benar dan bertolak belakang dari fakta yang sebenarnya. Fakta yang benar adalah bahwa PENGGUGAT pada waktu itu berkeinginan untuk mencari lahan tanah, atas keinginan PENGGUGAT tersebut maka kemudian bertemu dengan TERGUGAT II. Kemudian setelah melalui musyawarah mengenai harga dan lain-lainnya maka terjadilah kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010. Jadi, kesepakatan tersebut ditandatangani karena adanya saling membutuhkan diantara kedua belah pihak, bukan karena TERGUGAT II selalu gagal dalam mengosongkan tanah sehingga dijual kepada PENGGUGAT dengan harga murah dibawah harga pasar sebagaimana dalil PENGGUGAT;

Kemudian sebagaimana isi dari salah satu klausul PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010 yang menyebutkan (dikutip): *"Penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan pihak Pembeli akan mengosongkan lahan tersebut dengan biaya akan ditanggung kedua belah pihak atau maksimal biaya yang ditanggung pihak Penjual sebesar Rp. 157.500,-/m2 tanah yang dikosongkan dan akan dibayarkan setelah lahan tersebut dikosongkan."* Dari klausul perjanjian tersebut cukup jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain, bahwa bagian dari biaya pengosongan dari pihak TERGUGAT II akan dibayarkan kemudian dan diperhitungkan pada saatnya nanti apabila lahan tersebut berhasil dikosongkan oleh PENGGUGAT.

Sebagaimana klausul tersebut maka PENGGUGAT atas dasar kewajibannya kemudian mulai melakukan pengosongan atas lokasi tanah, namun setelah beberapa kali diberikan tenggat waktu dari yang seharusnya dan bahkan telah pula diberikan perpanjangan waktu ternyata PENGGUGAT tidak berhasil melakukan pengosongan atas tanah *aquo*. Sehingga untuk menghindari berlarut-larutnya permasalahan maka TERGUGAT II kemudian mengambil alih proses pengosongan tersebut secara keseluruhan.

Pengambil-alihan pengosongan tersebut bukan karena dilakukan agar PENGGUGAT tidak berhasil melakukan pengosongan dan agar PPJB tidak bisa ditingkatkan menjadi akta Jual Beli sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT. Tidak bisa ditingkatkan proses jual beli atas tanah sengketa dikarenakan, **Pertama**, PENGGUGAT tidak bisa melakukan pengosongan atas

Halaman 41 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahan tanah sebagaimana yang diwajibkan dalam klausul PPJB meskipun sudah diberikan perpanjangan waktu dari yang disepakati sebelumnya. **Kedua**, karena terhitung sejak PPJB No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 20 Juni 2010 dan addendum PPJB No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012. Serta PPJB No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tertanggal 21 Maret 2011 dan Addendum PPJB No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tertanggal 27 April 2012, faktanya sejak PPJB sebagaimana tersebut diatas telah disepakati namun PENGUGAT tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam PPJB tersebut. Padahal keseriusan atas jual beli juga menyangkut masalah pembayaran atas apa yang telah disepakati

6. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada angka 21 (dua puluh satu) dan 23 (dua puluh tiga) di halaman 12 (dua belas) dalam gugatannya yang menyatakan perbuatan TERGUGAT merupakan perbuatan melanggar Pasal 1365 KUH Perdata.

Menurut TERGUGAT III apa yang didalilkan PENGUGAT tersebut adalah tidak beralasan, karena sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, tidak bisa ditingkatkannya proses jual beli atas tanah sengketa dikarenakan sejak PPJB telah disepakati namun PENGUGAT tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam PPJB tersebut. Jadi, dalam hal apa TERGUGAT III ada merugikan PENGUGAT, justru TERGUGAT III-lah yang merasa dirugikan karena dengan berlarut-larutnya permasalahan *aquo* semenjak ditandatanganinya PPJB sampai diambil alih oleh TERGUGAT II proses pengosongannya, maka TERGUGAT III juga mengalami kerugian dari segi biaya dan waktu dalam proses pengurusan tanah *aquo*

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bersama dengan ini TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo* agar berkenan memutus perkara ini dengan, menyatakan sebagai berikut

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;
  - Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;
- ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon agar di berikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 27 Maret 2014, yang pada pokoknya tetap pada gugatannya dan atas replik Penggugat

Halaman 42 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan dupliknya tertanggal 14 April 2014, yang pada pokoknya tetap pada jawabannya ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti P-4 B, bukti P-6, bukti P-8 A, bukti P-8 B, bukti P-9, bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14, bukti P-15, bukti P-16, bukti P-17 dan bukti P-18 serta diberi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Akta Perseroan Terbatas PT. Bangun Makmur Sejati No. 10, tertanggal 14 April 2008, yang dibuat dihadapan Ny. Henny Darsono, SH., Notaris di Cibinong, (diberi tanda P-1 A) ;
2. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bangun Makmur Sejati, Nomor : AHA-AH.01.10-42595, tanggal 17 Oktober 2013 dari Kementerian Hukum dan HAM, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, kepada Notaris Henny Darsono, SH., (diberi tanda P-1 B) ;
3. Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa PT. Bangun Makmur Sejati No. 13, tertanggal 11 September 2013, yang dibuat dihadapan Ny. Henny Darsono, SH., Notaris di Cibinong, (diberi tanda P-1 C) ;
4. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Kawasan Bekasi Timur 3/1 Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010, (diberi tanda P-2 A) ;
5. Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Kawasan Bekasi Timur 3/1 Nomor : 019A-04/DIR/PPJB/2012, tertanggal 27 April 2012, (diberi tanda P-2 B) ;
6. Surat Pemesanan atas tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, tertanggal 20 Juni 2010, (diberi tanda P-3) ;
7. Surat Kuasa Nomor : A-20232/SK/AB/JKT/06-10 dari Penggugat kepada saksi Anantha Budiartika, SH., (diberi tanda P-4 A) ;
8. Surat Kuasa Khusus, tanggal 05 Januari 2011 Nomor : A-20287/SK/AB/JKT/01-11 dari Penggugat kepada saksi Anantha Budiartika, SH., (diberi tanda P-4 B) ;
9. Bukti Pembayaran 25 Juni 2010, Biaya Koordinasi Pengosongan Lahan Bekasi Timur seluas 10.618 M2 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), (diberi tanda P-5 A) ;
10. Bukti Pembayaran 15 Juli 2010, Biaya Operasional Tahap I sebesar Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah), (diberi tanda P-5 B) ;

Halaman 43 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti Pembayaran 2 Februari 2011, Biaya Operasional Tahap II sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), (diberi tanda P-5 C) ;
12. Bukti Pembayaran 23 Februari 2011, Biaya Operasional Tahap III sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), (diberi tanda P-5 D) ;
13. Bukti Pembayaran 7 Maret 2011, Biaya Operasional Tahap IV sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), (diberi tanda P-5 E) ;
14. Bukti Pembayaran 24 Maret 2011, Biaya Operasional Tahap V sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), (diberi tanda P-5 F) ;
15. Bukti Pembayaran 15 April 2011, Biaya Operasional Tahap VI sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), (diberi tanda P-5 G) ;
16. Bukti Pembayaran 28 Nopember 2011, Biaya Operasional Tahap VII sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), (diberi tanda P-5 H) ;
17. Bukti Pembayaran Biaya Pengosongan Lahan Bekasi sebesar Rp. 538.500.000,- (lima ratus juta rupiah), (diberi tanda P-5 I) ;
18. Bukti Pembayaran 21 Desember 2011, Biaya Operasional Tahap XI sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), (diberi tanda P-5 J) ;
19. Bukti Pembayaran 25 Juni 2012, Biaya Operasional Tahap XII sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), (diberi tanda P-5 K) ;
20. Bukti Pembayaran 17 Juli 2012, Biaya Operasional Tahap XIII sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), (diberi tanda P-5 L) ;
21. Bukti Pembayaran 25 Mei 2012, Biaya Operasional Tahap XIV sebesar Rp. 13.672.000,- (tiga belas juta enam ratus tujuh puluh dua ribu, (diberi tanda P-5 M) ;
22. Daftar nama orang-orang yang menempati lahan Bekasi Timur dan telah dibebaskan lahannya oleh Penggugat, (diberi tanda P-6) ;
23. Bukti Pembayaran 4 Mei 2012, untuk Kesanggupan Pengosongan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), (diberi tanda P-7 A) ;
24. Bukti Pembayaran 16 Mei 2012, untuk Surat Perintah Pengosongan sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah), (diberi tanda P-7 B) ;
25. Bukti Pembayaran 25 Juni 2012, untuk Kesanggupan Pengosongan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), (diberi tanda P-7 C) ;
26. Design Gambar Ruko dan Apartement, (diberi tanda P-8 A) ;
27. Iklan, (diberi tanda P-8 B) ;
28. Keputusan Walikota Bekasi Nomor : 640/Kep.31-Distawasbang/III/2009, tentang Pembentukan Tim Penertiban dan Pembongkaran Bangunan Yang

Halaman 44 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melanggar Perizinan di Kota Bekasi, tanggal 2 Maret 2009 dan lampiran,  
(diberi tanda P-9) ;

29. Berita Acara Serah Terima Barang Inventaris Kekayaan Milik Negara berupa tanah seluas 46,2 Ha di Kotamadya dan Kabupaten Bekasi antara Departemen Pekerjaan umum dengan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Adhi Karya Nomor : 41/BA/Da/97 dan Nomor : 017-0/088A, tanggal 5 Agustus 1997, (diberi tanda P-10) ;
30. Peraturan Pemerintah RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara RI Kedalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Adhi Karya, (diberi tanda P-11) ;
31. Surat Pernyataan Nomor : 01/SNY/SJ/2001 dari Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah Sekretariat Jenderal, tertanggal 20 Juli 2001, (diberi tanda P-12) ;
32. Gambar Peta Situasi Tanah Bekasi, (diberi tanda P-13) ;
33. Surat tertanggal 7 Januari 2014 yang dibuat oleh PT. Adhi Persada Properti kepada PT. Bangun Makmur Sejati, Hal : Penegasan Piutang Per 31 Desember 2013, (diberi tanda P-14) ;
34. Dokumentasi lahan yang telah dilakukan Pengosongan (gambar rumah-rumah orang yang dibebaskan), (diberi tanda P-15) ;
35. Bukti setoran yang dilakukan oleh PT. Adhi Persada Properti ke rekening BCA No. 5660186818, atas nama Indra Suuyono, tertanggal 1 Agustus 2013, (diberi tanda P-16) ;
36. Surat dari PT. Adhi Persada Properti Nomor : 002-08/DIR-UM/2013, tertanggal 13 Agustus 2013, Perihal : Konfirmasi Pembayaran kepada PT. Bangun Makmur Sejati, (diberi tanda P-17) ;
37. Surat dari PT. Bangun Makmur Sejati Nomor :043/BMS-APP/VIII/2013, tertanggal 19 Agustus 2013, Perihal : Konfirmasi Pembayaran dan Tindak Lanjut Pelaksanaan AJB kepada PT. Adhi Persada Properti, (diberi tanda P-18) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini, tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti PR/T-I.3, bukti PR/T-I.4, bukti PR/T-I.6, bukti PR/T-I.9, dan bukti PR/T-I.13 serta diberi materai secukupnya sebagai berikut :

Halaman 45 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

#### 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. Akta 1 Juni Tahun 1974 tentang Perseroan Terbatas PT. Adhi Karya, (diberi tanda PR/T-I.1) ;
2. Pernyataan Keputusan Rapat PT. Adhi Karya (Persero) Tbk No. 41 tanggal 27 Maret 2014, (diberi tanda PR/T-I.2) ;
3. Ijin Departemen Keuangan RI tentang Penghapusan Barang milik/Kekayaan Negara berupa Tanah Dep. PU sebagai Pernyataan Modal Pemerintah kepada PT. Adhi Karya No. S.3832/A152/089 C, tanggal 9 Agustus 1996, (diberi tanda PR/T-I.3) ;
4. Peraturan Pemerintah Nomor : 3 Tahun 1997, tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara RI kedalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Adhi Karya, (diberi tanda PR/T-I.4) ;
5. Berita Acara Serah Terima Barang Inventaris Kekayaan Milik Negara berupa tanah seluas 46,2 Ha di Kotamadya dan Kabupaten Bekasi antara Departemen Pekerjaan Umum dengan (Persero) PT. Adhi Karya No. 41/BA/Da/97 dan No. 017-0/088A, tanggal 5 Agustus 1997, (diberi tanda PR/T-I.5) ;
6. Surat Pernyataan No. 01/SNY/SJ/2001 dari Sekretariat Jenderal Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah, tanggal 20 Juli 2001, (diberi tanda PR/T-I.6) ;
7. Gambar Peta Situasi Tanah Bekasi, (diberi tanda PR/T-I.7) ;
8. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010, antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty, (diberi tanda PR/T-I.8) ;
9. Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, (diberi tanda PR/T-I.9) ;
10. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011, (diberi tanda PR/T-I.10) ;
11. Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, (diberi tanda PR/T-I.11) ;
12. Surat Kuasa No. 014A-07/DIR-UM/2010 tanggal 16 Juli 2010 antara Bapak GIRI SUDARYONO selaku Direktur PT. Adhi Realty memberikan kuasa kepada Bapak RUSTAMADJI, (diberi tanda PR/T-I.12) ;

Halaman 46 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

13. Surat Tugas No. 019-7/BT3/I-UM/2010, tanggal 19 Juli 2010, antara Rustamadji dengan Sujono, (diberi tanda PR/T-I.13) ;
14. Surat Adhi Persada Properti No. 014-05/BT 31-UM/2012 tanggal 8 Mei 2012, kepada Walikota Bekasi, Perihal penertiban bangunan tanpa IMB, (diberi tanda PR/T-I.14) ;
15. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Partimah, sebesar Rp. 9.100.000,00 (sembilan juta seratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15A) ;
16. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Bu Brata/Sri Suyatni, sebesar Rp. 51.200.000,00 (lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15B) ;
17. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Yani Suharmi, sebesar Rp. 18.200.000,00 (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15C) ;
18. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Erwin, sebesar Rp. 16.200.000,00 (enam belas juta dua ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15D) ;
19. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Supandi, sebesar Rp. 13.800.000,00 (tiga belas juta delapan ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15E) ;
20. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Mustopa, sebesar Rp. 32.500.000,00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15F) ;
21. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Muslim, sebesar Rp. 18.200.000,00 (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15G) ;
22. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Sirah, sebesar Rp. 55.400.000,00 (lima puluh lima juta empat ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15H) ;
23. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Aris M, sebesar Rp. 46.800.000,00 (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15I) ;
24. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Persada Property, tanggal 29 Mei 2013 kepada Warmad, sebesar Rp. 500.000,00 (lima juta rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15J) ;

Halaman 47 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Persada Property, tanggal 06 April 2013 kepada Tatik Nurul Karimah, sebesar Rp. 9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15K) ;
26. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 3 Mei 2013 kepada Rudy Munthe, sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15L) ;
27. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 5 Mei 2013 kepada Moh. Usman Ali, sebesar Rp. 14.261.000,00 (empat belas juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15M) ;
28. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada Abd. Muhaemiri, sebesar Rp. 20.253.000,00 (dua puluh juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15N) ;
29. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada Nuwi, sebesar Rp. 6.020.000,00 (enam juta dua puluh ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15.O) ;
30. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada warga tanpa nama, sebesar Rp. 1.976.000,00 (satu juta Sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15P) ;
31. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada Kamilah, sebesar Rp. 9.620.000,00 (sembilan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15Q) ;
32. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada warga tanpa nama, sebesar Rp. 43.120.000,00 (empat puluh tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15R) ;
33. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 April 2013 kepada Tatik Nurul Karimah, sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah), (diberi tanda PR/T-I.15S) ;
34. Surat No. 34/BMSJ/VII/2013 tanggal 17 Juli 2013 dari PT. Bangun Makmur Sejati kepada PT. Adhi Persada Property, (diberi tanda PR/T-I.16) ;
35. Slip setoran Bank Mandiri sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), (diberi tanda PR/T-I.17) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam perkara ini, tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan

Halaman 48 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya ternyata sesuai kecuali bukti PR/T-II.1, bukti PR/T-II.3, bukti PR/T-II.6, bukti PR/T-II.8, bukti PR/T-II.9, bukti PR/T-II.10, bukti PR/T-II.11 dan bukti PR/T-II.14 serta diberi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara RI kedalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Adhi Karya, (diberi tanda PR/T-II.1) ;
2. Berita Acara Serah Terima Barang Inventaris Kekayaan Milik Negara berupa tanah seluas 46,2 Ha di Kotamadya dan Kabupaten Bekasi antara Departemen Pekerjaan Umum dengan (Persero) PT. Adhi Karya No. 41/BA/Da/97 dan No. 017-0/088A, tanggal 5 Agustus 1997, (diberi tanda PR/T-II.2) ;
3. Surat Pernyataan No. 01/SNY/SJ/2001 dari Sekretariat Jenderal Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah, tanggal 20 Juli 2001, (diberi tanda PR/T-II.3) ;
4. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Adhi Persada Property No. 28 tanggal 15 Januari 2014, (diberi tanda PR/T-II.4) ;
5. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010, antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty, (diberi tanda PR/T-II.5) ;
6. Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, (diberi tanda PR/T-II.6) ;
7. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011, (diberi tanda PR/T-II.7) ;
8. Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, (diberi tanda PR/T-II.8) ;
9. Surat Kuasa No. 014A-07/DIR-UM/2010 tanggal 16 Juli 2010 antara Bapak GIRI SUDARYONO selaku Direktur PT. Adhi Realty memberikan kuasa kepada Bapak RUSTAMADJI, (diberi tanda PR/T-II.9) ;
10. Surat Tugas No. 019-7/BT3/I-UM/2010, tanggal 19 Juli 2010, antara Rustamadji dengan Sujono, (diberi tanda PR/T-II.10) ;
11. Surat Adhi Persada Properti No. 014-05/BT 31-UM/2012 tanggal 8 Mei 2012, kepada Walikota Bekasi, Perihal penertiban bangunan tanpa IMB, (diberi tanda PR/T-II.11) ;

Halaman 49 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

12. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Partimah, sebesar Rp. 9.100.000,00 (sembilan juta seratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12A) ;
13. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Bu Brata/Sri Suyatni, sebesar Rp. 51.200.000,00 (lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12B) ;
14. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Yani Suharmi, sebesar Rp. 18.200.000,00 (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12C) ;
15. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Erwin, sebesar Rp. 16.200.000,00 (enam belas juta dua ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12D) ;
16. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Supandi, sebesar Rp. 13.800.000,00 (tiga belas juta delapan ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12E) ;
17. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Mustopa, sebesar Rp. 32.500.000,00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12F) ;
18. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Muslim, sebesar Rp. 18.200.000,00 (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12G) ;
19. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Sirah, sebesar Rp. 55.400.000,00 (lima puluh lima juta empat ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12H) ;
20. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 21 Mei 2013 kepada Aris M, sebesar Rp. 46.800.000,00 (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12I) ;
21. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Persada Property, tanggal 29 Mei 2013 kepada Warmad, sebesar Rp. 500.000,00 (lima juta rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12J) ;
22. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Persada Property, tanggal 06 April 2013 kepada Tatik Nurul Karimah, sebesar Rp. 9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12K) ;
23. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 3 Mei 2013 kepada Rudy Munthe, sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12L) ;

Halaman 50 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 5 Mei 2013 kepada Moh. Usman Ali, sebesar Rp. 14.261.000,00 (empat belas juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12M) ;
25. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada Abd. Muhaemiri, sebesar Rp. 20.253.000,00 (dua puluh juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12N) ;
26. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada Nuwi, sebesar Rp. 6.020.000,00 (enam juta dua puluh ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12.O) ;
27. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada warga tanpa nama, sebesar Rp. 1.976.000,00 (satu juta Sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12P) ;
28. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada Kamilah, sebesar Rp. 9.620.000,00 (sembilan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12Q) ;
29. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 Mei 2013 kepada warga tanpa nama, sebesar Rp. 43.120.000,00 (empat puluh tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12R) ;
30. Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi dari PT. Adhi Karya, tanggal 6 April 2013 kepada Tatik Nurul Karimah, sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah), (diberi tanda PR/T-II.12S) ;
31. Bukti setoran Bank Mandiri tanggal 1 Agustus 2013, sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), (diberi tanda PR/T-II.13) ;
32. Surat PT. Bangun Makmur Sejati No. 34/BMSJ/VII/2013 tanggal 17 Juli 2013, (diberi tanda PR/T-II.14) ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam perkara ini, tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti T-III.1 dan bukti T-III.5 serta diberi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010, antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty, (diberi tanda T-III.1) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, (diberi tanda T-III.2) ;
3. Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, (diberi tanda T-III.3) ;
4. Surat Kuasa No. 014A-07/DIR-UM/2010 tanggal 16 Juli 2010 antara Bapak GIRI SUDARYONO selaku Direktur PT. Adhi Realty memberikan kuasa kepada Bapak RUSTAMADJI, (diberi tanda T-III.4) ;
5. Surat No. 019-7/BT3/I-UM/2010, tanggal 19 Juli 2010, antara Rustamadji dengan Sujono, (diberi tanda T-III.5) ;
6. Surat PT. Bangun Makmur Sejati Nomor : 34/BMSJ/VI/2013, tanggal 17 Juli 2013, (diberi tanda T-III.6) ;
7. Bukti setoran Bank Mandiri tanggal 1 Agustus 2013, sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), (diberi tanda T-III.7) ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam perkara ini, tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti T-IV.2 dan diberi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Surat Kuasa No. 014A-07/DIR-UM/2010 tanggal 16 Juli 2010 antara Bapak GIRI SUDARYONO selaku Direktur PT. Adhi Realty memberikan kuasa kepada Bapak RUSTAMADJI, (diberi tanda T-IV.1) ;
2. Surat Tugas No. 019-7/BT3/I-UM/2010, tanggal 19 Juli 2010, antara Rustamadji dengan Sujono, (diberi tanda T-IV.2) ;
3. Surat Adhi Persada Properti No. 014-05/BT 31-UM/2012 tanggal 8 Mei 2012, kepada Walikota Bekasi, Perihal penertiban bangunan tanpa IMB, (diberi tanda T-IV.3) ;
4. Surat PT. Bangun Makmur Sejati Nomor : 34/BMSJ/VI/2013, tanggal 17 Juli 2013, (diberi tanda T-IV.4) ;
5. Bukti setoran Bank Mandiri tanggal 1 Agustus 2013, sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), (diberi tanda T-IV.5) ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam perkara ini, tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Halaman 52 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termuat dan turut dipertimbangkan serta merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 28 Agustus 2014 ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

### DALAM KONVENSI :

#### A. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- bahwa pada sekitar bulan Maret 2010, Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat II menawarkan kepada Penggugat untuk membeli tanah hak penguasaan Tergugat I yang terletak di kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan Type/No.Blok : VI-U dengan luas 10.618 M2 dengan harga dibawah pasar, atas penawaran Tergugat III tersebut, Penggugat bersedia untuk membelinya dengan kondisi apa adanya sedangkan untuk pembebasan lahan dari penghuni liar akan dilakukan oleh Penggugat dengan biaya Penggugat terlebih dahulu dan biaya tersebut akan diperhitungkan kemudian sebagai bagian dari pelunasan atas tanah tersebut namun demikian maksimal biaya yang bisa ditanggung oleh Tergugat II selaku penjual hanya sebesar 50 % dari Rp. 157.500,-/M2 sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tanggal 21 Juni 2010 ;
- bahwa atas tawaran Tergugat II melalui Tergugat III dan dengan bantuan Tergugat IV, Penggugat dan Tergugat II membuat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tanggal 21 Juni 2010 dan Surat Pemesanan atas tanah tanggal 20 Juni 2010, selanjutnya Penggugat

Halaman 53 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membentuk Tim untuk melakukan pengosongan tanah tersebut pada tanggal 23 Juni 2010 berdasarkan Surat Kuasa Nomor : A-20235/SK/JKT/06-10 dan Surat Kuasa Khusus, tanggal 05 Januari 2011 Nomor : A-20287/SK/AB/JKT/01-11 kepada saksi Anantha Budiartika, SH., dkk. ;

- bahwa pada saat berlangsungnya proses pengosongan lahan tersebut, Tergugat IV atas instruksi Tergugat III meyakinkan Penggugat agar menanggung terlebih dahulu biaya pengosongan yang seharusnya ditanggung bersama dan oleh Penggugat telah mengeluarkan biaya pengosongan sebesar Rp. 2.724.172.000,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu rupiah) dan pada tanggal 02 Mei 2012, tanggal 16 Mei 2012 dan tanggal 09 Juli 2012, Tergugat IV meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp. 1.540.000.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) dengan alasan untuk kepentingan pengosongan lahan tersebut ;
- bahwa pada saat tindakan pengosongan hampir selesai, Tergugat IV berdasarkan instruksi Tergugat III mengambilalih proses pengosongan tersebut secara keseluruhan dan ternyata penjualan sebidang tanah tersebut hanyalah merupakan taktik dengan itikad tidak baik sehingga tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian yang cukup besar bagi Penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV :
  - Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) ;
- II. Eksepsi Tergugat II :
  - Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) ;
- III. Eksepsi Tergugat IV :
  - Gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) ;

Menimbang, bahwa setelah mendengar replik Penggugat dan duplik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV yaitu gugatan PENGUGAT kabur dan tidak jelas (obscuur libel) dengan alasan bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada adanya Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010, antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012 sehingga jika terjadi peristiwa hukum adalah masalah wanprestasi dan bukan perbuatan melawan hukum, jika Penggugat menilai sebagai suatu perbuatan melawan hukum maka Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan Perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi yang berakibat gugatan Penggugat menjadi rancu, kabur dan tidak jelas (obscuur libel) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menolak eksepsi Tergugat tersebut dengan alasan bahwa surat gugatan Penggugat sudah tepat dan telah memenuhi persyaratan formil suatu gugatan, jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV menyatakan bahwa gugatan Penggugat obscuur libel karena mencampurkan dalil-dalil wanprestasi dan perbuatan melawan hukum bukan merupakan pengertian dari obscuur libel dan bukan merupakan salah satu alasan diajukannya eksepsi ini, faktanya Penggugat telah menguraikan secara jelas isi gugatannya, dasar hukum gugatannya, dasar hukum posita dan kejadian atau peristiwa yang menjadi gugatan. Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, harus ada lebih dahulu perjanjian para pihak, salah satu perjanjian menggariskan apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau promise must be kept dan wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi janji, tidak memenuhi prestasi tepat waktu, tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sementara perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum pidana atau perdata maupun keduanya. Dengan demikian gugatan Penggugat dengan mendasarkan pada perbuatan melawan hukum sudah tepat dan benar serta berdasar hukum ;

Halaman 55 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mendengar duplik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa walaupun perkara a quo bersumber dari Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010, antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, namun dalam gugatan Penggugat tidak ditemukan adanya kata mengenai ingkar janji (wanprestasi) dan yang ada adalah kata perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari pengambilalihan proses pengosongan secara keseluruhan oleh Tergugat IV berdasarkan instruksi Tergugat III menunjukkan indikasi bahwa dari awal tidak ada niatan dari Tergugat II melalui Tergugat III serta atas bantuan Tergugat IV untuk melakukan jual beli atas tanah penguasaan Tergugat I karena itu Majelis Hakim menilai bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut tidak terdapat percampuradukkan antara perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan suatu perbuatan melawan hukum memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara, dengan demikian maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV ini beralasan hukum untuk dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat IV bahwa gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) dengan alasan bahwa Penggugat menarik Rustamadji sebagai Tergugat IV merupakan gugatan yang salah pihak (error in persona) karena Rustamadji sebagai Tergugat IV hanyalah seorang pegawai saja yaitu sebagai Sales Executive dari PT. Adhi Persada Property dan Tergugat IV menjalankan pekerjaan bukan kapasitas sebagai pribadi tetapi atas nama perusahaan ;

Halaman 56 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menolak eksepsi Tergugat tersebut dengan alasan bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan memiliki hak untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat, Penggugat dapat mengajukan gugatan kepada pihak yang dirasa telah melanggar haknya dan kepentingannya serta telah menimbulkan kerugian kepada dirinya. Dalam perkara a quo, Penggugat merasa Tergugat IV telah melakukan suatu perbuatan yang selanjutnya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah mendengar duplik Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat IV tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan, Penggugat bebas untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan sebagai Tergugat, namun dalam praktek peradilan pihak yang akan dijadikan sebagai Tergugat haruslah yang ada hubungan hukumnya dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa dari uraian posita gugatan Penggugat peran serta Tergugat IV selaku Sales Eksekutif PT. Adhi Reality (Tergugat II) sangat penting dan menentukan baik sebelum pembuatan Surat Pemesanan atas tanah tersebut pada tanggal 20 Juni 2010, penandatanganan Surat Pemesanan maupun setelah penandatanganan Surat Pemesanan tersebut, sehingga secara hukum Tergugat IV perlu pula diikutsertakan sebagai pihak in casu Tergugat IV dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa dengan diikutsertakannya Rustamadji sebagai Tergugat IV dalam perkara a quo bukanlah gugatan Penggugat menjadi salah pihak (error in persona) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat IV ini beralasan hukum untuk dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak seluruhnya ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

Halaman 57 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat IV dalam jawabannya pada pokoknya menolak gugatan Penggugat dengan alasan bahwa pada waktu Penggugat mencari tanah dan bertemu dengan Tergugat II, setelah melalui musyawarah mengenai harga dan lain-lainnya maka terjadilah kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010, antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty dan sebelum ditandatangani Perjanjian tersebut telah membuat pula Surat Pemesanan atas tanah pada tanggal 20 Juni 2010 dan sejak PPJB tersebut disepakati dan ditandatangani, Penggugat tidak/belum melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam PPJB tersebut sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya menolak gugatan Penggugat dengan alasan bahwa sebelum ditandatangani Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty, telah membuat pula Surat Pemesanan atas tanah pada tanggal 20 Juni 2010. Dari klausul perjanjian tersebut cukup jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain bahwa bagian dari biaya pengosongan Tergugat II akan dibayarkan kemudian dan diperhitungkan pada saatnya nanti apabila lahan tersebut berhasil dikosongkan oleh Penggugat dan kenyataannya Penggugat tidak dapat mengosongkan lahan tanah tersebut meskipun sudah berkali-kali diupayakan perpanjangan jangka waktu pengosongan dari yang diperjanjikan, oleh karenanya proses jual beli atas tanah sengketa tidak dapat dilaksanakan, jadi dalam hal ini tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, sedangkan Tergugat III dalam jawabannya pada pokoknya menolak pula gugatan Penggugat dengan alasan bahwa Penggugat pada waktu itu berkeinginan untuk mencari lahan tanah, atas keinginan Penggugat tersebut maka kemudian bertemu dengan Tergugat II melalui Tergugat III dan Tergugat III tidak mencampuri pembicaraan dan musyawarah menyangkut jual beli tanah a quo, beberapa waktu kemudian Tergugat III mengetahui telah terjadi

Halaman 58 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty. Dari klausul perjanjian tersebut cukup jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain bahwa bagian dari biaya pengosongan Tergugat II akan dibayarkan kemudian dan diperhitungkan pada saatnya nanti apabila lahan tersebut berhasil dikosongkan oleh Penggugat dan kenyataannya Penggugat tidak dapat mengosongkan lahan tanah tersebut meskipun sudah berkali-kali diupayakan perpanjangan jangka waktu pengosongan dari yang diperjanjikan sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 sedangkan Tergugat I dalam membuktikan dalil-dalil jawabannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda PR/T-I.1 sampai dengan PR/T-I.17, Tergugat II dalam membuktikan dalil-dalil jawabannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti PR/T-II.1 sampai dengan PR/T-II.14, Tergugat III dalam membuktikan dalil-dalil jawabannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-III.1 sampai dengan T-III.7 dan Tergugat IV dalam membuktikan dalil-dalil jawabannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-IV.1 sampai dengan T-IV.5 ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama dalil-dalil gugatan Penggugat, dalil-dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Replik Penggugat dan Duplik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Majelis Hakim menilai bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara a quo adalah tindakan Tergugat III yang memberikan instruksi kepada Tergugat IV untuk mengambilalih secara keseluruhan proses pengosongan atas tanah Tergugat I yang dijual Tergugat II kepada Penggugat sehingga PPJB tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli karena persyaratan utama pembelian tanah tersebut belum terpenuhi ;

Menimbang, bahwa atas dasar pokok permasalahan tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat ;

Halaman 59 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pengertian perbuatan melawan hukum tersebut dikembangkan dalam Yurisprudensi Hoge Raad Tahun 1919 (Arrest Lindenbaum Cohen, tanggal 31 Januari 1919) yang kini menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia meliputi 4 (empat) kriteria sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa dari kriteria-kriteria perbuatan melawan hukum tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan menguraikan pengertian kriteria-kriteria tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku adalah apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-undang. Dengan Undang-undang dimaksudkan setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat, yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang (Undang-undang dalam arti materiil). Ketentuan umum tadi dapat merupakan suatu peraturan yang termasuk dalam ruang lingkup hukum publik, termasuk didalamnya peraturan hukum pidana. Dengan demikian maka pelanggaran terhadap ketentuan hukum pidana tidak hanya bersifat melawan hukum ("wederrechtelijk" dalam pengertian hukum pidana) akan tetapi dalam keadaan-keadaan tertentu dapat juga bersifat melanggar hukum ("onrechtmatig" sebagai suatu pengertian hukum perdata) ;

Menimbang, bahwa pengertian melanggar hak subyektif orang lain adalah berbeda dengan bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku melihat masalah perbuatan melanggar hukum dari posisi pelaku, sedangkan melanggar hak subyektif orang lain melihat masalah perbuatan melanggar hukum dari posisi korban. Suatu perbuatan (atau tidak berbuat) merupakan perbuatan melanggar hukum apabila



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terjadi pelanggaran terhadap hak subyektif seseorang. Hak-hak yang diakui sebagai hak subyektif menurut yurisprudensi adalah hak-hak kebendaan serta hak-hak absolute lainnya, hak-hak pribadi dan hak-hak khusus seperti hak penghunian yang dimiliki oleh seseorang penyewa ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melanggar tata susila adalah melanggar kaidah-kaidah moral, sejauh hal ini diterima oleh masyarakat sebagai kaidah hukum yang tidak tertulis sedangkan yang dimaksud dengan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain adalah dalam memenuhi kepentingannya, setiap orang wajib memperhatikan kepentingan orang lain, pemenuhan kepentingan seseorang haruslah dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak berbahaya bagi kepentingan warga masyarakat yang lain. Dalam melaksanakan kepentingan tadi, seseorang haruslah memperhatikan norma-norma kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati sehingga tindakannya tidak boleh membahayakan atau merugikan orang lain ;

Menimbang, bahwa untuk dikwalifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, tidaklah disyaratkan adanya atau terpenuhinya keempat kriteria tersebut diatas secara kumulatif akan tetapi cukup dengan terpenuhinya salah satu dari kriteria tersebut secara alternatif ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan apakah tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim lebih condong menggunakan kriteria kedua untuk menguji apakah tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebab kriteria kedua ini melihat masalah perbuatan melanggar hukum dari segi pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam arti kata melanggar hak subyektif orang lain sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1A yaitu Akta Perseroan Terbatas PT. Bangun Makmur Sejati No. 10, tertanggal 14 April 2008, yang dibuat dihadapan Ny. Henry Darsono, SH., Notaris di Cibinong, bukti P-1B yaitu Surat

Halaman 61 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bangun Makmur Sejati, Nomor : AHA-AH.01.10-42595, tanggal 17 Oktober 2013 dari Kementerian Hukum dan HAM, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, kepada Notaris Henny Darsono, SH., dan bukti P-1C yaitu Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa PT. Bangun Makmur Sejati No. 13, tertanggal 11 September 2013, yang dibuat dihadapan Ny. Henny Darsono, SH., Notaris di Cibinong, dihubungkan dengan pengakuan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dipersidangan menunjukkan bahwa Penggugat adalah merupakan Perseroan yang bergerak dalam bidang pembangunan, pengembangan, pemborongan dan perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estate dan property ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-10 yaitu Berita Acara Serah Terima Barang Inventaris Kekayaan Milik Negara berupa tanah seluas 46,2 Ha di Kotamadya dan Kabupaten Bekasi antara Departemen Pekerjaan umum dengan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Adhi Karya Nomor : 41/BA/Da/97 dan Nomor : 017-0/088A, tanggal 5 Agustus 1997, bukti P-11 yaitu Peraturan Pemerintah RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara RI Kedalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Adhi Karya, bukti P-12 yaitu Surat Pernyataan Nomor : 01/SNY/SJ/2001 dari Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah Sekretariat Jenderal, tertanggal 20 Juli 2001, dan bukti P-13 yaitu Gambar Peta Situasi Tanah Bekasi, dihubungkan dengan bukti PR/T-I.1 yaitu Akta 1 Juni Tahun 1974 tentang Perseroan Terbatas PT. Adhi Karya, bukti PR/T-I.2 yaitu Pernyataan Keputusan Rapat PT. Adhi Karya (Persero) Tbk No. 41 tanggal 27 Maret 2014, bukti PR/T-I.3 yaitu Ijin Departemen Keuangan RI tentang Penghapusan Barang milik/Kekayaan Negara berupa Tanah Dep. PU sebagai Pernyataan Modal Pemerintah kepada PT. Adhi Karya No. S.3832/A152/089 C, tanggal 9 Agustus 1996, bukti PR/T-I.4 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor : 3 Tahun 1997, tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara RI kedalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Adhi Karya, bukti PR/T-I.5 yaitu Berita Acara Serah Terima Barang Inventaris Kekayaan Milik Negara berupa tanah seluas 46,2 Ha di Kotamadya dan Kabupaten Bekasi antara Departemen Pekerjaan Umum dengan (Persero) PT. Adhi Karya No. 41/BA/Da/97 dan No. 017-0/088A, tanggal 5 Agustus 1997, bukti PR/T-I.6 yaitu Surat Pernyataan No. 01/SNY/SJ/2001 dari Sekretariat Jenderal Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah, tanggal 20 Juli 2001, bukti PR/T-I.7 yaitu Gambar Peta Situasi Tanah Bekasi, bukti PR/T-II.1 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara

Halaman 62 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI kedalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Adhi Karya, bukti PR/T-II.2 yaitu Berita Acara Serah Terima Barang Inventaris Kekayaan Milik Negara berupa tanah seluas 46,2 Ha di Kotamadya dan Kabupaten Bekasi antara Departemen Pekerjaan Umum dengan (Persero) PT. Adhi Karya No. 41/BA/Da/97 dan No. 017-0/088A, tanggal 5 Agustus 1997, dan bukti PR/T-II.3 yaitu Surat Pernyataan No. 01/SNY/SJ/2001 dari Sekretariat Jenderal Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah, tanggal 20 Juli 2001, menunjukkan bahwa Tergugat I adalah merupakan suatu Perseroan yang bergerak dibidang konstruksi, EPC (Engineering, Procurment, Constuction) Investasi Infrastruktur, Property dan Real Estate yang memiliki hak penguasaan atas tanah seluas 46,2 Ha yang terletak di Desa Tambun, Setia Dharma, Jatimulya, Lambang Jaya, Lambang Sari, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi dan Kelurahan/Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Propensi Jawa Barat ;

Menimbang, bahwa atas tanah hak penguasaan Tergugat I tersebut, selanjutnya Tergugat II melalui Tergugat III menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat dan Penggugat menyetujuinya namun sebelum dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah, terlebih dahulu Penggugat dan Tergugat IV menandatangani Surat Pemesanan atas Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, tertanggal 20 Juni 2010 (bukti P-3) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-2A yaitu Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010, bukti P-2B yaitu Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Kawasan Bekasi Timur 3/1 Nomor : 019A-04/DIR-PPJB/2012, tertanggal 27 April 2012, bukti PR/T-II.8 yaitu Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010, antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty, bukti PR/T-I.9 yaitu Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, bukti PR/T-I.10 yaitu Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011, bukti PR/T-I.11 yaitu Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, bukti PR/T-I.12 yaitu Surat Kuasa No. 014A-07/DIR-UM/2010 tanggal 16 Juli 2010 antara Bapak GIRI

Halaman 63 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

SUDARYONO selaku Direktur PT. Adhi Realty memberikan kuasa kepada Bapak RUSTAMADJI, bukti PR/T-I.13 yaitu Surat Tugas No. 019-7/BT3/I-UM/2010, tanggal 19 Juli 2010, antara Rustamadji dengan Sujono, bukti PR/T-II.5 yaitu Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010, antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty, bukti PR/T-II.6 yaitu Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, bukti PR/T-II.7 yaitu Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011, bukti PR/T-II.8 yaitu Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, bukti PR/T-II.9 yaitu Surat Kuasa No. 014A-07/DIR-UM/2010 tanggal 16 Juli 2010 antara Bapak GIRI SUDARYONO selaku Direktur PT. Adhi Realty memberikan kuasa kepada Bapak RUSTAMADJI, bukti PR/T-II.10 yaitu Surat Tugas No. 019-7/BT3/I-UM/2010, tanggal 19 Juli 2010, antara Rustamadji dengan Sujono, bukti T-III.1 yaitu Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010, antara PT. Bangun Makmur Sejati QQ. Indra Suyono dengan PT. Adhi Realty, bukti T-III.2 yaitu Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, bukti T-III.3 yaitu Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, bukti T-III.4 yaitu Surat Kuasa No. 014A-07/DIR-UM/2010 tanggal 16 Juli 2010 antara Bapak GIRI SUDARYONO selaku Direktur PT. Adhi Realty memberikan kuasa kepada Bapak RUSTAMADJI, bukti T-III.5 yaitu Surat No. 019-7/BT3/I-UM/2010, tanggal 19 Juli 2010, antara Rustamadji dengan Sujono, bukti T-IV.1 yaitu Surat Kuasa No. 014A-07/DIR-UM/2010 tanggal 16 Juli 2010 antara Bapak GIRI SUDARYONO selaku Direktur PT. Adhi Realty memberikan kuasa kepada Bapak RUSTAMADJI, bukti T-IV.2 yaitu Surat Tugas No. 019-7/BT3/I-UM/2010, tanggal 19 Juli 2010, antara Rustamadji dengan Sujono, menunjukkan bahwa terhadap tanah Tergugat I seluas 46,2 Ha yang terletak di Desa Tambun, Setia Dharma, Jatimulya, Lambang Jaya, Lambang Sari, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi dan Kelurahan/Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Propensi Jawa Barat, telah dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 antara Penggugat dengan Tergugat II dengan perincian sebagai berikut :

Halaman 64 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Kawasan Bekasi Timur 3/1 Nomor : 019A-04/DIR-PPJB/2012, tertanggal 27 April 2012, seluas 10.618 M2 dengan harga Rp. 7.432.600.000,- ;
- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 11.000 M2 dengan harga Rp. 8.470.000.000,- ;
- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 3.850 M2 dengan harga Rp. 2.887.500.000,- ;

Menimbang, bahwa dari ketiga Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 tersebut, yang dipermasalahkan Penggugat dalam gugatannya adalah Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Kawasan Bekasi Timur 3/1 Nomor : 019A-04/DIR-PPJB/2012, tertanggal 27 April 2012, seluas 10.618 M2 dengan harga Rp. 7.432.600.000,- ;

Menimbang, bahwa atas dasar Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010 maka Penggugat memberi kuasa kepada Anantha Budiartika, SH., dkk. berdasarkan surat kuasa Nomor : A-20132/SK/AB/Jkt/06-10, tanggal 23 Juni 2010 dan surat kuasa Nomor : A-20287/SK/AB/Jkt/01-11, tanggal 05 Januari 2011 (bukti P-4A dan bukti P-4B) dan Penggugat telah pula membayar biaya pengosongan kepada Anantha Budiartika, SH., (bukti P-5A, bukti P-5B, bukti P-5C, bukti P-5D, bukti P-5E, bukti P-5F, bukti P-5G, bukti P-5H, bukti P-5I, bukti P-5J, bukti P-5K,

Halaman 65 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bukti P-5L dan bukti P-5M) maupun biaya-biaya lainnya kepada Tergugat IV (bukti P-7A, bukti P-7B dan bukti P-7C) ;

Menimbang, bahwa dengan surat kuasa yang dimilikinya tersebut, Anantha Budiartika, SH., dkk. melakukan pengosongan dan membayar ganti rugi atas tanah atau lahan yang ditempati oleh masyarakat (bukti P-6 dan bukti P-15) namun karena adanya perlawanan warga dan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) sehingga pengosongan atas tanah tersebut belum terealisasi sehingga Tergugat IV berdasarkan instruksi dari Tergugat III mengambilalih proses pengosongan tersebut secara keseluruhan dan atas kesepakatan kedua belah pihak, Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi ini, di Addendum pada tanggal 27 April 2012 Nomor : 019A-04/DIR/PPJB/2012, dan dalam Addendum ini, tanah akan diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat selambat-lambatnya tanggal 20 Juli 2012 ;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa proses pengosongan yang dilakukan oleh Anantha Budiartika, SH., dkk. tidaklah semuda dengan yang dibayangkan sehingga perlu waktu yang cukup untuk melaksanakannya namun karena sikap Tergugat II maupun Tergugat IV yang akan mengambilalih proses pengosongan tersebut maka Tergugat II menyurat kepada Walikota Bekasi pada tanggal 8 Mei 2012, Nomor : 014-05/BT 31-UM/2012 untuk menerbitkan bangunan tanpa izin di wilayah Kota Bekasi khususnya di lokasi tanah sengketa (bukti P-9 dan bukti PR/T-I.14), hal ini menunjukkan bahwa terhadap proses pengosongan yang dilakukan oleh Anantha Budiartika, SH., dkk. sengaja diambilalih oleh Tergugat IV sehingga proses pengosongan seakan-akan tidak dapat dilaksanakan oleh Anantha Budiartika, SH., dkk dan proses pelaksanaan jual beli atas tanah sengketa (bukti P-18) tidak dapat pula dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa jika Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam jawabannya mengatakan bahwa Tergugat IV mengambilalih proses pengosongan terhadap tanah sengketa tersebut karena Penggugat tidak dapat melaksanakan pengosongan dan bahkan telah diberi perpanjangan waktu namun tetap juga tidak dapat melaksanakan pengosongan atas tanah sengketa tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 tersebut baru ditandatangani pada tanggal 27 April 2012 sedangkan Tergugat II telah menyurat kepada Walikota Bekasi pada tanggal 8 Mei 2012,

Halaman 66 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 014-05/BT 31-UM/2012 untuk menerbitkan bangunan tanpa izin di wilayah Kota Bekasi termasuk di lokasi tanah sengketa sehingga Penggugat tidak mempunyai waktu yang cukup untuk menyelesaikan proses pengosongan atas tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa demikian pula jika dilihat dari status atas tanah tersebut yang merupakan tanah hak penguasaan Tergugat I yang berasal dari tanah inventaris kekayaan Negara milik Departemen Pekerjaan Umum sehingga jika Tergugat I ingin mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain haruslah terlebih dahulu mendapat izin atau persetujuan dari Departemen Pekerjaan Umum atau instansi lain ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Majelis Hakim tidak menemukan satu pun bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah mendapat izin atau persetujuan dari Departemen Pekerjaan Umum atau instansi lain untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain in casu Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan melihat tindakan Tergugat IV tanpa adanya halangan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut menunjukkan adanya suatu kerjasama yang erat diantara mereka sehingga proses pengosongan yang telah dilakukan oleh Anantha Budiartika, SH., dkk menjadi terhenti dan selanjutnya diambilalih oleh Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa jika tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut diatas dihubungkan pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam mengambilalih proses pengosongan yang sedang dilakukan oleh Anantha Budiartika, SH., dkk adalah merupakan perbuatan melawan hukum dalam arti kata melanggar hak subyektif orang lain ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas maka petitum gugatan Penggugat pada angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 3 yaitu menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil sebagai berikut :

Halaman 67 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kerugian materiil Penggugat dalam perkara ini adalah berupa biaya yang sudah dikeluarkan dalam rangka pengosongan dan pembebasan lahan di kawasan Bekasi Timur 3/1 Type VI Blok U, pengambilan uang oleh Tergugat IV dan keuntungan yang diharapkan terkait dengan rencana akan dibangun Ruko dan Apartemen ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan kerugian materiil berupa biaya yang sudah dikeluarkan dalam rangka pengosongan dan pembebasan lahan di kawasan Bekasi Timur 3/1 Type VI Blok U sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 A yaitu Bukti Pembayaran 25 Juni 2010, Biaya Koordinasi Pengosongan Lahan Bekasi Timur seluas 10.618 M2 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), bukti P-5 B yaitu Bukti Pembayaran 15 Juli 2010, Biaya Operasional Tahap I sebesar Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah), bukti P-5 C yaitu Bukti Pembayaran 2 Februari 2011, Biaya Operasional Tahap II sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti P-5 D yaitu Bukti Pembayaran 23 Februari 2011, Biaya Operasional Tahap III sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti P-5 E yaitu Bukti Pembayaran 7 Maret 2011, Biaya Operasional Tahap IV sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti P-5 F yaitu Bukti Pembayaran 24 Maret 2011, Biaya Operasional Tahap V sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), bukti P-5 G yaitu Bukti Pembayaran 15 April 2011, Biaya Operasional Tahap VI sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), bukti P-5 H yaitu Bukti Pembayaran 28 Nopember 2011, Biaya Operasional Tahap VII sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti P-5 I yaitu Bukti Pembayaran Biaya Pengosongan Lahan Bekasi sebesar Rp. 538.500.000,- (lima ratus juta rupiah), bukti P-5 J yaitu Bukti Pembayaran 21 Desember 2011, Biaya Operasional Tahap XI sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), bukti P-5 K yaitu Bukti Pembayaran 25 Juni 2012, Biaya Operasional Tahap XII sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), bukti P-5 L yaitu Bukti Pembayaran 17 Juli 2012, Biaya Operasional Tahap XIII sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), bukti P-5 M yaitu Bukti Pembayaran 25 Mei 2012, Biaya Operasional Tahap XIV sebesar Rp. 13.672.000,- (tiga belas juta enam ratus tujuh puluh dua ribu, menunjukkan bahwa biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat berkaitan dengan pengosongan dan pembebasan lahan di kawasan

Halaman 68 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bekasi Timur 3/1 Type VI Blok U adalah sebesar Rp. 2.724.172.000,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan kerugian materiil berupa pengambilan uang oleh Tergugat IV sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 A yaitu Bukti Pembayaran 4 Mei 2012, untuk Kesanggupan Pengosongan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), bukti P-7 B yaitu Bukti Pembayaran 16 Mei 2012, untuk Surat Perintah Pengosongan sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah), dan bukti P-7 C Bukti Pembayaran 25 Juni 2012, untuk Kesanggupan Pengosongan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), menunjukkan bahwa Tergugat IV telah mengambil uang kepada Penggugat sebesar Rp. 1.540.000.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan kerugian materiil berupa keuntungan yang diharapkan terkait dengan rencana akan dibangun Ruko dan Apartemen sebagai berikut :

Menimbang, bahwa keuntungan yang diharapkan terkait dengan rencana akan dibangun Ruko dan Apartemen menurut Majelis Hakim bukanlah merupakan kerugian materiil karena bukan merupakan kerugian nyata yang dikeluarkan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa jika kerugian materiil berupa biaya yang sudah dikeluarkan dalam rangka pengosongan dan pembebasan lahan di kawasan Bekasi Timur 3/1 Type VI Blok U dan kerugian materiil berupa pengambilan uang oleh Tergugat IV dihubungkan satu sama lainnya, Majelis Hakim menilai bahwa kerugian materiil bagi Penggugat yang berkaitan dengan pengosongan dan pembebasan lahan di kawasan Bekasi Timur 3/1 Type VI Blok U adalah sebesar Rp. 4.264.172.000,- (empat milyar dua ratus enam puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16 yaitu Bukti setoran yang dilakukan oleh PT. Adhi Persada Properti ke rekening BCA No. 5660186818, atas nama Indra Suuyono, tertanggal 1 Agustus 2013, bukti P-17 yaitu Surat dari PT. Adhi Persada Properti Nomor : 002-08/DIR-UM/2013, tertanggal 13 Agustus 2013, Perihal : Konfirmasi Pembayaran kepada PT. Bangun Makmur Sejati, bukti P-18 yaitu Surat dari PT. Bangun Makmur Sejati Nomor :043/BMS-APP/VIII/2013,

Halaman 69 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tertanggal 19 Agustus 2013, Perihal : Konfirmasi Pembayaran dan Tindak Lanjut Pelaksanaan AJB kepada PT. Adhi Persada Properti, bukti PR/T-I.17 yaitu Slip setoran Bank Mandiri sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), bukti PR/T-II.13 yaitu Bukti setoran Bank Mandiri tanggal 1 Agustus 2013, sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), bukti T-III.7 yaitu Bukti setoran Bank Mandiri tanggal 1 Agustus 2013, sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), dan bukti T-IV.5 yaitu Bukti setoran Bank Mandiri tanggal 1 Agustus 2013, sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), menunjukkan bahwa benar Penggugat telah menerima uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) namun uang tersebut tidak jelas untuk kepentingan pengosongan lahan dimana sehingga tidak dapat diperhitungkan sebagai suatu pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kerugian Immateriil berupa hilangnya waktu, tenaga dan pikiran serta hilangnya kesempatan untuk mendapatkan keuntungan (loss income) yang tidak dapat dinilai dengan apa pun sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut cukup dikenakan ganti rugi materiil sedangkan ganti rugi immaterial tidak perlu dikenakan lagi ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas maka petitum gugatan Penggugat pada angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 4 yaitu menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan perkara a quo, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping itu harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang dimohonkan Penggugat tidak diuraikan secara jelas dan terperinci ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan penggugat pada angka 4 ini beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 5 yaitu menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan tuntutan uang paksa (dwangsom), Majelis Hakim akan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 496 K/Sip/1971, tanggal 1 September 1971 yang mengatakan bahwa pembayaran uang paksa hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari materi gugatan Penggugat, ternyata yang menjadi tuntutan pokoknya adalah pembayaran sejumlah uang sehingga jika dihubungkan dengan ketentuan Yurisprudensi tersebut diatas maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat dikenakan pembayaran uang paksa (dwangsom) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan penggugat pada angka 5 ini beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat hanya dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu maka terhadap gugatan Penggugat tersebut hanya dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Konvensi ini gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka kepada Tergugat III dan Tergugat IV haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini sedangkan terhadap Tergugat I dan Tergugat II oleh karena Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan rekonsensi maka terhadap biaya perkara akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan gugatan rekonsensi ;

Halaman 71 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat hanya dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu maka terhadap gugatan Penggugat tersebut hanya dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;  
DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah di Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat seluas 10618 M2 milik Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, kesepakatan mana kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010 ;
- Bahwa didalam kesepakatan tersebut telah disebutkan bahwa penjualan tanah dalam kondisi apa adanya dan pihak pembeli akan mengosongkan lahan tersebut dengan biaya akan ditanggung kedua belah pihak atau maksimal biaya yang ditanggung pihak penjual sebesar Rp. 157.500,-/M2, tanah yang dikosongkan akan dibayarkan setelah lahan tersebut dikosongkan ;
- Bahwa atas kesepakatan tersebut, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi melakukan pengosongan namun setelah beberapa kali diberikan tenggang waktu ternyata Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak dapat melaksanakan pengosongan tersebut sehingga Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi mengambilalih proses pengosongan tersebut ;
- Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan merugikan

Halaman 72 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi maupun  
Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi tersebut, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengajukan jawabannya yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dengan alasan bahwa pada saat proses pengosongan lahan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi hampir selesai, tiba-tiba diambilalih oleh Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi melalui Tergugat III dan Tergugat IV sehingga tidak ada perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda PR/T-I.1 sampai dengan PR/T-I.17 dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda PR/T-II.1 sampai dengan PR/T-II.14, sedangkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dan jawaban Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, Majelis Hakim menilai bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi adalah tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang tidak dapat menyelesaikan pengosongan tanah sebagaimana dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010 sebagai tindakan atau perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;

Halaman 73 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 3 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 3 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa terhadap tanah hak penguasaan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi seluas 46,2 Ha yang terletak di Desa Tambun, Setia Dharma, Jatimulya, Lambang Jaya, Lambang Sari, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi dan Kelurahan/Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Propensi Jawa Barat, telah dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 antara Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan perincian sebagai berikut :

- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Kawasan Bekasi Timur 3/1 Nomor : 019A-04/DIR-PPJB/2012, tertanggal 27 April 2012, seluas 10.618 M2 dengan harga Rp. 7.432.600.000,- ;
- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 11.000 M2 dengan harga Rp. 8.470.000.000,- ;
- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 3.850 M2 dengan harga Rp. 2.887.500.000,- ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa yang dipermasalahkan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi pada gugatan Konvensi adalah Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, Kabupaten Bekasi, Nomor : 019-06/DIR-PPJB/2010, tertanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Kawasan Bekasi Timur 3/1 Nomor : 019A-04/DIR-PPJB/2012, tertanggal 27 April 2012, seluas 10.618 M2 dengan harga Rp. 7.432.600.000,- sedangkan yang dipermasalahkan oleh Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada gugatan Rekonvensi adalah Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 11.000 M2 dengan harga Rp. 8.470.000.000,- dan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 3.850 M2 dengan harga Rp. 2.887.500.000,- ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan bahwa terhadap tanah sengketa telah diambilalih oleh Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak lagi mempermasalahkan mengenai Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1 tersebut sehingga Majelis Hakim menilai bahwa terhadap Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 11.000 M2 dengan harga Rp. 8.470.000.000,- dan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 3.850 M2 dengan harga Rp. 2.887.500.000,- maka petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 3 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 3

Halaman 75 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 2 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 2 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi diatas bahwa tindakan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi yang mengambilalih proses pengosongan tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi merupakan suatu perbuatan melawan hukum dalam arti kata melanggar hak subyektif orang lain sehingga menurut Majelis Hakim tidak ada perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 2 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 2 beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 4 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 4 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa tidak ada tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dalam pengosongan tanah di Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi yang dipandang sebagai perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi), walaupun ada pengeluaran biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi (bukti PR/T-I.15A, bukti PR/T-I.5B, bukti PR/T-I.5C, bukti PR/T-I.5D, bukti PR/T-I.5E, bukti PR/T-I.5F, bukti PR/T-I.5G, bukti PR/T-I.5H, bukti PR/T-I.5I, bukti PR/T-I.5J, bukti PR/T-I.5K, bukti PR/T-I.5L, bukti PR/T-I.5M, bukti PR/T-I.5N, bukti PR/T-I.5O, bukti PR/T-I.5P, bukti PR/T-I.5Q, bukti PR/T-I.5R, bukti PR/T-I.5S, bukti PR/T-II.12A, bukti PR/T-II.12B, bukti PR/T-II.12C, bukti PR/T-II.12D, bukti PR/T-II.12E, bukti PR/T-II.12F, bukti PR/T-II.12G, bukti

Halaman 76 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PR/T-II.12H, bukti PR/T-II.12I, bukti PR/T-II.12J, bukti PR/T-II.12K, bukti PR/T-II.12L, bukti PR/T-II.12M, bukti PR/T-II.12N, bukti PR/T-II.12O, bukti PR/T-II.12P, bukti PR/T-II.12Q, bukti PR/T-II.12R dan bukti PR/T-II.12S), oleh karena itu kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak dapat dikenakan atau dihukum untuk membayar ganti rugi baik ganti rugi materiil maupun ganti rugi immateriil ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 4 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 4 beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 5 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 5 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan perkara a quo, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap asset bergerak maupun asset tidak bergerak milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ;

Menimbang, bahwa disamping itu harta kekayaan milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang dimohonkan oleh Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi tidak diuraikan secara jelas dan terperinci ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 5 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 5 ini beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 6 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 6 sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa tidak ada tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dalam pengosongan tanah di Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi yang dipandang sebagai perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi), oleh karena itu maka terhadap Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak dapat dikenakan uang paksa (dwangsom) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 6 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 6 ini beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 7 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 7 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, ditegaskan bahwa dalam memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil dikatakan bahwa Mahkamah Agung RI memberikan petunjuk agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti ;
- Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
- Gugatan tentang sewa-menyewa, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum ;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV ;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 7 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi Penggugat pada angka 7 tersebut, walaupun Majelis Hakim telah mengabulkan petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 3 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 3, namun terhadap putusan ini tidak beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada angka 7 dan petitum gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi pada angka 7 ini beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi hanya dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu maka terhadap gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi Penggugat tersebut hanya dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya ;  
DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Konvensi, Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi berada pada pihak yang kalah sedangkan dalam gugatan Rekonvensi, gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya serta dalam gugatan Rekonvensi ini biaya perkara nihil maka beralasan hukum jika Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Pasal-Pasal dari Peraturan Perundang-undangan dan Ketentuan-Ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI :

#### A. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk seluruhnya ;

#### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 4.246.172.000,- (empat milyar dua ratus empat puluh enam juta seratus tujuh puluh dua ribu rupiah) ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

### DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan batal :
  - Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 11.000 M2 dengan harga Rp. 8.470.000.000,- (delapan milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) ;
  - Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten

Halaman 80 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bekasi, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 3.850 M2 dengan harga Rp. 2.887.500.000,- (dua milyar delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

3. Menolak gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.016.000,- (satu juta enam belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis, tanggal 30 Oktober 2014, oleh H. MUHAMMAD RAZZAD, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, ACHMAD DIMYATI RS, SH., MH., dan LENDRIATY JANIS, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SENIN, TANGGAL 10 NOPEMBER 2014, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh LENDRIATY JANIS, SH., MH., dan I KETUT TIRTA, SH., MH., masing-masing Hakim Anggota dan dibantu oleh SAKIR BACO, SH., MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II, kuasa Tergugat III dan kuasa Tergugat IV ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

LENDRIATY JANIS, SH., MH.,

H. MUHAMMAD RAZZAD, SH., MH.,

I KETUT TIRTA, SH., MH.,

PANITERA PENGGANTI

SAKIR BACO, SH., MH.,

Halaman 81 dari 81 Putusan Nomor: 642/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.