



**P U T U S A N**

**Nomor 109/ PDT/ 2015/ PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. SAMAMANTAP SEJAHTERA**, dalam hal ini diwakili oleh **BUDHI PILIANDA**, Direktur Utama **PT. SAMAMANTAP SEJAHTERA**, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama **PT. SAMAMANTAP SEJAHTERA**, beralamat di Jalan Ekor Kuning, No. 1, RT 003/RW. 004, Kelurahan Panjaringan, Kecamatan Panjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama **FADJAR MARPAUNG, S.H., MH, Dkk.** Advokat / Pengacara pada Law Office **FADJAR MARPAUNG & PARTNERS**, berkantor di Gedung Gamalama, Jalan Bangka Raya No. 3A, Lt.2, Kemang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 022/SK-FM&P/IV/2015 tertanggal 1 April 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 2 April 2015 Nomor : 476/SK.Pengacara/2015/PN TNG, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT DALAM KONVENSI /TERGUGAT DALAM REKONVENSI/ TERGUGAT I DALAM INTERVENSI**;

**M E L A W A N**

**Tuan Ir. HENRY TEDJASAPUTRA**, Direktur utama **PT. PERMADANI INTERLAND**, beralamat di Taman Kedoya Permai BV Kavling 13, RT 007, RW 007, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama **SYAMSUL B. ILYAS, SH, Dkk.** Advokat/Pengacara pada Law Office **SYAMSUL BAHRI ILYAS&PARTNERS**, berkantor di Pondok Pinang Centre C-20, Jl. Deplu Raya, Pondok Pinang, Jakarta Selatan 12310,

*Hal.1 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Mei 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Mei 2014 Nomor : 621/SK.Pengacara/2014/PN TNG, selanjutnya disebut **TERBANDING I semula TERGUGAT DALAM KONVENSI /PENGGUGAT DALAM REKONVENSI/TERGUGAT II DALAM INTERVENSI**;

**PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk**, berkantor di CBD Emerald Blok CE/A No.01, Boulevard Bintaro, Tangerang Selatan 15227, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama ENDANG HADRIAN, S.H.,M.H.,Dkk. Advokat/Konsultan Hukum berkantor di Law Firm ENDANG HADRIAN & PARTNERS beralamat di komplek perkantoran Melati Mas Square BSD Blok A2 No.26 Serpong Utara Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2015, No.040/JRP-DIR/HKM-SK/VI/15, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 September 2015 Nomor : 1508/SK.Pengacara/2015/PN.TNG, selanjutnya disebut **TERBANDING II semula PENGGUGAT DALAM INTERVENSI/INTERVENIET**;

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 109/PEN.PDT /2015/PTBTN, tanggal 28 Oktober 2015 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini;
3. Salinan resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 238/PDT.G/2014/PN.Tng tanggal 7 Agustus 2014;
4. Salinan resmi Putusan (Putusan Akhir) Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 238/PDT.G/2014/PN.Tng tanggal 24 Maret 2015;

Hal.2 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG DUDUK PERKARA

**Menimbang**, bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat dengan Surat Gugatan tertanggal 25 April 2014 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 April 2014 dibawah register nomor : 238/Pdt.G/2014/PN Tng, yang isinya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 9 April 2008, antara Tergugat dengan Penggugat telah menandatangani Akta Perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian No. 15 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta, yang mana berdasarkan Akta Perjanjian tersebut isinya :

“ bahwa Pihak Pertama (in casu Tergugat) akan menjual beberapa bidang tanah seluas kurang lebih 71.538 m2 (tujuh puluh satu ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro “

“ bahwa Pihak Pertama (in casu Tergugat) berkehendak untuk mengalihkan atau menjual bidang-bidang tanah tersebut kepada Pihak Kedua (in casu Penggugat) dan Pihak Kedua (in casu Penggugat) bersedia untuk membeli bidang-bidang tanah tersebut dari Pihak Pertama, yang nantinya di atas bidang-bidang tanah tersebut akan dibangun unit-unit rumah oleh Pihak Kedua (in casu Penggugat)”

### PASAL 5.

“ Pihak Pertama (in casu Tergugat) setuju bahwa setelah penandatanganan akta ini, Pihak Kedua (in casu Penggugat) berhak melakukan kegiatan-kegiatan di lokasi untuk kepentingan Pihak Kedua (in casu Penggugat), termasuk melakukan pemasaran terhadap unit-unit rumah yang akan dibangunnya (salah satunya dengan membangun rumah contoh), dan dalam hal ini Pihak Pertama (in casu Tergugat) melepaskan segala tuntutan atau gugatan berupa apapun juga terhadap semua kegiatan yang dilakukan oleh Pihak Kedua (in casu Penggugat) guna terselenggaranya pembangunan unit-unit rumah tersebut “.

2. Bahwa berdasarkan Pasal 8, Akta Perjanjian No. 15, tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta, Penggugat dan Tergugat sepakat, domisili hukum tentang segala akibat hukum dari perjanjian tersebut diselesaikan Pengadilan Negeri Tangerang ;
3. Bahwa tanah seluas kurang lebih 71.538 m2 (tujuh puluh satu ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi) sebagaimana akta perjanjian No.15 tanggal 19 April 2008 dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta adalah tanah berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1655/Pondok

Hal.3 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ranji seluas 71.502 (tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) setempat **dahulu** terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro, sejak pemekaran wilayah Kabupaten Tangerang **sekarang** letak tanah tersebut masuk kedalam Wilayah Kotamadya Tangerang Selatan **yakni** terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Nusa Jaya.
- Timur : Perumahan.
- Selatan : Toll Serpong Jakarta.
- Barat : Perumahan.

4. Bahwa dari tanah seluas 71.502 ( tujuh satu ribu lima ratus dua meter persegi ) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1655/Pondok Ranji, telah dipecah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1815/Pondok Ranji seluas 9.224 m2 (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) setempat **dahulu** terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten) Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai Permadani Bintaro sejak pemekaran wilayah Kabupaten Tangerang, **sekarang** letak tanah tersebut masuk kedalam Wilayah Kotamadya Tangerang Selatan, yakni terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro, yang merupakan bagian dari tanah seluas 71.502 (tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) ;

5. Bahwa kemudian pada tanggal 9 Desember 2009, PT. PERMADANI INTERLAND yang diwakili oleh Tergugat memberi kuasa kepada Penggugat yang isinya sebagai berikut :

- a. Melakukan pengurusan untuk membuat Ijin Penggunaan Ruangan (IPR), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), berikut pengesahan siteplan, atas bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1815/Pondok Ranji ;
- b. Untuk keperluan tersebut Penerima Kuasa dapat :
  - Menghadap kepada pejabat berwenang instansi terkait, memberikan keterangan-keterangan, memperlihatkan/memberikan segala surat-surat yang diperlukan, membuat dan menandatangani akta atau surat-surat yang diperlukan, melakukan pembayaran atas segala sesuatu yang harus dibayar, menerima kembali segala surat-surat yang telah diselesaikan pengurusannya;

Hal.4 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

### 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

- Dst.....dst.....dst.....;

6. Bahwa atas dasar Akta Perjanjian No. 15 tanggal 09 April 2008, yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta, maka pada tahun 2011 Penggugat mengajukan kredit ke Bank BTN untuk pembangunan rumah sesuai Pasal 5 Akta Perjanjian No. 15 tersebut, Tergugat menjadi Penjamin mengingat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1815/Pondok Ranji masih atas nama Tergugat. Dan Tergugat mengetahui bahwa uang yang didapat dari kredit Bank BTN digunakan untuk mengurus tanah sebagaimana luas tanah revisi seluas 9.224 m2 (sembilanribu dua ratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten) Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro sebagaimana Sertifikat Hak Guna bangunan No. 1815/Pondok Ranji. Dan dari tanah seluas 9.224 (sembian ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi ) telah laku dijual tanah seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) kepada Pihak Ketiga sebagaimana Surat Bank BTN No. e0097/00001/SP3K/VI/2011, tanggal 30 Juni 2001, Perihal Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) dan penambahan tanah seluas 463 m2 (empat ratus enam puluh tiga meter) sebagaimana Surat Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan No. 653.1/390-BP2T/2011 mengenai Pengesahan Rencana Tapak.
7. Bahwa pada tahun 2012, menindak lanjuti Akta Perjanjian No.15 tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, yang isinya antara lain :

“ bahwa Pihak Pertama (in casu Tergugat) akan menjual beberapa bidang tanah seluas kurang lebih 71.528 ( tujuh puluh satu ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai komplek Permadani Bintaro”.

”bahwa Pihak Pertama (in casu Tergugat) berkehendak untuk mengalihkan atau menjual bidang-bidang tanah tersebut kepada Pihak Kedua (in casu Penggugat ), dan Pihak Kedua bersedia untuk membeli bidang-bidang tanah tersebut dari Pihak Pertama, yang nantinya di atas bidang-bidang tanah tersebut akan dibangun unit-unit rumah oleh Pihak Kedua”.

Penggugat pada tanggal 03 Juli 2012, menandatangani Memorandum of Understanding (MOU) No. 001/PPI/LEGAL/VI/2012 dengan Pihak Pembeli PT. PILAR PRAMBANAN INVESTAMA, yang mana Penggugat selaku Pihak Penjual, bermaksud menjual lahan seluas 71.502 m2, yang terdiri dari 2 SHGB, No. 1655 atas nama PT. PERMADANI INTERLAND dan SHGB No. 1815 yang merupakan bagian dari lahan seluas 71,502 m2, NAMUN

Hal.5 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT TIDAK MENEPATI JANJINYA sebagaimana Akta Perjanjian No. 15, tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta, yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat, yang mana Tergugat secara sengaja dengan itikad tidak baik menaikkan harga tanah tersebut yang tidak sesuai dengan harga tanah sebagaimana kesepakatan dalam pasal 2 Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008, yang mengakibatkan terjadi pembatalan pembelian tanah tersebut oleh calon Pembeli PT. PILAR PRAMBANAN INVESTAMA;

8. Bahwa sehubungan hal sebagaimana tersebut diatas, Tergugat secara sepihak tanpa sepengetahuan Penggugat, diduga telah mengalihkan tanah seluas 71.502 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) tersebut kepada pihak ketiga, dan atas hal tersebut untuk penyelesaian pengurusan tanah masih ada beberapa kewajiban Tergugat yang belum diselesaikan kepada Penggugat, yakni :

- 8.1. Bahwa penggugat telah mengurus tanah sebagaimana luas tanah revisi seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) yang mana dari tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) telah laku terjual tanah seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) kepada Pihak Ketiga sebagaimana Surat BTN No. 0097/00001/SP3K/VI/2011, tanggal 30 Juni 2011, Perihal Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan kredit (SP3K), biaya pengurusan tersebut Penggugat mengeluarkan uang sebesar Rp. 4.652.750.000,- (empat miliar enam ratus lima puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan

- 8.2. Bahwa penambahan tanah seluas 463 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi) sebagai Surat Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan No. 653.1/390-BP2T/2011, mengenai Pengesahan Rencana Tapak, dan untuk pengurusan penambahan tanah seluas 463 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi) tersebut Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 347.250.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

9. bahwa atas hal tersebut di atas, penggugat telah menegor/meng-somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada Tergugat agar melaksanakan kewajiban yang harus diselesaikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun tidak ada tanggapan yang baik dari Tergugat dalam penyelesaian kewajibannya kepada Penggugat, yakni Surat Tegoran/Somasi No. 017/FM8P/III/2014, tanggal 14 Maret 2014 dan Surat Tegoran/Somasi ke-2No. 022/PM8P/IV/2014, tanggal 16 April 2014;

Hal.6 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap penyelesaian pengurusan tanah tersebut telah menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat yakni total Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah); PERMOHONAN SITA JAMINAN.
11. bahwa berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka agar gugatan aquo tidak sia-sia dimana Penggugat khawatir Tergugat tidak dapat melaksanakan isi putusan atas gugatan aquo dan atau untuk menjamin agar Tergugat tidak memindah tangankan, menjual, menyewakan dan atau membuat perjanjian-perjanjian kepada pihak lain atas tanah milik Penggugat seluas 71.502 m2 ( tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi ) sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1655/Pondok Ranji, setempat **dahulu** terletak di Provinsi Jawa barat(sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro, sejak pemekaran wilayah Kabupaten Tangerang **sekarang** letak tanah tersebut masuk kedalam wilayah Kotamadya Tangerang Selatan **yakni** terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Binataro, maka Penggugat mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah seluas 71.502 ( tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) atas bidang-bidang tanah setempat **dahulu** terletak di Provinsi Jawa Barat(sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro, sejak pemekaran wilayah Kabupaten Tangerang **sekarang** letak tanah tersebut masuk kedalam wilayah Kotamadya Tangerang Selatan **yakni** terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Binataro, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan Nusa Jaya.
  - Timur : Perumahan.
  - Selatan : Toll Serpong – Jakarta.
  - Barat : Perumahan.
12. bahwa gugatan telah memenuhi syarat ketentuan dalam pasal 240 HIR, mohon agar putusan ini diperintahkan segera dilaksanakan dahulu/serta merta, walaupun ada upaya hukum Banding, Verzet, Kasasi dan Peninjauan Kembali ( uitvoerbaar bij voorraad ).
13. bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara aquo maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara (pasal 181 HIR).

Hal.7 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan disertai dengan alat bukti yang sah (pasal 164 HIR), maka Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim perkara aquo dalam mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
  2. Menyatakan Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta antara Tergugat dengan Penggugat adalah Perjanjian yang sah dan mengikat Tergugat dan Penggugat;
  3. Menyatakan surat kuasa tanggal 9 desember 2009 dari Tergugat kepada Penggugat adalah sah dan mengikat Tergugat dan Penggugat ;
  4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanpresatsi ;
  5. menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban yang belum diselesaikan Tergugat kepada Penggugat atas pengurusan tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) dan tanah seluas 463 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi) yang total sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
  6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah milik Penggugat seluas 71.502 m<sup>2</sup> (tujuh satu ribu lima ratus dua meter persegi) atas bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1655/Pondok Ranji, yang saat ini dikuasai oleh Tergugat, setempat **dahulu** terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro, sejak pemekaran wilayah Kabupaten Tangerang **sekarang** terletak tanah tersebut masuk kedalam Wilayah Kotamadya Tangerang Selatan **yakni** terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota tangerang Selatan, Provinsi Banten, setempat dikenal sebagai kompleks Permadani Bintaro, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Utara : Jalan Nusa Jaya.
    - Timur : Perumahan.
    - Selatan : Toll Serpong – Jakarta.
    - Barat : Perumahan.
  7. Memerintahkan agar putusan dalam perkara ini segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, Verzet, Kasasi dan peninjauan Kembali ( uitvoorbaar bij voorraad );
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Hal.8 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

### 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

Menimbang, bahwa sebelum acara pembacaan surat gugatan Penggugat Dalam Konvensi dibacakan dipersidangan, ternyata ada pihak yang mengajukan Surat Permohonan Intervensi dalam perkara ini, sekaligus dengan gugatan intervensinya tertanggal 26 Juni 2014 (dalam perkara aquo mendudukkan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sebagai Tergugat I Dalam Intervensi dan Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Tergugat II Dalam Intervensi II). dengan dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pengugat Intervensi adalah selaku pemilik yang sah atas tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> ( sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi ) sesuai Akta Jual Beli Nomor 16/2014, tanggal 23 April 2014, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1815/Pondok Ranji, terurai dalam Gambar Situasi tanggal 11 September 1997 Nomor 27566/1997, seluas 9.224 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Komplek Permadani Interland Blok No. 16, Kelurahan pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangeang Selatan ( bukti P. Inv – 1 dan bukti P. Intv 2 ) ;

Tanah tersebut diperoleh dari PT. DARMA ANDALAN SEJATI, dalam hal mana PT. DARMA ANDALAN SEJATI memperoleh tanah tersebut dari hasil pemenang Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 488/2013, tanggal 17/09/2013;

2. Bahwa selain hal tersebut diatas, antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II telah membuat perjanjian, sebagaimana tercantum dalam Kesepakatan Bersama antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II tanggal 12 Juni 2013 ( bukti P. Intv – 3 )

Dalam pasal 1 ayat (2) Kesepakatan Bersama tanggal 12 Juni 2013 menyatakan :

“ Para pihak sepakat bahwa yang menjadi objek dari jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah tanah dan/atau bangunan dan/atau kaveling seluas total kurang lebih 68.410 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan ribu empat ratus sepuluh meter persegi) yang saat ini dikuasai oleh Permadani yang terdiri dari :

- a. tanah seluas 59.186 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 153 ( seratus lima puluh tiga ) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Permadani, yang mana sekarang dalam jaminan hutang kepada PT. Maxima Perdana Finance ( Panin Group ). ( untuk selanjutnya disebut Tanah I ).
- b. tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> ( sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi ) yang terdiri dari 1 ( satu ) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Permadani yang mana sekarang dalam jaminan hutang kepada PT. Bank Tabungan Negara Tbk (persero) ( untuk selanjutnya disebut Tanah II);

Hal.9 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus huruf b sebagaimana tersebut di atas atau yang disebut tanah II saat ini telah terjadi Akta Jual Beli sebagaimana butir 1 gugatan intervensi diatas ;

3. Bahwa oleh karena dalam Pasal 1 ayat (2) b Kesepakatan Bersama tanggal 12 Juni 2013 ( yang disebut tanah II ) telah terjadi Akta Jual Beli atas tanah seluas 9.224 m2 sebagaimana pada butir 1 gugatan intervensi di atas, maka Penggugat Intervensi mengadakan Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa antara Penggugat Intervensi (selaku Pembeli) dengan Tergugat Intervensi II ( selaku penjual ) khusus untuk atas tanah seluas kurang lebih 59.186 m2 yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Akta Jual Beli dan Kuasa No 47 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH, Notaris di Jakarta ( bukti Intv-4 ) ;

Oleh karenanya Perjanjian Akta Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Singgi, SH Notaris di Jakarta adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum;

4. Bahwa sehubungan dengan Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi II telah menandatangani Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 29 Juli 2013 sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat Intervensi telah melakukan pembayaran atas tanah tersebut di atas, sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH, Notaris di Jakarta ( bukti P. Intv 5 ) ;

Oleh karenanya Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah tersebut di atas, maka Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum ;

5. Bahwa dalam gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I kepada Tergugat Intervensi II atas tanah seluas kurang lebih 71.538 m2 sebagaimana Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008 menyangkut tanah milik Penggugat Intervensi, karena atas tanah tersebut telah terjadi Akta Jual Beli atas tanah seluas 9.224 m2 sesuai Akta Jual Beli No. 16/2014, tanggal 23 April 2014 atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1815/Pondok Ranji dan terjadi pembayaran atas tanah seluas lebih 59.186 m2 yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, sesuai Kesepakatan Bersama tanggal 12 Juni 2013, Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta, dan Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH, Notaris di Jakarta, maka Penggugat

Hal.10 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

### 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

Intervensi mempunyai hak kepentingan terhadap tanah tersebut, oleh karenanya Penggugat Intervensi berhak mengajukan Gugatan Intervensi ini ;

6. Bahwa jual beli yang dilaksanakan antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II sebagaimana terurai di atas adalah sah karena telah dilakukan pembayaran secara riil dan kontan.

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 952K/Sip/1974 menyatakan : *\* jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerd atau hukum adat-1c, jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riil dan kontan dan diketahui oleh kepala kampung, syarat-syarat dalam Pasal 19 PP. No. 10 tahun 1961 tidak menyamping syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerd/hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria "*

Bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 665K/Sip/1979, tanggal 22-7-1980 menentukan : *" dengan terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum "*;

7. Bahwa oleh karena terhadap tanah seluas + 59.186 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan Penggugat Intervensi telah melakukan pembayaran sebagaimana tersebut di atas, maka :
  - a. Kesepakatan Bersama tanggal 12 Juni 2013;
  - b. Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henry Singgi, SH Notaris di Jakarta;
  - c. Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Pertiwi Henry Singgih, SH Notaris di Jakarta; adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum ;
8. Bahwa oleh karena Penggugat Intervensi adalah selaku pemilik yang sah atas tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> sesuai Akta Jual Beli Nomor 16/2014, tanggal 23 April 2014, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1815/ Pondok Ranji dan Penggugat Intervensi juga telah melakukan pembayaran atas tanah seluas + 59.186 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, sesuai dengan Kesepakatan Bersama tanggal 12 Juni 2013. Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henry Singgih, SH, Notaris di Jakarta, dan Perjanjian Pembayaran Tanah No. 27 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henry Singgih, SH. Notaris di Jakarta, sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon agar Tergugat Intervensi II melaksanakan isi dari Perjanjian tersebut di atas;

Hal.11 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian No. 15 tahun 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta yang dibuat antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II bertentangan dengan ketertiban umum karena yang objek yang diperjanjikan tersebut adalah tanah milik Penggugat Intervensi, maka Akta Perjanjian No. 15 tahun 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta yang dibuat antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II **tidak mempunyai kekuatan hukum**. Oleh karenanya kami mohon agar majelis Hakim yang menangani perkara aquo menyatakan batal Akta Perjanjian No. 15 tahun 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, karenanya Akta Perjanjian No. 15 Tahun 2008 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum (bukti P. Intv-6 );  
Sesuai dengan doktrin Prof. Subekti, SH. dalam bukunya : Pokok-Pokok Hukum Perjanjian “ Penerbit PT. Intermasa Tahun 1985, halaman 161, yang menyatakan : “ *dalam hal yang dimaksud oleh undang-undang itu untuk menjaga ketertiban umum, sebagaimana halnya dengan perjanjian-perjanjian yang mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka pembatalan itu dapat dimintakan oleh siapa saja asal ia mempunyai kepentingan* “;
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan-alasan yang kuat dan benar serta didukung dengan bukti-bukti autentik, maka sangat beralasan tuntutan ini untuk dikabulkan ;
11. Bahwa oleh karena gugatan ini dialas hak dengan bukti-bukti yang autentik (authenticated) yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna ( volledig Bewijskracht ) yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sehingga cukup memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 HIR, maka kami mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( uit voerbaar bij voorraad ) meskipun ada bantahan, banding, maupun Kasasi;
12. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik (authenticated) yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (volledig Bewijskracht ) yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka tentang biaya perkara dibebankan kepada Tergugat Intervensi sesuai menurut hukum ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas Penggugat Intervensi memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangeang berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 9.224 m2 sesuai Akta Jual Beli Nomor 16/2014, tanggal 23 April 2014, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Bangunan Nomor

Hal.12 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1815/Pondok Ranji, terurai dalam Gambar Situasi tanggal 11 September 1997 Nomor 27666/1997, seluas 9.224 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Komplek Permadani Interland Blok No. 16, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan ;

3. Menyatakan :
  - a. Kesepakatan Bersama tanggal 12 Juni 2013 ;
  - b. Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta.
  - c. Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta.  
adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Intervensi II untuk melaksanakan :
  - a. Kesepakatan Bersama tanggal 12 Juni 2013 ;
  - b. Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta.
  - c. Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta.
5. Menyatakan batal Akta perjanjian No. 15 Tahun 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, karenanya Akta Perjanjian No. 15 Tahun 2008 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( outvoerbaar bij voorraad ) meskipun ada Bantahan, Banding, Kasasi;
7. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II untuk membayar biaya perkara;  
atau :  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas permohonan pihak yang mengajukan permohonan menggabungkan diri dalam perkara aquo maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan sela Nomor 238/Pdt.G/2014/PN.TNG, tanggal 7 Agustus 2014 yang dengan amarnya sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi;
- Menetapkan Pemohon Intervensi sebagai pihak Penggugat Intervensi dalam perkara gugatan Nomor 238/Pdt.G/2014/PN.TNG, tanggal 26 Juni 2014 tersebut;
- Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Hal.13 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati permohonan menggabungkan yang diajukan sebelum gugatan Dalam Konvensi dibacakan dipersidangan serta alasan-alasan dari pihak Interveniet sebagaimana tersebut dalam dalil-dalil gugatan Intervensinya, maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum dan kesimpulan putusan sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 238/Pdt.G/2014/PN.TNG, tanggal 26 Juni 2014 dan oleh karena itu Pengadilan Tinggi mempertahankan dan menguatkan putusan sela tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat Dalam Konvensi /Tergugat Dalam Rekonvensi maupun atas surat gugatan Penggugat Intervensi/Interveniet, maka pihak Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

## DALAM EKSEPSI

### **Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi Error in Persona.**

1. Bahwa yang mendasari hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi adalah Akta Perjanjian Nomor 15 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Meigawati, SH (Akta Perjanjian No. 15) yang mana secara jelas dinyatakan pihak-pihak dalam Akta Perjanjian No. 15 adalah Penggugat Konvensi bertindak dalam kedudukannya sebagai Direktur Samamantap Sejahtera dan Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama PT. Permadani Interland ;
2. Bahwa dalam gugatan aquo, Penggugat Konvensi menyebutkan pihak Tergugat Konvensi secara keliru, yaitu menarik Tergugat Konvensi secara pribadi bukan dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama yang bertindak untuk dan atas nama PT Permadani Interland, hal mana diperjelas dalam gugatan Konvensi dengan pencantuman alamat gugatan ditujukan kepada alamat pribadi Tergugat Konvensi Berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat Konvensi adalah keliru menarik pihak Tergugat Konvensi secara pribadi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 601K/Sip/1975, dengan demikian gugatan tersebut adalah error in persona, untuk itu kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan gugatan Penggugat Konvensi **tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);**

**Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi Kurang Pihak Karena Penggugat Konvensi Tidak Menyertakan PT. Jaya Real Property**

Hal. 14 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Tbk, Sebagai Pihak Dalam Gugatannya ( Eksepsi Plurium Litis Consortium );

3. Bahwa pada saat ditandatanganinya Akta perjanjian Nomor 15 sebidang tanah seluas kurang lebih 71.538 m<sup>2</sup> (tujuh satu ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan pondok Ranji dinyatakan jelas sedang dalam penguasaan :  
(i) Bapak WILLY seluas kurang lebih 9.224 m<sup>2</sup>(sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi); (ii) PT. Maxima Perdana Finance (Panin Group) seluas kurang lebih 58.776 M<sup>2</sup>(lima puluh delapan ribu tujuh ratus tujuh puluh enam meter persegi) ; dan (iii) 17 (tujuh belas) konsumen seluas kurang lebih 3.538 M<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi);
4. Bahwa pada saat ditandatanganinya Akta Perjanjian No. 15, Penggugat Kompensi telah menyerahkan kepada Tergugat Kompensi uang sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dalam bentuk Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia, tanggal 15 April 2008 Nomor GEI. 463241, dengan diterimanya uang tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Akta Perjanjian No. 15, Tergugat Kompensi menyelesaikan pembayaran dengan Bapak WILLY atas bidang tanah seluar kurang lebih 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi), kemudian oleh Tergugat Kompensi dokumen kepemilikan atas tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat Kompensi melalui Notaris Meigawati Gunawan, SH. sehingga tanah tersebut berada dalam penguasaan Penggugat Kompensi yang kemudian oleh Penggugat Kompensi dijadikan jaminan kredit di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jakarta Kuningan dan sudah dilelang sebagaimana adanya pengumuman Lelang atas Tanah Hak Tanggungan pada tanggal 4 Desember 2012, sehingga dengan demikian tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> tersebut jelas sudah tidak berada dalam penguasaan Tergugat Kompensi;
5. Bahwa terhadap bidang tanah lain yang dikuasai oleh PT. Maxima Perdana Finance (Panin Grouf) dan 17 (tujuh belas) konsumen tidak dilakukan penyelesaian dikarenakan Penggugat Kompensi tidak melakukan pembayaran kepada Tergugat Kompensi sebagaimana telah disepakati dalam Akta Perjanjian No. 15, sehingga penguasaan atas bidang tanah seluas kurang lebih 58.776 m<sup>2</sup> (lima puluh delapan ribu tujuh ratus tujuh puluh enam meter persegi) dan seluas 3.538 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi ) saat itu masih

Hal.15 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam penguasaan PT. Maxima Perdana Finance (Panin Group) dan 17 (tujuh belas) konsumen;

6. Bahwa dengan tidak dilakukannya prestasi oleh Penggugat Kompensi, yaitu melakukan pembayaran terhadap tanah yang dikuasai oleh PT. Maxima Perdana Finance (Panin Group) sebesar R. 44.082.000.000,- (empat puluh empat miliar delapan puluh dua juta rupiah) dan terhadap tanah yang dikuasai oleh 17 (tujuh belas) sebagai Akta Perjanjian No. 15, maka kewajiban Tergugat Kompensi untuk melakukan pembayaran pinjaman terhadap PT. Maxima Perdana Finance (Panin Group) diambil alih oleh PT. Jaya Real Property dan Tergugat Kompensi melakukan pembebasan dengan memberikan kompensasi kepada 17 (tujuh belas) Konsumen sehingga terhadap bidang-bidang tanah dalam penguasaan 17 (tujuh belas) konsumen telah beralih kepada Tergugat Kompensi kemudian dialihkan kepada pihak PT. Jaya Real Property Tbk ;

Sehingga menunjuk hal-hal tersebut di atas, jelas menunjukan bahwa gugatan Penggugat Kompensi adalah kurang pihak sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 621K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977, dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, maka gugatan mengandung cacat plurium litis consortium untuk itu kami memohonkan agar Majelis Hakim yang mulia menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (**niet onvankelijke verklaard**), **Penggugat Kompensi Masih Memiliki Kewajiban Yang Belum Diselesaikan Dalam Suatu Perjanjian Timbal Balik Dengan Tergugat Kompensi, Dengan Demikian Penggugat Kompensi Tidak memiliki Hak untuk Mengajukan Gugatan Ini (Exceptio Non Adimpleti Contractus).**

7. Bahwa dalam ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian No. 15 secara jelas menyatakan mengenai tata cara pembayaran yang merupakan kewajiban dari pihak Penggugat Kompensi sebagai berikut :

- (i) Terhadap bidang-bidang tanah yang dikuasai Bapak Willy sebesar Rp. 6.918.000.000,- (enam miliar sembilan ratus delapan belas juta) :
- Sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian No. 15, yakni dengan memakai Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia tanggal 15 April 2008 Nomor GEI. 463241 ;
  - Sisanya sebesar Rp. 3.418.000.000,- (tiga miliar empat ratus delapan belas juta rupiah) pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

Hal.16 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1815/Pondok Ranji, dengan memakai Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia yang dapat dicairkan untuk waktu 4 (empat) bulan ke depan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut ;

Bahwa terhadap kewajiban tersebut Penggugat Kompensi telah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat Kompensi dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah ) dan Tergugat Kompensi telah melakukan kewajibannya dengan menyerahkan Sertifikat Hak guna Bangunan No. 1815 atas tanah seluas kurang lebih 9.224 m2 (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) melalui Notaris Meigawati Gunawan, SH, bahkan Tergugat Kompensi turut menandatangani jaminan kredit atas pinjaman Penggugat Kompensi ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jakarta Kuningan;

(ii) Terhadap bidang-bidang tanah yang dikuasai Panin Grouf sebesar Rp. 44.082.000.000,- (empat puluh empat miliar delapan puluh dua juta rupiah) :

- Sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah ) sebagai tanda jadi pelunasan kepada Panin Grouf, pada saat penandatanganan Akta Perjanjian No. 15, dengan memakai Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia tanggal 15 Maret 2008 Nomor GEI. 463242;
- Sebesar Rp. 28.500.000.000,- ( dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah ) selambat-lambatnya 5 (lima) bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Akta Perjanjian No. 15 ;
- Sebesar Rp. 14.082.000.000,- ( empat belas miliar delapan puluh dua juta rupiah ) selambat - lambat nya sepuluh bulan terhitung sejak tanggal ditandatangani Akta Perjanjian No. 15;

Bahwa terhadap kewajiban atas pembayaran bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh PT. Maxima Perdana Finance (Panin Grouf), Penggugat Kompensi sama sekali tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian No. 15, bilyet-bilyet oleh karena itu Tergugat Kompensi telah mengembalikan bilyet-bilyet giro tersebut kepada Penggugat Kompensi, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi dapat dikatakan sebagai tindakan wanprestasi;

Hal.17 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

### 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

(iii) Terhadap bidang-bidang tanah yang telah dijual kepada 17 (tujuh belas) konsumen, pembayaran akan diselesaikan oleh Penggugat Kompensi langsung kepada masing-masing konsumen :

Bahwa terhadap ketentuan dalam Akta Perjanjian No. 15 tersebut, Penggugat Kompensi kembali tidak memenuhi prestasinya yang telah disepakati.

8. Bahwa Penggugat Kompensi sama sekali tidak melakukan pembangunan unit-unit rumah sebagaimana telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian No. 15, padahal sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan pembangunan unit-unit rumah tersebut, Tergugat Kompensi telah memberikan kuasa kepada Penggugat Kompensi untuk melakukan pengurusan perijinan agar pembangunan unit-unit rumah tersebut tidak dapat direalisasikan sebagaimana mestinya oleh Penggugat Kompensi, sehingga Tergugat Kompensi terbukti tidak melaksanakan prestasinya;

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas adalah sangat absurd apabila Penggugat Kompensi meminta hak sebagaimana dalam gugatannya terutama yang menyangkut sita jaminan atas bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 71.502 m<sup>2</sup> ( tujuh puluh satu lima ratus dua meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1655/Pondok Ranji, karena hak akan muncul apabila Penggugat Kompensi telah memenuhi prestasinya, dengan demikian berdasarkan **exceptio adimpleti contractus**, seseorang (dalam hal ini Penggugat Kompensi) tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian (Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, SH. Sinar Grafika Cetakan ke empat, halama 461).

Untuk itu terhadap gugatan Penggugat kami memohon agar Majelis Hakim dapat menyatakan gugatan Aquo Gugur ;

## DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi telah menandatangani dan sepakat atas ketentuan yang tercantum dalam Akta perjanjian No. 15 tetapi faktanya Penggugat Kompensi tidak melaksanakan prestasinya.

Tergugat Kompensi dengan tegas membantah dalil-dalil Penggugat Kompensi point I hingga 4 dan point 6 gugatan aquo kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas diakuinya sebagai berikut:

9. bahwa Penggugat Kompensi dalam point I telah mengutip isi dari ketentuan Akta Perjanjian No. 15 tidak persis sama sebagaimana

Hal.18 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya, yang mana kutipan asli dari ketentuan tersebut sebagai berikut:

## Pasal 1

### Obyek Jual Beli

Pihak Kedua akan mengalihkan atau menjual kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua akan membeli dari Pihak Kesatu, yakni bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 71.538 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), yang pada saat ini sedang dalam pengawasan dari :

- a. Bapak Willy seluas kurang lebih 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi);
- b. PANIN GROUF seluas kurang lebih 58.776 m<sup>2</sup> (lima puluh delapan ribu tujuh ratus tujuh puluh enam meter persegi);
- c. dan seluas kurang lebih 3.538 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi);

Bahwa Pihak Kesatu dalam hal ini adalah Tergugat Kompensi bermaksud mengalihkan bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 71.538 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi) kepada Pihak Kedua dalam hal ini adalah Penggugat Kompensi dengan ketentuan masih adanya kewajiban yang harus dilaksanakan kepada pihak-pihak lain yang turut menguasai bidang-bidang tanah tersebut, yaitu Bapak Willy, Panin Grouf dan 17 (tujuh belas) konsumen.

## Halaman 3

*"bahwa Pihak Kesatu berkehendak untuk mengalihkan atau menjual bidang-bidang tanah tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bersedia untuk membeli bidang-bidang tanah tersebut dari Pihak Kesatu, yang nantinya di atas bidang-bidang tanah tersebut akan dibangun unit-unit rumah oleh Pihak Kedua".*

## Pasal 5

*" Pihak Kesatu setuju bahwa setelah penandatanganan Akta ini, Pihak Kedua berhak melakukan kegiatan-kegiatan di lokasi untuk kepentingan Pihak Kedua, termasuk melakukan pemasaran terhadap unit-unit rumah yang akan dibangunnya (salah satunya dengan membangun rumah contoh), dan dalam hal ini Pihak Kesatu melepaskan segala tuntutan atau gugatan berupa apapun juga terhadap semua kegiatan yang dilakukan oleh Pihak Kedua guna terselenggaranya pembangunan unit-unit rumah tersebut ".*

Hal.19 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menanggapi klausul tersebut, pengalihan atau jual beli secara fakta tidak pernah terjadi karena Penggugat Kompensi tidak memenuhi prestasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 huruf b dan c, demikian pula halnya mengenai pembangunan akan unit-unit rumah yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat Kompensi tidak pernah direalisasikan padahal dalil Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi pada saat mengajukan kredit ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jakarta Kuningan adalah untuk mendanai proyek pembangunan unit-unit rumah, sehingga Tergugat Kompensi bersedia menandatangani jaminan kredit atas tanah seluas kurang lebih 9.224 (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1815/Pondok Ranji, sehingga dengan tidak terpenuhinya prestasi oleh Penggugat Kompensi dan guna menghindari kerugian yang timbul sehubungan dengan tidak adanya kepastian atas pelaksanaan Akta Pembatalan atas Akta Perjanjian No. 15;

10. Bahwa Tergugat Kompensi adalah pemilik awal dari tanah seluas 74.308 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat ribu tiga ratus delapan meter persegi), yang mana pada saat dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian No. 15 luasan yang diperjanjikan adalah sebesar 71.538 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), kemudian karena pengalihan kepada pihak lain menjadi perubahan menjadi 71.502 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1655/Pondok Ranji yang terletak di Jalan Nusa Jaya, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang Banten) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan Nusa Jaya.
  - Timur : Perumahan, makam.
  - Selatan : Perumahan. Toll.
  - Barat : Perumahan.
11. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1655/Pondok Ranji seluas 71.502 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) telah dilakukan pemisahan seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1815/Pondok Ranji, yang kemudian dijadikan jaminan (Persero) Tbk Cabang Jakarta Kuningan dengan jumlah kredit sebesar Rp. 13.120.000.000,- (tiga belas miliar seratus dua puluh juta rupiah);

Hal.20 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

### 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

12. bahwa sebagaimana gugatan Penggugat Kompensi dalam gugatannya point 6 yang menyatakan Penggugat Kompensi secara tegas mengakui bahwa pengajuan kredit ke Bank BTN semata-mata dipergunakan untuk pembangunan rumah sebagaimana ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian No. 15 dan pernyataan tersebut pula yang menjadi dasar pertimbangan bagi Tergugat Kompensi untuk memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1815/Pondok Ranji sebagai jaminan kredit, tetapi hal tersebut berbeda dengan fakta yang terjadi dilapangan, **Penggugat Kompensi tidak merealisasikan pembangunan rumah sebagaimana yang telah diperjanjian, akan tetapi justru menghancurkan 2 (dua) rumah contoh serta kantor pemasaran yang dibangun oleh Tergugat Kompensi, dan sampai dengan saat ini keberadaan material hasil pembongkaran tersebut tidak diketahui sehingga hal tersebut bertolak belakang antara kesepakatan awal dengan fakta yang terjadi di lapangan; .**
13. bahwa mengenai pengakuan Penggugat Kompensi mengenai telah terjual tanah seluas 300 m2 kepada pihak ketiga sebagaimana Surat BTN No.e0097/00001/SP3K/VI/2011 tanggal 30 Juni 2011 adalah tidak relevan antara dokumen dengan dalil Penggugat Kompensi dan faktanya tidak ada penjualan atas tanah seluas 300 m2 karena bagaimanapun secara hukum tanah belum beralih kepada Penggugat Kompensi sehingga transaksi mengenai tanah harus ditandatangani oleh Tergugat Kompensi;
14. Bahwa mengenai pengesahan rencana tapak yang diajukan oleh Penggugat Kompensi merupakan tindakan yang berkaitan dengan pengurusan perijinan dalam rangka pembangunan rumah sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 9 Desember 2009 yang diberikan oleh Tergugat Kompensi kepada Penggugat Kompensi, sehingga hal tersebut sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penggugat Kompensi sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian No. 15;

**Bahwa Penggugat Kompensi telah melampaui kewenangan yang diberikan oleh Tergugat Kompensi berdasarkan Surat Kuasa tanggal 9 desember 2009.**

Tergugat Kompensi menanggapi dalil-dalil Penggugat kompensi point 5 gugatan aquo kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas diakuiinya sebagai berikut :

15. Bahwa Tergugat Kompensi telah memberikan kuasa kepada Penggugat Kompensi berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 9 Desember 2009, yang pada intinya memberikan kuasa untuk mengurus perijinan terhadap

*Hal.21 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah yang terletak di Desa/kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1815/Pondok Ranji;

16. Bahwa fakta di lapangan menunjukkan Penggugat Kompensi telah melampaui kewenangan yang diberikan oleh Tergugat Kompensi dengan melakukan tindakan-tindakan diluar kuasa yang telah diberikan yaitu Penggugat Kompensi secara melawan hukum (i) telah melakukan pembongkaran kabel-kabel instalasi mechanical electrical bawah tanah yang ditanam oleh Tergugat Kompensi (ii) memindahkan kabel-kabel instalasi tersebut dari tempat semula ke suatu tempat yang sampai saat ini tidak diketahui oleh Tergugat Kompensi (iii) serta memindahkan patung karya Nyoman Nuarta milik Tergugat Kompensi yang berada di atas bidang tanah tersebut ke suatu tempat yang sampai saat ini tidak diketahui oleh Tergugat Kompensi;
17. bahwa seluruh tindakan pembongkaran dan pemindahan benda-benda tersebut tanpa sepengetahuan dan ijin dari Tergugat Kompensi, sehingga berdasarkan Pasal 1814 KUHPdata Tergugat Kompensi dapat menarik kembali kuasa yang telah diberikan kepada Penggugat Kompensi sebagaimana Surat Kuasa tanggal 9 Desember 2009;
18. Bahwa objek pemberian kuasa adalah untuk mengurus perijinan terhadap bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1815/Pondok Ranji yang mana tanah tersebut sudah tidak berada dalam penguasaan Tergugat Kompensi maupun Penggugat Kompensi akibat Penggugat Kompensi tidak memenuhi kewajibannya kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sehingga Surat Kuasa tanggal 9 desember 2009 sudah tidak relevan dan tidak dapat dilaksanakan;

**Gugatan Penggugat Kompensi yang mendalilkan Tergugat Kompensi tidak menempati janjinya adalah tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan tanpa dasar hukum.**

Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat Kompensi dalam point 7 – 10 gugatan aquo yang menyatakan Tergugat Kompensi telah melakukan wanprestasi atau tidak menepati janjinya, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut :

19. Bahwa menanggapi dalil Penggugat Kompensi dalam point 7 gugatannya mengutip secara jelas ketentuan dalam Akta Perjanjian No. 15 yang pada intinya Tergugat Kompensi berkehendak menjual bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 71.502 m2 (tujuh puluh satu

Hal.22 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu lima ratus dua meter persegi) dan Penggugat Kompensi bersedia membeli bidang tanah tersebut yang kemudian akan dibangun unit-unit rumah oleh Penggugat Kompensi, tetapi fakta yang diungkap oleh Penggugat Kompensi dalam dalilnya tidak sesuai dengan ketentuan yang telah dikutipnya, seharusnya Penggugat Kompensi yang membeli bidang-bidang tanah tersebut dari Tergugat Kompensi untuk kemudian dilakukan pembangunan unit-unit rumah, bukan melakukan penjualan atas bidang-bidang tanah tersebut kepada pihak lain sehingga Penggugat Kompensi seolah-olah berperan sebagai makelar tanah yang tidak pernah diperjanjikan sebelumnya;

20. Bahwa Penggugat Kompensi tidak mempunyai hak untuk menawarkan ataupun melakukan penjualan atas bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 71.502 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) kepada pihak lain karena Penggugat Kompensi belum melakukan pembayaran atas bidang-bidang tanah tersebut sebagaimana yang telah dipersyaratkan dalam Akta Perjanjian No. 15, sehingga bidang-bidang tanah tersebut sepenuhnya adalah hak Tergugat Kompensi dan akibat batalnya pembelian tanah oleh PT. Pilar Prambanan Investama adalah tanggung jawab Penggugat Kompensi sepenuhnya;
21. Bahwa dalam point 8 gugatannya, Penggugat Kompensi menyatakan masih adanya kewajiban Tergugat Kompensi yang belum diselesaikan kepada Penggugat Kompensi adalah hal yang mengada-ada, karena dalam Akta Perjanjian No. 15, dinyatakan hubungan hukum antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi adalah jual beli bidang-bidang tanah, tidak ada kaitannya dengan pengurusan perijinan tanah dan keterlibatan Tergugat Kompensi terhadap pengurusan perijinan tanah hanya sebatas memberikan kuasa kepada Penggugat Kompensi dalam rangka pembangunan unit-unit rumah, sehingga biaya-biaya yang dikeluarkan adalah sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penggugat Kompensi;
22. Bahwa menanggapi dalil Penggugat Kompensi dalam point 9 yang menyatakan telah menegor/meng-somasi Tergugat Kompensi untuk membayar kerugian Penggugat Kompensi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) namun tidak ada tanggapan telah mengabaikan fakta yang sesungguhnya karena Tergugat Kompensi telah memberikan tanggapan berdasarkan surat No. Ref. 252/SBI-1.05/III-14 tertanggal 19 Maret 2014. Perihal : Tanggapan atas Surat No. 017/FM&P/III/2014 tertanggal 20 Maret 2014, dan mengenai somasi ke-2 No. 022/FM&P/IV/21014, tanggal 16 April 2014 belum sempat

Hal.23 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

### 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 Kompensi tanggap, karena Penggugat Kompensi telah mengajukan gugatan tertanggal 25 April 2014 melalui Pengadilan Negeri Tangerang dan Tergugat Kompensi telah menerima Surat Panggilan Sidang No.238/Pdt.G/2014/PN.Tng pada tanggal 30 April 2014 sehingga proses yang dilakukan Penggugat Kompensi sangat cepat, begitu juga dengan proses pengiriman surat panggilan mengingat dari Pengadilan Negeri Tangerang untuk mengirimkan surat panggilan harus mendelegasikan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang pada umumnya memakan lebih kurang 14 hari kerja;

23. Bahwa gugatan Penggugat Kompensi dalam point 10 yang menyatakan Tergugat Kompensi wanprestasi tidak dibuktikan dengan dalil-dalil yang mendukung terpenuhinya unsur-unsur perbuatan wanprestasi yang dituduhkan kepada Tergugat Kompensi, karena tidak ada satupun klausul dalam Akta Perjanjian No. 15 yang menyatakan Tergugat Kompensi harus membiayai atau melakukan pengurusan terkait dengan ijin guna terselenggaranya pembangunan unit-unit rumah yang sebenarnya merupakan hak dan tanggung jawab Penggugat Kompensi sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan pasal 5 Akta Perjanjian No. 15 bukan merupakan tanggung jawab Tergugat Kompensi;

**Permohonan mengenai sita jaminan dan uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh Penggugat Kompensi tidak beralasan dan tidak masuk akal.**

24. Ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR (RIB-S.1941. No. 44 ), dimana pada ayat (1) Pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa “ *Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan Permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya*”.

Bahwa merujuk pada Buku permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (conervatoir beslag) karangan M. Yahya Harahap, terbitan Pustaka, 1990 halaman 36 : “ *suatu persangkaan yang dapat*

Hal.24 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mendukung alasan pengabulan sita jaminan, harus ada batas minimalnya. Sedangkan batas minimal yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persengkataan dimaksud adalah :*

- *ada fakta yang mendukung persangkaan.*
- *atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang mebenarkan persangkaan;*
- *dan fakta atau petunjuk itu harus masuk akal “;*

25. Bahwa dengan melihat penjelasan di atas, maka permohonan sita jaminan terhadap tanah seluas 71.502 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) yang diajukan oleh Penggugat Kompensi dalam gugatannya, ***merupakan permohonan penyitaan yang tidak masuk akal dan tidak sah menurut hukum karena tidak didukung fakta atau petunjuk-petunjuk yang masuk akal karena justeru dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat Kompensi tidak ada relevansinya dengan Tergugat Kompensi karena biaya pengurusan perijinan guna pembangunan unit-unit rumah merupakan tanggung jawab Penggugat Kompensi ;***

26. Bahwa berdasarkan penjelasan sebelumnya telah terang dan jelas bahwa tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak guna Bangunan No. 1815/Pondok Ranji, merupakan pecahan dari SHGB No. 1655/Pondok Ranji seluas 71.502 m<sup>2</sup> ( tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi bukan berada dalam penguasaan Tergugat Kompensi karena telah dijadikan jaminan kredit Penggugat Kompensi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jakarta Kuningan, dimana Penggugat Kompensi tidak dapat membayar kredit tersebut sehingga tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) telah dilelang oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jakarta Kuningan serta terhadap bidang tanah lain seluas kurang lebih 58.776 m<sup>2</sup> (lima puluh delapan ribu tujuh ratus tujuh puluh enam meter persegi) dan seluas 3.538 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi) sudah bukan dalam penguasaan Tergugat Kompensi, ***sehingga sita jaminan (conservatoir beslag) tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara;***

27. Bahwa mengenai tuntutan serta merta atau permohonan uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh Penggugat Kompensi pada gugatannya adalah tidak beralasan, karena tidak didukung oleh bukti-bukti otentik yang mendukung tuntutan tersebut sebagaimana diatur dalam

*Hal.25 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 180 HIR jo 54 RV. karena syarat adanya putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu yaitu jika ada:

- apabila putusan tersebut didasarkan atas akta otentik;
- apabila putusan didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa akta tersebut digunakan, atau secara syah dianggap diakui ;
- apabila telah ada penghukuman dengan suatu putusan, yang tidak dapat dilawan atau dibanding lagi ;

Selain persyaratan tersebut di atas, pembatasan pemberian putusan serta merta diperkuat dalam Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000;

28. Bahwa permohonan penggugat Konpensasi untuk mengajukan putusan serta merta adalah sangat mengada-ada dan tidak relevan dengan syarat atau dasar diajukannya suatu permohonan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, dimana tidak ada satupun dari persyaratan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, sebagaimana diuraikan di atas dapat dipenuhi oleh Penggugat Konpensasi, disamping itu dasar tuntutan yang diajukan Penggugat Konpensasi juga sejak awal tidak relevan, tidak jelas, dan tidak didasarkan hukum, dengan demikian permohonan Penggugat Konepnsi tersebut patut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

## DALAM REKONPENSASI.

Bahwa semua dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta tersebut dalam konpensasi tersebut diatas dianggap satu kesatuan dan termasuk didalam bagian Rekompensi ini secara mutatis mutandis.

**Penggugat Rekompensi dan tergugat Rekompensi telah menandatangani Akta Perjanjian No. 15, tetapi Tergugat Rekompensi secara nyata telah melakukan wanprestasi, sehingga Akta Perjanjian No. 15 secara hukum dapat dibatalkan.**

1. Bahwa Akta Perjanjian No. 15 telah dibuat oleh Penggugat Rekompensi dan Tergugat Rekompensi dengan memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata tersebut adalah sebagai berikut :
  - (i) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - (ii) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
  - (iii) Suatu hal tertentu.
  - (iv) Suatu sebab yang halal.

Hal.26 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



**Ad. (i) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.**

Bahwa dalam Akta Perjanjian No. 15 tersebut jelas Penggugat rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi telah sepakat terhadap hal-hal sebagai berikut :

- **Pasal 1** : Penggugat Rekonsensi (Pihak Kesatu) akan mengalihkan atau menjual kepada Tergugat rekonsensi (Pihak Kedua ) akan membeli tanah seluas kurang lebih 71.538 m2 yang saat ini berada dalam penguasaan :
  - (a) Bapak Willy kurang lebih 9.224 m2;
  - (b) Panin Grouf (dalam hal ini PT. Maxima Perdana Finance) seluas kurang lebih 58.776 m2 dan
  - (c) terjual kepada 17 konsumen seluas kurang lebih 3.538 m2;
- **Pasal 2** : Harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak adalah sebagai berikut :
  - (a) seluas kurang lebih 68.000 m2 yang saat ini berada dalam penguasaan Bapak Willy dan Panin Grouf adalah Rp. 750.000,- ( tujuh ratus lima puluh ribu rupiah ) untuk setiap meter persegi, sehingga jumlah keseluruhan yang harus dibayar oleh Pihak Kedua adalah sebesar Rp. 51.000.000.000,- ( lima puluh satu miliar rupiah );
  - (b) untuk seluas kurang lebih 3.538 m2 yang telah dijual kepada 17 konsumen harga setiap meternya akan dibicarakan lebih lanjut ;
- **Pasal 3** : Akta Perjanjian No. 15 mengenai tata cara pembayaran yang merupakan kewajiban dari pihak Tergugat Rekonsensi dinyatakan sebagai berikut :
  - (i) terhadap bidang-bidang tanah yang dikuasai Bapak Willy sebesar Rp. 6.918.000.000,- (enam miliar sembilan ratus delapan belas juta rupiah ) :
    - Sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian No. 15, yakni dengan memakai Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia tanggal 15 April 2008, Nomor GEI.463241.
    - Sisanya sebesar Rp. 3.418.000.000,- (tiga miliar empat ratus delapan belas juta rupiah)pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas Sertifikat

Hal.27 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor 1815/Pondok Ranji, dengan memakai Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia yang dapat dicairkan untuk waktu 4 (empat) bulan kedepan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut ;

(ii) Terhadap bidang-bidang tanah yang dikuasai Panin Group sebesar Rp. 44.082.000.000,- (empat puluh empat miliar delapan puluh dua juta rupiah).

- Sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah ) sebagai tanda jadi pelunasan kepada Panin Group, pada saat penandatanganan Akta Perjanjian No. 15, dengan memakai Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia tanggal 15 Maret Nomor GEI. 463242;
- Sebesar Rp. 28.500.000.000,- (dua puluh delapan miliar lima ratus juta rupiah) selambat-lambatnya 5 (lima) bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Akta Perjanjian No. 15 ;
- Sebesar Rp. 14.082.000.000,- (empat belas miliar delapan puluh dua juta rupiah) selambat-lambatnya sepuluh bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Akta Perjanjian No. 15;

(iii) Terhadap bidang-bidang tanah yang telah dijual kepada 17 (tujuh belas) konsumen, pembayaran akan diselesaikan oleh tergugat rekompensi langsung kepada masing-masing konsumen;

## Ad (ii) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Bahwa dalam Akta Perjanjian No. 15 tersebut jelas subjek hukum yang terikat dan tunduk pada perjanjian adalah perusahaan-perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan merujuk pada dokumen-dokumen perusahaan yang diperlihatkan pada saat akan menandatangani perjanjian, maka jelas baik Penggugat Rekompensi adalah perseroan terbatas yang telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

## Ad (iii) Suatu Hal tertentu.

Bahwa dalam Akta Perjanjian No. 15 tersebut **unsur suatu hal tertentu** telah jelas dan nyata dengan adanya objek perjanjian yaitu sesuai dengan **Pasal 1** Pasal 1 : Penggugat Rekompensi (Pihak

Hal.28 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesatu) akan mengalihkan atau menjual kepada Tergugat Rekonpensi (Pihak Kedua) akan membeli tanah seluas kurang lebih 71.538 m2 yang saat ini berada dalam penguasaan :

- (a) Bapak Willy seluas kurang lebih 9.224 m2;
- (b) Panin Grouf ( dalam hal ini PT. Maxima Perdana Finance ) seluas kurang lebih 58.776 m2 dan
- (c) terjual kepada 17 konsumen seluas kurang lebih 3.538 m2;

## **Ad (iv) Suatu sebab yang halal.**

Bahwa dalam perjanjian Nomor 15 tersebut baik objek ataupun syarat-syarat yang diberlakukan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1337 KUHPdata;

2. Bahwa merujuk pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang telah diuraikan di atas, maka pada faktanya **Tergugat Rekonpensi telah secara nyata melanggar kesepakatan yang diatur dalam Akta Perjanjian No. 15 tersebut sebagai berikut :**

- (i) Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran atas bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh PT. Maxima Perdana Finance ( Panin Grouf ), sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian No. 15, dimana seharusnya pelunasan dilakukan selambat-lambatnya bulan Februari 2009 tetapi tidak rerealisasi sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi telah memenuhi syarat wanprestasi;
- (ii) Tergugat Rekonpensi tidak melakukan prestasinya untuk merelasikan pembayaran atas bidang-bidang tanah yang telah dijual kepada 17 (tujuh belas) konsumen;

Bahwa akibat tidak dipenuhinya pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian No. 15, maka berdasarkan ketentuan pasal 1517 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut : jika si pembeli tidak membayar harga pembelian si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 KUHPdata.

**Selain melanggar kesepakatan pembayaran yang telah diperjanjikan sesuai dengan Akta Perjanjian No. 15, Tergugat Rekonpensi terbukti melakukan tindakan wanprestasi lainnya.**

Hal.29 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa nyata dan jelas dapat dibuktikan Tergugat Rekonpensi telah melakukan tindakan-tindakan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan Akta Perjanjian No. 15, dengan fakta sebagai berikut :
  - (i) Bahwa terhadap bidang tanah seluas kurang lebih 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1815/Pondok Ranji telah dijadikan jaminan kredit Tergugat Rekonpensi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jakarta Kuningan yang pada akhirnya Tergugat Rekonpensi tidak dapat membayar kredit tersebut sehingga tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) di lelang oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jakarta Kuningan dan untuk mencegah kerugian lebih lanjut dari Penggugat Rekonpensi karena Akta Perjanjian No. 15 disalahgunakan oleh Tergugat Rekonpensi dimana seolah-olah masih mempunyai hak atas bidang-bidang ataupun hal-hal yang terkait atas bidang-bidang tanah tersebut, maka Akta Perjanjian No. 15 haruslah dibatalkan karena jelas prestasi Tergugat Rekonpensi sudah tidak terpenuhi;
  - (ii) Bahwa Tergugat Rekonpensi sama sekali tidak merealisasikan pembangunan unit-unit rumah sebagaimana telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian No. 15, padahal sebagai tidak lanjut dari pelaksanaan pembangunan unit-unit rumah tersebut, Penggugat Rekonpensi telah memberikan kuasa kepada Tergugat Rekonpensi untuk melakukan pengurusan perijinan agar pembangunan unit-unit rumah dapat terealisasi, tetapi fakta yang ada pembangunan unit-unit rumah tersebut tidak dapat direalisasikan oleh Tergugat Rekonpensi.
4. Bahwa dari fakta-fakta di atas dan didukung dengan bukti-bukti yang kuat jelas **Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan perjanjian dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata** “*suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*” “Dan bahkan terbukti melakukan wanprestasi karena **melanggar kesepakatan mengenai pembayaran** sebagaimana di atur dalam Pasal 3 Akta Perjanjian No. 15 sehingga sangat beralasan hukum Akta Perjanjian No. 15 tersebut dapat dibatalkan dengan merujuk pada ketentuan pasal 1266 KUH Perdata yang berbunyi “*syarat batal dianggap selalu dicantum dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal*

Hal.30 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

#### 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

*demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan “*

**Surat Kuasa tanggal 9 desember 2009 telah disalahgunakan oleh Tergugat Rekonpensi sehingga Penggugat Rekonpensi memiliki alasan yang cukup untuk menarik kembali kuasanya.**

5. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah memberikan kuasa kepada Tergugat Rekonpensi berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 9 desember 2009, yang pada intinya memberikan kuasa untuk mengurus perijinan terhadap bidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten berdasarkan Sertifikat Hak Guna bangunan No. 1815/Pondok Ranji, tetapi fakta yang ada Tergugat Rekonpensi telah melampaui kewenangan yang diberikan oleh Penggugat Rekonpensi dengan melakukan tindakan-tindakan di luar kuasa yang telah diberikan yaitu secara melawan hukum (i) membongkar kantor pemasaran yang dibangun oleh Penggugat Rekonpensi, (ii) membongkar 2 (dua) buah rumah contoh 2 (dua) lantai yang dibangun oleh Penggugat Rekonpensi, (iii) melakukan pembongkaran dan memindahkan kabel-kabel instalasi *mechanical electrical* bawah tanah yang telah ditanam oleh Penggugat Rekonpensi, (iv) serta memindahkan patung karya Nyoman Nuarta milik Penggugat Rekonpensi yang berada di atas bidang tanah tersebut ke suatu tempat yang sampai saat ini tidak diketahui oleh Penggugat Rekonpensi;
6. Bahwa sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan pasal 1243 KUHPPerdata, dengan dilakukannya perbuatan wanprestasi berhak meminta penggantian ganti rugi selain kerugian secara nyata yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi, dengan diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonpensi, telah merugikan Penggugat Rekonpensi baik secara materil maupun immateril, dimana;
7. Kerugian materil adalah biaya yang ditimbulkan oleh tergugat Rekonpensi pada saat mengajukan gugatan tanpa dasar dan fakta hukum yang jelas, sehingga Penggugat Rekonpensi perlu untuk meminta bantuan hukum kepada advokat dan konsultan hukum, mengeluarkan akomodasi dan biaya lain-lain yang jumlahnya adalah sebesar Rp. 300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah );
8. Bahwa selain kerugian materil di atas, tindakan pembongkaran dan pemindahan benda-benda tersebut sebagaimana dimaksud dalam point 27 di atas yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tanpa

*Hal.31 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan dan ijin dari Penggugat Rekonpensi serta diluar batas kuasa yang telah diberikan, sehingga berdasarkan Pasal 1814 KUHPerdata Penggugat Rekonpensi dapat menarik kembali Surat Kuasa tanggal 9 Desember 2009 dan meminta kepada Tergugat Rekonpensi untuk mengganti kerugian atas pembongkaran kantor pemasaran dan 2 (dua) buah rumah contoh, mengembalikan kabel-kabel instalasi milik Penggugat Rekonpensi dan patung Nyoman Nuarta milik Penggugat Rekonpensi, atau mengganti kerugian setara dengan nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi atau senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);

9. Bahwa dengan diajukannya gugatan dengan tanpa dasar dan fakta hukum yang jelas oleh Tergugat Rekonpensi menyebabkan pengaruh yang negatif terhadap nama baik penggugat Rekonpensi dalam melakukan usaha dengan rekan bisnisnya, yang sebenarnya tidak dapat diukur dengan nilai uang, namun untuk kejelasan jumlah kerugian immateril, Penggugat Rekonpensi menetapkan kerugian immateril yang diderita adalah sebesar R.p. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
10. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi yang ditujukan semata-mata untuk mencari keuntungan dari Penggugat Rekonpensi dan oleh karena itu Penggugat Rekonpensi menuntut Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) terhitung sejak gugatan Rekonpensi ini diajukan hingga ganti rugi materil dan immateril yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi dibayarkan secara lunas oleh Tergugat Rekonpensi;

## PERMOHONAN SITA JAMINAN

11. Bahwa agar gugatan perbuatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi ini tidak sia-sia, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim berkenan untuk menetapkan sita jaminan (concervatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan milik tergugat Rekonpensi yang terletak di Jalan Ekor Kuning I Penjaringan Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 004, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Kota Jakarta Utara 14440 DKI Jakarta.

Maka berdasarkan fakta-fakta hukum di atas Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri tangerang melalui Majelis Hakim Perkara No. 238/Pdt.G/2014/PN.Tng berkenan untuk memutuskan :

Hal.32 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONPENSI.

### DALAM EKSEPSI.

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konpensasi.
2. Menyatakan seluruh gugatan penggugat Konpensasi tidak dapat diterima (niet onvankelijke verlaard) dan/atau ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat Konpensasi atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verlaard).
2. Menyatakan Tergugat Konpensasi tidak melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Konpensasi.
3. Menyatakan batal dan/atau tidak berlaku dan/atau tidak berkekuatan hukum Akta Perjanjian Nomor 15 tanggal 09 April 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Meigawati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta Pusat.
4. Menyatakan surat kuasa tertanggal 9 desember 2009 tidak berlaku dan/atau tidak berkekuatan hukum karena telah ditarik kembali kuasanya oleh Tergugat Konpensasi.
5. Menolak seluruh permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat Konpensasi;
6. Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Konpensasi;
7. Menolak permohonan Penggugat Konpensasi untuk dapat menjalankan putusan terlebih dahulu;

### DALAM REKONPENSI.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tergugat Rekonpensasi melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan batal dan/atau tidak berlaku dan/atau tidak berkekuatan hukum Akta Perjanjian Nomor 15 tanggal 09 April 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Meigawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta Pusat;
4. Menyatakan surat kuasa tertanggal 9 Desember 2009 tidak berlaku dan/atau tidak berkekuatan hukum karena telah ditarik kembali kuasanya oleh Penggugat Rekonpensasi;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensasi membayar kerugian materil sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah) dan immateril sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonpensasi;

Hal.33 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonsensi setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung sejak gugatan rekonsensi ini diajukan hingga ganti rugi meteril dan immateril yang diajukan oleh penggugat rekonsensi dibayarkan secara lunas oleh tergugat rekonsensi;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonsensi yang terletak di Jalan Ekor kuning I Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 004, Kelurahan penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta utara 14440 DKI Jakarta;

## DALAM KONPENSIDAN REKONPENSII.

Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat Rekonsensi/Penggugat Rekonsensi mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ).

**Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi I, Juga mengajukan Jawabannya terhadap gugatan Intervensi dengan suratnya tertanggal 02 Oktober 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :**

1. Bahwa Perjanjian antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II sebagaimana Akta perjanjian No. 15 tanggal 09 April 2008, yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta, adalah Perjanjian yang sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ( in casu Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II ) sebagaimana Pasal 1338 KUHPP. Dan sampai saat sidang gugatan aquo Perjanjian antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II sebagaimana Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008, yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, tetap berlaku karena Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak ( in casu Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II );
2. Bahwa atas hal tersebut di atas, terhadap Akta perjanjian No. 15 tanggal 09 April 2008, yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, Tergugat Intervensi I telah melakukan pembayaran kepada Tergugat intervensi II, yakni :
  - Bilyet Giro No. Gek 036436, tanggal 9 Agustus 2008 sebesar Rp. 3.500.000.000,- ( tiga miliar lima ratus juta rupiah );

Hal.34 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bilyet Giro No. GEL 463242, tanggal 15 April 2008 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Sebagaimana tanda terima yang diterima oleh Tergugat Intervensi II );

- Bilyet Giro No. GEL 693079, tanggal 12 Mei 2008 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), sebagaimana tanda terima uang tersebut yang ditanda tangani oleh Tergugat Intervensi II tanggal 12 Mei 2008, yang isinya tanda terima tersebut, untuk pembayaran kedua tanah 7,2 Ha atas nama PT.Permadani Interland di daerah Bintaro kelurahan Pondok Ranji Tangerang;

**Total uang yang sudah diterima Tergugat Intervensi II dari Tergugat Intervensi I untuk pembayaran kedua tanah 7,2 Ha atas nama PT. Permadani Interland ( in casu Tergugat Intervensi II ) di daerah Bintaro, Kelurahan Pondok Ranji Tangerang, sebesar Rp. 7.000.000.000,- ( tujuh miliar rupiah );**

3. Bahwa pembayaran sebagaimana tersebut di atas, adalah termasuk pembayaran luas tanah revisi seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Provinsi Jawa Barat(sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji Jalan Nuansa Jaya bintaro, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro sebagaimana Sertifikat Hak Guna bangunan No. 1815/Pondok Ranji. Dan pada saat Tergugat Intervensi I mengajukan kredit di Bank BTN Cabang Kuningan Jakarta, Tergugat Intervensi I bersepakat dengan Tergugat Intervensi II, dengan mengingat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1815/Pondok Ranji, masih atas nama Tergugat Intervensi II, maka Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II menjadi Penjamin atas kredit tersebut. Dan Tergugat Intervensi II mengetahui bahwa uang yang didapat dari kredit Bank BTN digunakan untuk mengurus tanah sebagaimana luas tanah revisi seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro sebagaimana Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor 1815/Pondok Ranji. Dan dari tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) **telah laku terjual tanah seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) kepada pihak ketiga** sebagaimana surat Bank BTN No. e0097/00001/SP3K/VI/2011 tanggal 30 Juni 2011, perihal surat penegasan persetujuan penyediaan kredit (SP3K) dan **penambahan tanah seluas 463 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi)** sebagaimana surat badan

Hal.35 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

#### 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

pelayanan perijinan terpadu Kota Tangerang Selatan No. 653.1/390-BP2T/2001 mengenai rencana pengesahan tapak;

4. Bahwa karena berdasarkan hukum Akta Perjanjian No. 15 tanggal 09 April 2008, yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, masih berlaku dan belum pernah dibatalkan, maka Tergugat Intervensi I pada tanggal 03 Juli 2012 menandatangani memorandum of Understanding (MOU) No. 001/PP/LEGAL/VII/2012 dengan pihak pembeli PT. PILAR PRAMBANAN INVESTAMA, yang mana Tergugat Intervensi I selaku pihak penjual, bermaksud menjual lahan seluas 71.502 m2, yang terdiri dari 2 SHGB utama yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1655/Pondok ranji atas nama PT. PERMADANI INTERLAND dan Sertifikat Hak Guna bangunan No. 1855/Pondok Ranji yang merupakan bagian dari lahan seluas 71.502 m2, namun Tergugat Intervensi II tidak menepati janjinya sebagaimana Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, yang ditandatangani Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II, yang mana Tergugat Intervensi II secara sengaja dengan itikad tidak baik menaikkan harga tanah tersebut yang tidak sesuai dengan harga tanah sebagaimana kesepakatan dalam pasal 2 Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008, yang mengakibatkan terjadi pembatalan pembelian tanah tersebut oleh calon Pembeli PT. PT Pilar Prambanan Investama;
5. Bahwa akibat tindakan Tergugat Intervensi II secara sengaja dengan itikad tidak baik menaikkan harga tanah tersebut yang tidak sesuai dengan harga tanah sebagaimana kesepakatan dalam pasal 2 Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008, yang mengakibatkan terjadi pembatalan pembelian tanah tersebut oleh calon pembeli PT. PT Pilar Prambanan Investama. Menjadi Tergugat intervensi I sangat dirugikan karena berakibat tanah seluas 9.224 m2 (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Pondok Ranji, Jalan Nuansa Jaya Bintaro, setempat dikenal Bangunan (SHGB) Nomor 1815/Pondok Ranji yang digunakan ke Bank BTN di lelang oleh Bank BTN sebagaimana risalah lelang no. 488/2013, tanggal 17 September 2013;
6. Bahwa selain hal tersebut diatas, Tergugat Intervensi II secara sepihak tanpa sepengetahuan Tergugat I, diduga telah mengalihkan tanah seluas 71.502m2 (tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) tersebut kepada Pihak Ketiga, dan Tergugat Intervensi I baru mengetahui pihak ketiga tersebut adalah Penggugat Intervensi pada saat Penggugat Intervensi mengajukan gugatan intervensi terhadap gugatan aquo ;

Hal.36 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas hal tersebut untuk penyelesaian pengurusan tanah masih ada beberapa kewajiban Tergugat Intervensi II yang belum diselesaikan kepada Tergugat Intervensi I, yaitu :
  - Bahwa Tergugat Intervensi I telah mengurus tanah sebagaimana luas tanah revisi seluas 9.224 ( sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi ) telah laku terjual tanah seluas 300 m2 ( tiga ratus meter persegi ) kepada pihak ketiga sebagaimana surat bank BTN No. e0097/00001/SP3K/VI/2011, tanggal 30 Juni 2011, perihal surat penegasan persetujuan penyediaan kredit (sp3k);
  - bahwa Tergugat Intervensi I telah mengurus penambahan tanah seluas 463 m2 (empat ratus enam puluh tiga tiga meter persegi) untuk merubah bentuk tanah yang cekung menjadi lurus sesuai ijin site plan yang diurus oleh Tergugat Intervensi I sebagaimana surat badan pelayanan perijinan terpadu Kota Tangerang Selatan No. 653.1/390-BP2T/2011 mengenai pengesahan rencana tapak tersebut

**Total tergugat intervensi I telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima miliar rupiah ) ;**
8. Bahwa Tergugat Intervensi I dengan itikad baik telah menegor/meng-somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada Tergugat Intervensi II agar melaksanakan kewajibannya yang harus diselesaikan kepada Tergugat Intervensi I sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun tidak ada tanggapan yang baik dari **Tergugat Intervensi II** dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, yakni surat tegoran/somasi No. 017/FM&P/III/2014, tanggal 14 Maret 2014 dan surat Tegoran/somasi ke-2 No. 022/FM&P/IV/2014, tanggal 16 April 2014;
9. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diartas, maka terbukti tergugat Intervensi II telah melakukan tindakan wanpresatsi dalam menyelesaikan pengurusan tanah tersebut, yang mengakibatkan tergugat Intervensi I mengalami kerugian, yakni total Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
10. Bahwa berdasarkan uraian hal sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan aquo adalah mengenai kerugian yang dialami Tergugat Intervensi I akibat Tergugat Intervensi II tidak dilaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat Intervensi I sehubungan dengan kesepakatan sebagaimana Akta Perjanjian No.15, tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, yang sampai saat gugatan aquo ini diajukan Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008 tersebut **masih berlaku dan mengikat pihak yakni Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II**

Hal.37 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tanah seluas 71.538 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus tiga puluh telapan meter persegi) yang berasal dari Sertifikat Hak guna bangunan (SHGB) Nomor 1655/Pondok Ranji seluas 71.538 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus tiga puluh telapan meter persegi) setempat **dahulu** terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, kelurahan pondok Ranji, Jalan Nusa Jaya Bintaro, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro, sejak pemekaran wilayah kabupaten Tangerang **sekarang** letak tanah di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, setempat dikenal sebagai Komplek Permadani Bintaro, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Nusa Jaya.
- Timur : Perumahan.
- Selatan : Toll Serpong Jakarta.
- Barat : Perumahan.

11. Bahwa terhadap tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor 1815/Pondok Ranji merupakan **pecahan** dari tanah 71;502 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi) dari Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor 1665/Pondok Ranji Dan setahu Tergugat Intervensi I Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1815/Pondok Ranji dan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 1655/Pondok Ranji tersebut adalah atas nama Tergugat Intervensi II, yang mana :

- Bahwa Tergugat Intervensi I telah mengurus tanah sebagaimana luas tanah revisi seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi ) telah laku terjual tanah seluas 300 m<sup>2</sup> ( tiga ratus meter persegi ) kepada pihak ketiga sebagaimana surat Bank BTN No. e0097/00001/SP3K/VI/2011, tanggal 30 Juni 2011, perihal surat penegasan persetujuan penyelesaian kredit ( sp3k);
- Bahwa Tergugat Intervensi I telah mengurus penambahan tanah seluas 463 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh tiga meter persegi) untuk merubah bentuk tanah yang cekung menjadi lurus sesuai ijin site plan yang diurus oleh Tergugat Intervensi I sebagaimana surat badan pelayanan perijinan terpadu Kota Tangerang Selatan nomor 653.1/390-BP2T/2011 mengenai pengesahan rencana tapak tersebut;

**Total Tergugat Intervensi I telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);**

12. Bahwa apabila tanah seluas 71.502 m<sup>2</sup> ( tujuh puluh satu ribu lima ratus dua meter persegi ) yang berasal dari Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No. 1655/Pondok Ranji, termasuk pecahan atas tanah tersebut seluas 9.224 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus dua puluh empat ) benar telah terjual Tergugat

*Hal.38 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi II kepada Penggugat Intervensi maka Tergugat Intervensi II kewajiban untuk mengganti segala biaya yang telah dikeluarkan Tergugat Intervensi I sebagaimana tersebut diatas mengingat Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II masih terikat pada Akta perjanjian No. 15, tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta dan sampai saat ini Akta Perjanjian No. 15, tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta tersebut pada pasal 7 lain-lain alinea ke-2 disebutkan ;

*“ perjanjian yang telah disepakati bersama ini tidak dapat diakhiri atau dibatalkan oleh satu satu pihak, namun harus dengan persetujuan bersama kedua belah pihak “;*

13. Bahwa dikarenakan pada saat Penggugat Intervensi melakukan pembayaran kepada Tergugat Intervensi II sebagaimana perjanjian pembayaran tanah nomor 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta, ternyata diketahui Tergugat intervensi II masih terikat perjanjian dengan Tergugat Intervensi I sebagaimana Akta perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Meigawati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta, dan mengingat pasal 1338 KUHPerdara maka sepanjang Tergugat Intervensi II tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat Intervensi I dalam pengurusan tanah sebagaimana butir 11 diatas adalah cacat hukum dan tidak sah berdasarkan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan disertai dengan alat bukti yang sah (pasal 164 HIR) maka Tergugat Intervensi II mohon kepada Yth. Majelis Hakim perkara aquo dalam mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta berlaku sah dan mengikat Tergugat Intervensi I dan Intervensi II;
3. Menyatakan sepanjang Tergugat Intervensi II tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat Intervensi I dalam pengurusan tanah sebagaimana Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Megawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, maka Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Siti Pertiwi Henny Singgih, SH, Notaris di Jakarta adalah cacat hukum dan tidak sah berdasarkan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;
4. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Hal.39 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

**Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi II dengan suratnya tertanggal 18 September 2014 mengajukan Jawaban terhadap gugatan Penggugat Intervensi yang pada pokoknya sebagai berikut :**

TANAH SELUAS 9.244 M<sup>2</sup> BUKAN MERUPAKAN OBJEK SENGKETA SEBAGAIMANA GUGATAN POKOK YANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT INTERVENSI I ;

1. Bahwa tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Komplek Permadani Interland Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan (tanah 9.224 m<sup>2</sup>) sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1815/Pondok Ranji (SHGB No. 1815) dahulu merupakan milik Tergugat Intervensi II yang kemudian diambil alih oleh Tergugat Intervensi I sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian No. 15, tanggal 9 April 2008 antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II yang dibuat dihadapan Notaris Meigawati Gunawan, SH (Perjanjian) dengan cara Tergugat Intervensi I memberikan dana kepada Tergugat Intervensi II yang bertujuan untuk membayarkan tanah 9.224 m<sup>2</sup> yang sebelumnya berada dalam penguasaan Bapak Willy ;
2. Bahwa oleh karena Tergugat Intervensi I telah melunasi pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pasal 3 huruf a point 1, maka Tergugat Intervensi II telah melakukan pembayaran kepada Bapak Willy dan selanjutnya Tergugat Intervensi II telah melaksanakan kewajibannya dengan memberikan asli SHGB No. 1815 kepada Notaris Meigawati Gunawan, SH pada tanggal 22 September 2008 sebagaimana di atur dalam Perjanjian Pasal 3 huruf a point 1 ;
3. Bahwa setelah penyerahan SHGB No. 1815 sebagaimana dimaksud dalam point 2 di atas, maka Tergugat Intervensi I telah menjaminkan SHGB No. 1815 untuk kepentingan Tergugat intervensi I kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (selanjutnya disebut Bank BTN) sesuai dengan Hak Tanggungan Nomor 12908/2010 Peringkat Pertama APHT No. 339/2010 yang dibuat oleh Desra Natasha Warganegara, SH.M.Kn PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang ;
4. Bahwa oleh karena kelalaian Tergugat Intervensi I terhadap pembayaran kredit kepada Bank BTN, maka Bank BTN telah melakukan lelang atas tanah 9.224 m<sup>2</sup> sebagaimana dinyatakan dalam SHGB No. 1815 sebagaimana pengumuman lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 4 Desember 2012 ;

Hal.40 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

### 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

5. Bahwa oleh karena tanah 9.224 m<sup>2</sup> tersebut telah dilelang dan sebagaimana dalil dan pernyataan dari Penggugat Intervensi maka tanah 9.224 m<sup>2</sup> adalah milik Penggugat Intervensi, hal tersebut (AJB No. 16/2014) antara Penggugat Intervensi dengan PT. Darma Andalan Sejati selalu pemenang lelang yang diselenggarakan oleh Bank BTN berdasarkan kutipan risalah lelang No. 488/2013, tanggal 17/09/2013 ;
6. Bahwa jelas berdasarkan penjelasan point 4 dan 5 diatas, saat ini yang sah secara hukum sebagai pemilik tanah 9.224 m<sup>2</sup> adalah Penggugat Intervensi dan oleh karenanya tidak tepat apabila Tergugat Intervensi I menyatakan tanah 9.224 m<sup>2</sup> merupakan objek sengketa gugatan aquo;

### **Penggugat Intervensi telah melakukan pengambilalihan pembayaran hutang Tergugat Intervensi II kepada PT. Maxima Perdana Finance.**

7. Bahwa Tergugat Intervensi I sejak awal telah mengetahui kondisi tanah seluas kurang lebih 59.186 m<sup>2</sup> (tanah 59.186 m<sup>2</sup>) atau dalam perjanjian tertulis seluas kurang lebih 58.776 m<sup>2</sup> telah berada dalam penguasaan PT. Maxima Perdana Finance (Panin Group) sebagai jaminan hutang Tergugat Intervensi II );
8. Bahwa oleh karena setelah 4 (empat) tahun tanpa adanya kejelasan hukum atau perjanjian bahkan justru tanah 9.224 m<sup>2</sup> yang dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat Intervensi I pada Bank BTN telah dilelang, maka untuk menghindari eksekusi jaminan berupa tanah 59.186 m<sup>2</sup> atas hutang Tergugat Intervensi II kepada PT. Maxima Perdana Finance (Panin Group), Tergugat Intervensi II yang dilakukan oleh Penggugat Intervensi kepada PT. Maxima Perdana Finance (Pani Group), hal tersebut sebagaimana telah dinyatakan dalam Kesepakatan Bersama tertanggal 12 Juni 2013;
9. Bahwa oleh karena sebagaimana dijelaskan dalam point 4-5 di atas untuk tanah seluas 9.224 m<sup>2</sup> Penggugat Intervensi telah menyelesaikan proses pengambilalihan dengan cara jual dari hasil lelang, maka khusus untuk tanah seluas kurang lebih 59.186 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, telah beralih kepada Penggugat Intervensi, oleh karena Penggugat Intervensi telah membayarkan hutang kepada PT. Maxima Perdana Finance sesuai surat pemberitahuan tertanggal 18 Juli 2013 dari PT. Maxima Perdana Finance kepada Tergugat Intervensi dan selanjutnya antara Penggugat Intervensi II dan Penggugat Intervensi telah terikat dalam Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa No. 47, tanggal 29 Juli 2013 ( Akta No. 47 ) yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta ;

**Penggugat Intervensi berhak penuh dan mempunyai hak untuk masuk sebagai pihak dalam gugatan pokok karena Tergugat Intervensi I secara jelas**

*Hal.41 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN*

#### 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

**dan nyata telah keliru mengajukan gugatan aquo terhadap objek sengketa tanah seluas 71.50 m2.**

10. Bahwa sehubungan dengan telah dibuatnya Akta No. 47 tersebut di atas maka selanjutnya Penggugat Intervensi telah melakukan pembayaran atas tanah 59.186 m2, hal ini sebagaimana jelas disebutkan dalam Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 ( Akta No. 37 ) yang dibuat di hadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH, Notaris di Jakarta sehingga dengan demikian baik Akta No. 47 maupun Akta No. 37 tersebut adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum.
11. Bahwa dengan merujuk pada fakta sebagai berikut : (i) telah terjadi jual beli atas tanah seluas 9.224 m2 antara PT. Darma Andalan Sejati dan Penggugat Intervensi sebagaimana disebutkan dalam Akta No. 16/2014 dan (ii) Pengambilalihan tanah 59.168 m2 oleh penggugat Intervensi dari Tergugat Intervensi II setelah pelunasan kepada PT. Maxima Perdana Finance dan penyelesaian Roya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagaimana dinyatakan dalam Akta 47 dan Akta 37, maka jelas secara fakta dan dibuktikan dengan adanya dokumen yang sah dan mempunyai kekuatan hukum, saat ini Penggugat Intervensi adalah pemilik tanah/lahan seluas 68.392 m2, dimana lokasi seluruh tanah/lahan tersebut berada di atas objek sengketa seluas kurang lebih 71.538 m2 sebagaimana disebutkan dalam gugatan aquo ;
12. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas sangat kuat dasar dan landasan hukum untuk menempatkan Penggugat Intervensi sebagai pihak untuk turut serta membela kepentingan hukumnya dalam gugatan aquo;

**Keberadaan dokumen hukum kesepakatan bersama, Akta No 47, Akta No. 37 yang mengikat secara hukum Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi II menyerahkan perjanjian antara Tergugat intervensi I dan Tergugat Intervensi II tidak mempunyai kekuatan hukum.**

13. Bahwa tidak ada atau tidak cukup alasan bagi Tergugat Intervensi II untuk tetap mempertahankan beradaan perjanjian karena selain isi dari perjanjian tersebut sudah tidak relevan dengan kondisi saat ini dan juga jangka waktu penyelesaian kewajiban pembayaran Tergugat Intervensi I kepada Tergugat Intervensi II sudah terlampaui namun tidak ada pelunasan apapun.
14. Bahwa oleh karena jelas Tergugat Intervensi I dari sejak awal sudah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat Intervensi II karena tidak melakukan pembayaran sesuai dengan apa yang diatur dalam perjanjian dan pada faktanya saat ini juga sebagian dari objek dalam perjanjian sudah

Hal.42 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

### 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

menjadi milik Penggugat Intervensi, maka sudah cukup alasan hukum bagi para pihak untuk membatalkan Perjanjian tersebut ;

15. Bahwa dengan mempertimbangkan hal-hal yang telah disampaikan di atas, telah cukup dan jelas alasan Majelis Hakim yang memeriksa gugatan pokok dapat membatalkan perjanjian dan sekaligus menyatakan menerima Gugatan Intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi, karena apabila gugatan intervensi ini tidak diterima/dikabulkan maka akan berpotensi adanya Derden Verzet dan dikemudian hari apabila putusan terhadap gugatan pokok berkekuatan hukum tetap akan menjadi sulit untuk dilakukan eksekusi;

Berdasarkan fakta-fakta, dasar hukum sebagaimana diuraikan di atas maka dengan ini Tergugat Intervensi I memohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim Perkara No. 238/Pdt.G/2013/PN.Tng berkenan untuk memutuskan:

- Mengabulkan gugatan intervensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian No. 15 tanggal 9 April 2008 yang dibuat dihadapan Meigawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta.

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka Tergugat Intervensi I mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dari hasil pemeriksaan persidangan, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor 238/Pdt.G/2014/PN.Tng pada tanggal 24 Maret 2015, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI.**

### **DALAM EKSEPSI.**

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;

### **DALAM POKOK PERKARA.**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### **DALAM REKONPENSI :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Dalam Konpensi sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan wanprestasi;
- Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Perjanjian Nomor 15 tanggal 09 April 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Meigawati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta;
- Menyatakan surat kuasa tertanggal 9 Desember 2009 tidak berlaku dan/atau tidak berkekuatan hukum karena telah ditarik kembali kuasanya oleh Penggugat Rekonpensi;

Hal.43 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Dalam Konpensi selain dan selebihnya ;

## DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI.

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar ongkos perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp.841.000,- (delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

## DALAM GUGATAN INTERVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Intervensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 9.224 m2 sesuai Akta Jual Beli Nomor 16/2014, tanggal 23 April 2014, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1815/Pondok Ranji, terurai dalam Gambar Situasi tanggal 11 September 1997 Nomor 27666/1997, seluas 9.224 m2 yang terletak di Jalan Komplek Permadani Interland Blok No. 16, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan ;
3. Menyatakan:
  - a. Kesepakatan Bersama tanggal 12 Juni 2013 ;
  - b. Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta.
  - c. Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta.adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Intervensi II untuk melaksanakan
  - a. Kesepakatan Bersama tanggal 12 Juni 2013 ;
  - b. Perjanjian Akan Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta.
  - c. Perjanjian Pembayaran Tanah No. 37 tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, SH. Notaris di Jakarta.
5. Menyatakan batal Akta Perjanjian No. 15 Tahun 2008 yang dibuat dihadapan Meigawati Gunawan, SH. Notaris di Jakarta, karenanya Akta Perjanjian No. 15 Tahun 2008 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditasir sebesar Rp.91.000,- (sembilan puluh satu ribu rupiah).

Hal.44 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 2 April 2015 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding II semula Penggugat Dalam Intervensi /Interveniet dan kepada Terbanding I semula Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Intervensi, masing-masing pada tanggal 1 Juni 2015 dan 10 Juni 2015;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi telah mengajukan Memori Banding tertanggal 2 September 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 2 September 2015, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I / Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat II Dalam Intervensi dan kepada Terbanding II semula Penggugat Intervensi masing-masing pada tanggal 7 September 2015 dan 8 September 2015;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Penggugat Intervensi mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 15 September 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 September 2015, yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi I pada tanggal 8 Oktober 2015 dan kepada Terbanding I semula Tergugat/Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Intervensi pada tanggal 21 September 2015;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Intervensi mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 28 September 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 September 2015, yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat/Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi pada tanggal 2 September 2015, dan kepada Terbanding II semula Penggugat Intervensi/Interveniet pada tanggal 29 September 2015;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) selama 7 (tujuh) hari kerja sesuai surat pemberitahuan kepada Pembanding semula Penggugat/Dalam Konvensi/Tergugat Dalam

Hal.45 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi pada tanggal 2 September 2015, Terbanding I semula Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Intervensi pada tanggal 7 September 2015, dan kepada Terbanding II semula Penggugat Intervensi/Interveniet pada tanggal 8 September 2015;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding /Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi didalam Memori Bandingnya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

### DALAM KONPENSI :

#### DALAM POKOK PERKARA,DALAM REKONVENSI DAN DALAM INTERVENSI

Menimbang, bahwa Pembanding/ Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan keberatan dan tidak sependapat dengan seluruh pertimbangan *judex factie* pada peradilan tingkat pertama, baik dalam pokok perkara (Dalam Konvensi), Dalam Rekonvensi maupun Dalam Intervensi .dan mohon membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 Maret 2015 Nomor: 238/Pdt.G/2014/PN.Tng serta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan alasan alasan yang pada pokonya merupakan pengulangan dalil gugatannya serta pembuktian yang telah diajukan dalam persidangan tingkat pertama dan tidak ternyata ada hal hal baru yang disampaikan pada peradilan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi / Tergugat Intervensi I, maka Terbanding II semula Penggugat Dalam Intervensi/Interveniet mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menolak dalil-dalil serta alasan banding dari Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi dan mohon menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 Maret 2015 No 238/Pdt.G/2014/PN Tng;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Penggugat Dalam Intervensi/Interveniet dalam Kontra Memori Bandingnya menolak dalil dalil serta alasan banding dari Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam

Hal.46 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

#### 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)

Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi pada pokoknya adalah bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 Maret 2015 Nomor 238/Pdt.G/2014/PN Tng telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa Terbanding I/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Intervensi dalam Kontra Memori Bandingnya menyatakan yang pada pokoknya menolak dalil dalil atau alasan alasan banding dari Pembanding /Penggugat Dalam Konvensi /Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi dan mohon untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 Maret 2015 Nomor 238/Pdt.G/2014/PN Tng;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 238 / Pdt.G / 2014 /PN Tng tanggal 6 Agustus 2014 dan Putusan (Putusan Akhir) Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 238 / Pdt.G / 2014 /PN Tng tanggal 24 Maret 2015 dan telah pula membaca Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi dan Kontra Memori Banding baik yang diajukan oleh Terbanding I /Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Intervensi, maupun Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II/Penggugat Dalam Intervensi/Interveniet, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tidak ada hal – hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena hanya mengulangi apa yang telah diajukan dalam persidangan tingkat pertama yang semua nyata telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum putusan hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 238/Pdt.G/2014/PN Tng, tanggal 24 Maret 2015 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Intervensi I dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang bersangkutan;

Hal.47 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN

#### 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)



**MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Intervensi ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 238/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 24 Maret 2015, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Kamis**, tanggal **7 Januari 2016**, oleh kami **SYAUKAT MURSALIN, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis, **R. YULIANA RAHADHIE, S.H.**, dan **PARLINDUNGAN NAPITUPULU, S.H.,M.Hum.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana pada hari itu dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan oleh **SITI SUSILAWATI, SH.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak pihak yang berperkara;

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA,**

**KETUA MAJELIS,**

**TTD**

**TTD**

**R. YULIANA RAHADHIE, S.H.**

**SYAUKAT MURSALIN, SH,MH.**

**TTD**

**PARLINDUNGAN NAPITUPULU, SH,M.Hum.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**TTD**

**SITI SUSILAWATI, SH.**

*Hal.48 dari 49 hal. PutusanPerdata Nomor 109/PDT/2015/PT BTN*





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

Perincian Biaya Perkara :

- Meterai -----	Rp. 6.000,-
- Redaksi -----	Rp. 5.000,-
- Administrasi -----	Rp. 139.000,- +
Jumlah -----	Rp.150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah.)