



PUTUSAN

Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tn. BIAN ENGENDERSON LIM, Jalan Kelapa Gading Permai J.1/12A RT 010/ RW 002, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya FAHRUL, S.H – HERNITA ANWAR, S.H. – SOFYAN SEPTA, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Office HER ANWAR & PARTNERS beralamat Jl. Willis Blok T. No. 6, Komplek Kodau V RT 006/ RW 002, Kelurahan Jatimekar, Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Nopember 2017, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN :

1. **PT. BANK MEGA, Tbk.**, beralamat di Menara Bank Mega, Jl. Kapten P. Tendean Kavling 12 – 14.A, Jakarta Selatan, Jakarta 12790, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I**;
2. **H.A. AHMAD FAUZI**, beralamat di Jl. Deltasari No.E.2/27 RT 008/RW 013, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT II**;
3. **OTORITAS JASA KEUANGAN**, beralamat Gedung Soemitro Djojohadikusumo Jl. Lapangan Banteng No.2 – 4, Jakarta Pusat 10710, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah membaca dan meneliti bukti surat;

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



Telah mendengar keterangan saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 Januari 2018 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT mengadakan Perjanjian Kerjasama pada tanggal 19 Februari 2008, No. 60/LEGALISASI/2008 dengan TERGUGAT II, untuk kerjasama pembangunan ruko diatas tanah yang terletak di Jl. Radio Dalam Raya Kavling F. dengan bukti kepemilikan SHM No. 985/Gandaria Utara a.n. ISHAK SALIM;
2. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2010, TERGUGAT I, juga melakukan transaksi atas tanah tersebut diatas berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 01 tanggal 12 Juli 2010, di hadapan Notaris SITI ZAMZAM, S.H, dimana TERGUGAT I diwakili oleh Ny. EMMY HARYANTI, Manager Regional Office Jakarta 2 dan Tn. JOSEPH PRAJOGO, Pimpinan Cabang Bank Mega Jakarta Pondok Indah.
3. Bahwa Perjanjian antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tersebut telah melanggar hak PENGGUGAT, yang terlebih dahulu telah lebih dahulu mengadakan Pengikatan dengan TERGUGAT II.
4. Bahwa oleh karena AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 01 tanggal 12 Juli 2010, telah melanggar hak dan merugikan bagi PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mendaftarkan gugatan terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT I. di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan rol perkara terdaftar Nomor : 306/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Sel, dan perkara tersebut telah diputus pada tanggal 19 Februari 2013, yang intinya adalah “ MEMBATALKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 01 tanggal 12 Juli 2010, “ .
5. Bahwa dalam amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 306/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Sel, juga disebutkan “Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) obyek sengketa yaitu tanah berikut bangunan Ruko 4 (empat) lantai dengan Bukti Kepemilikan SHM No. 985/Gandaria Utara untuk seluas 4,75 m2 X 27 m2, yang terletak di Jl. Radio Dalam No. 99 F Kebayoran Baru,

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 306/PDT.G/2012/PN. Jkt.Sel tanggal 27 November 2012 dan telah dilaksanakan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 306/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel 5 Desember 2012.”

6. Bahwa dengan demikian secara hukum SHM No. 985/Gandaria Utara untuk seluas 4,75 m2 X 27 m2, yang terletak di Jl. Radio Dalam No. 99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, telah diletakkan sita jaminan dan seharusnya TERGUGAT I. tidak mempergunakan tanah aquo, sebelum secara resmi, dimiliki oleh TERGUGAT I.
7. Bahwa akan tetapi faktanya sejak tanah tersebut diletakkan Sita Jaminan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yaitu terhitung tanggal 5 Desember 2012, namun jauh sebelumnyapun, TERGUGAT I dengan izin dari TERGUGAT II, sudah melakukan kegiatan operasional perbankan dengan menggunakan bangunan ruko yang berdiri diatas tanah yang sampai saat ini masih menjadi sengketa.
8. Bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang secara bersama-sama tersebut, jelas – jelas telah merugikan PENGGUGAT dan telah mengambil hak PENGGUGAT;
9. Bahwa kerugian PENGGUGAT tersebut, terhitung mulai sejak 5 Desember 2012 hingga saat somasi ini dilayangkan, yang berarti bila dinominalkan dengan uang adalah sebagai berikut :

Kerugian materiil :

- a. Harga pasaran sewa tempat di lokasi Radio Dalam adalah Rp. 200.000.000. jt/ tahun Rp. 200.000.000 X 5 tahun = Rp. 1.000.000.000 (Satu milyar rupiah).
- b. Keuntungan usaha yang diperoleh TERGUGAT I selama menggunakan Ruko diatas tanah obyek sengketa, yang seharusnya dibagi kepada PENGGUGAT, tapi faktanya dikuasai dan dinikmati sendiri oleh TERGUGAT I, dengan perincian sebagai berikut : Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah/tahun), maka perhitungan bisnis secara umum, keuntungan yang diperoleh lazimnya adalah 5 (lima) X lipat, barulah bisnis layak dijalankan, oleh karena TERGUGAT I, telah 5 (lima) tahun telah menjalankan usaha di obyek sengketa, berarti usaha



TERGUGAT I, setiap tahunnya memperoleh keuntungan terhitung selama 5 (lima) tahun x Rp. 1.000.000.000. (satu milyar rupiah) yang merupakan keuntungan TERGUGAT I selama 1 (tahun) = Rp. 5.000.000.000. (lima milyar rupiah) X 50 % (bagian PENGGUGAT) = Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Kerugian imateriil :

Dengan adanya operasional perbankan diatas tanah tersebut, membuat PENGGUGAT dianggap tidak mampu dalam berbisnis, dan mengalami rasa malu dengan rekan rekan bisnis lainnya yang apabila di nilai dengan uang adalah senilai Rp. 20.000.000.000.(dua puluh milyar rupiah).

Total ganti rugi adalah Rp. 23 .500.000.000 (dua puluh tiga milyar lima ratus juta rupiah)

10 Bahwa TERGUGAT I jelas jelas telah mengabaikan amanat dari Pasal 29 ayat 2 Undang Undang No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, yang intinya “ melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian “

TENTANG TERGUGAT III

11.Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 4 Nopember 2017 telah mensomasi TERGUGAT III, agar dengan kewenangan yang dimiliki TERGUGAT III, supaya memberi tindakan yang tegas kepada TERGUGAT I, akan tetapi hingga gugatan ini didaftarkan, TERGUGAT III, tidak melakukan tindakan apapun kepada TERGUGAT I.

12.Bahwa dengan demikian TERGUGAT III, telah lalai dalam melaksanakan tugasnya dan tidak melayani dengan baik atas pengaduan PENGGUGAT tersebut.

13.Bahwa agar ganti rugi kepada PENGGUGAT dapat dilaksanakan , maka PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, agar menyatakan Penetapan Sita Jaminan Nomor :

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

306/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Sel, diberlakukan dalam Putusan ini, sebagai jaminan agar para TERGUGAT tidak mengalihkan kepada pihak lain, dan agar obyek sengketa yaitu tanah berikut bangunan Ruko 4 (empat) lantai dengan Bukti Kepemilikan SHM No. 985/Gandaria Utara untuk seluas 4,75 m2 X 27 m2, yang terletak di Jl. Radio Dalam No. 99 F Kebayoran Baru, dapat dilelang secara umum dan hasilnya di berikan kepada PENGGUGAT.

14. Bahwa gugatan ini adalah di ajukan berdasarkan bukti yang sah menurut hukum sehingga adalah beralasan apabila putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada banding verzet kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan seluruh uraian seperti diatas, Para Penggugat mohon agar Pengadilan NEGERI JAKARTA UTARA berkenan memutuskan sebagai berikut:

PROVISIONAL :

- Memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak daripadanya, untuk menghentikan kegiatan operasional perbankan dan atau segala kegiatan apapun, serta mengosongkan bangunan ruko 4 (empat) lantai yang terletak yang berdiri diatas SHM No. 985/Gandaria Utara untuk seluas 4,75 m2 X 27 m2, yang terletak di Jalan Radio Dalam No. 99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, di Jalan Radio Dalam No.99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan batas-batas:

Sebelah Timur : Jalan Radio Dalam
Sebelah Barat : Rumah H. Syamsudin (Jalan H. Salin)
Sebelah Selatan : Ruko 99 E
Sebelah Utara : Ruko 99 G

Yang saat ini digunakan Tergugat I hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, bila perlu penghentian kegiatan operasional dan pengosongan dilakukan dengan bantuan pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;

PRIMAIR

1. Menyatakan menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang di letakkan dalam perkara ini;
4. Menghukum Para TERGUGAT secara tanggung renteng membayar kerugian kepada PENGGUGAT, dengan perincian :

Kerugian materil

- a. Harga pasaran sewa tempat di lokasi Radio Dalam adalah Rp. 200.000.000. jt/ tahun Rp. 200.000.000 X 5 tahun = Rp. 1.000.000.000 (Satu milyar rupiah)
- b. Pembagian keuntungan usaha TERGUGAT I kepada PENGGUGAT , selama 5 (lima) tahun adalah Rp. 5.000.000.000. (lima milyar rupiah) X 50 % (bagian PENGGUGAT) = Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar limaratus juta rupiah)

Kerugian imateriil:

Rp. 20.000.000.000. (duapuluh milyar rupiah).

Total ganti rugi adalah Rp. 23 .500.000.000 (dua puluh tiga milyar lima ratus ribu rupiah);

5. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menjual lelang, berupa : Bangunan Ruko 4 (empat) lantai dengan Bukti Kepemilikan SHM No. 985/Gandaria Utara untuk seluas 4,75 m2 X 27 m2, yang terletak di Jl. Radio Dalam No. 99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dijalan Radio Dalam No.99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan batas-batas:
Sebelah Timur : Jalan Radio Dalam
Sebelah Barat : Rumah H. Syamsudin (Jalan H. Salin)
Sebelah Selatan : Ruko 99 E
Sebelah Utara : Ruko 99 G
secara umum dan hasilnya di berikan kepada PENGGUGAT;
6. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah)

Halaman 6 dari 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



/ hari apabila para PARA TERGUGAT lalai dalam melaksanakan isi dalam putusan ini.

7. Menyatakan isi putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada banding , verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uit voor baar bij voorad).
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya Hernita, SH dan Fahrul I, SH, Untuk Tergugat I hadir Kuasanya Jhon Eeric Pontoh, SH., Tuti Andayani Sebayang, SH., Tunggul Tabunan, SH., Suciati Eka Pratiwi, SH., Steven Albert, SH., Ferry Edward M. Gultom, SH., Ersya Besari Putra, SH dan Diah Puspitaningrum, SH para Pegawai PT. Bank Mega berkantor di Menara Bank Mega Lantai 15 Jalan Kapten Tendean Kav.12-14A Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Januari 2018, Untuk Tergugat II hadir sendiri dipersidangan dan Untuk Tergugat III hadir kuasanya Hendra Jaya Sukmana, Mulfia Asma Widjaja Triwanti Oktavia dan Sere Yordan para pegawai pada Otoritas Jasa Keuangan tersebut berkantor di Gedung Sumitro Djoyohadikusumo, Jalan Lapangan Banteng Timur No.1-4 Jakarta 10710 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Februari 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Achmad Guntur, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Mei 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya terdapat perbaikan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :



JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM PROVISI

Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT pada Gugatannya yang pada intinya menyatakan agar Tergugat I menghentikan kegiatan operasional perbankan dan atau segala kegiatan apapun, serta mengosongkan objek sengketa adalah merupakan tuntutan/gugatan dalam pokok perkara. Sedangkan tuntutan provisi seharusnya hanya merupakan tindakan sementara atau pendahuluan karena adanya hal-hal yang mendesak yang perlu dilakukan sebelum atau menunggu hal-hal yang dimohonkan dalam pokok perkara diputus oleh Hakim. Oleh karena itu tuntutan provisi yang diajukan PENGGUGAT patut untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

1. Bahwa Obyek Sengketa a quo yaitu bangunan Ruko 4 (empat) lantai yang terletak di Jalan Radio Dalam Raya No.99 Kaveling F, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.985 /Gandaria Utara untuk seluas 4.75 M x 27 M sebagaimana yang tercatat didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di buat di hadapan Notaris Siti Zamzam Notaris di Kota Tangerang Selatan, pernah menjadi Obyek Sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor perkara Reg. No : 306/PDT.G/2012/PN.Jkt Sel dalam perkara antara Bian Engendersom Lim sebagai Penggugat (in cassu Penggugat) melawan H.Ahmad Fauzi sebagai Tergugat (in cassu Tergugat II), Hendra Wijaya sebagai Turut Tergugat I, PT. Bank Mega, Tbk Cabang Radio Dalam sebagai Turut Tergugat II (in cassu Tergugat I) dan Notaris Siti Zamzam, PPAT sebagai Turut Tergugat III tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil-dalil yang sama dengan dalil-dalil dalam gugatan a quo;
2. Bahwa oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan Putusan tanggal 19 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:



MENGADILI :

DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) obyek sengketa yaitu tanah berikut bangunan Ruko 4 (empat) lantai dengan bukti kepemilikan SHM No.985/GANDARIA UTARA untuk seluas 4,75 M2 X 27 M2, yang terletak di Jl.Radio Dalam No.99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 306/PDT.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 27 November 2012 dan telah dilaksanakan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 306/Pdt/G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 5 Desember 2012;
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Surat Kerjasama pada tanggal 19 Februari 2008 No.60/LEGALISASI/2008, Oleh Notaris RONY SAPUTRA SOEDARMO, SH NOTARIS DI Ciputat-Kota Tangerang Selatan;
4. Menyatakan Tergugat telah terbukti secara sah menurut Hukum telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama sebagaimana dalam Surat Kerjasama tanggal 19 Februari 2008 NO.60/LEGALISASI/2008 tersebut;
5. Menyatakan Pengikatan Jual Beli No. 01 bertanggal 12 Juli 2010 dihadapan Turut Tergugat III antara Tergugat dengan Turut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.016.000,- (Dua juta enam belas ribu rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Putusan Nomor : 306/PDT.G/2012/PN.Jkt Sel tersebut telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.210/PDT/2014/PT.DKI tanggal 11 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Terbanding/Pembanding II semula Tergugat, permohonan banding dari Turut Terbanding I/Pembanding III semula Turut Tergugat I, permohonan banding dari Turut Terbanding II/Pembanding IV semula Turut Tergugat II;
 - Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor:306/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tertanggal 19 Februari 2013, yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Terbanding/Pembanding II semula Tergugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa Putusan No.210/PDT/2014/PT.DKI telah dimohonkan Kasasi dan terhadap Permohonan Kasasi tersebut telah di Putus oleh Mahkamah Agung dengan Putusan No.332 K/Pdt/2016 tanggal 18 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Bian Engenderson Lim tersebut;
- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II PT.Bank Mega Tbk, Cabang Pembantu Pondok Indah dan Pemohon Kasasi III H.Ahmad Fauzi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 210/PDT/2014/PT.DKI, tanggal 11 Juni 2014 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 306/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 19 Februari 2013;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum surat kerjasama pada tanggal 19 Februari 2008 Nomor 60/LEGALISASI/2008, Oleh Notaris RONY SAPUTRA SOEDARMO, SH NOTARIS DI Ciputat-Kota Tangerang Selatan;
3. Menyatakan Tergugat telah terbukti secara sah menurut hukum telah melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama sebagaimana dalam surat kerjasama tanggal 19 Februari 2008 Nomor 60/LEGALISASI/2008 tersebut.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Termohon Kasasi juga Pemohon Kasasi III, Termohon Kasasi II dahulu Tergugat/Terbanding/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp.500.000.00 (lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI tertanggal 20 Mei 2002 No. 1226K/Pdt/2001, jelas ditegaskan:

"Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem".

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana terurai diatas telah terbukti dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya bahwa perkara a quo adalah Ne bis in idem (perkara a quo sama dengan Perkara No : 306/PDT.G/2012/PN.Jkt Sel Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.210/PDT/2014/PT.DKI tanggal 11 Juni 2014 Juncto Putusan Kasasi No.332 K/Pdt/2016 tanggal 18 Agustus 2016) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (INKRACHT VAN GEWIJSDE) maka sudah sepantasnya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* memutuskan menghentikan Pemeriksaan Gugatan a quo karena Ne Bis In Idem;

DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa Tergugat I, menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I dan selanjutnya mohon agar hal-hal yang diuraikan pada Bagian Eksepsi dianggap dimasukkan dan/atau menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita halaman 2 butir 4 Gugatan Penggugat a quo, yang pada intinya menyatakan bahwa:

" Bahwa oleh karena AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 01 tanggal 12 Juli 2010, telah melanggar hak dan merugikan bagi PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mendaftarkan gugatan terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan rol perkara terdaftar No.306/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Sel, dan perkara tersebut telah diputus pada tanggal 19 Februari 2013, yang intinya adalah "MEMBATALKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 01 tanggal 12 Juli 2010"

3. Bahwa dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak karena dalam pertimbangan hukum dan amarnya, Mahkamah Agung R.I. dalam Putusannya No. 332 K/PDT/2016 tanggal 18 Agustus 2016, menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.210/PDT/2014/PT.DKI tanggal 11 Juni 2014 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 306/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 19 Februari 2013. Dalam Pertimbangan Hukum pada halaman 21 alinea pertama Putusan Mahkamah Agung No.332 K/Pdt/2016 tanggal 18 Agustus 2016 Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I. berpendapat:
 1. Bahwa Judex Facti (dhi Pengadilan Negeri Tingkat I jo. Pengadilan Tinggi Jakarta) salah menerapkan hukum karena tidak memberi perlindungan hukum kepada PT.Bank Mega, Tbk (dalam perkara a quo sebagai Tergugat I (Bank Mega) sebagai pembeli tanah yang bertikad baik.
 2. Bahwa Pemohon Kasasi M/Tergugat I (Bank Mega) memenuhi kriteria sebagai pembeli bertikad baik berdasarkan fakta berikut:



- Pemohon Kasasi II membeli tanah dari Tergugat sebagai pemilik yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik;
- Akta perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dihadapan PPAT;
- Telah terdapat kesepakatan harga dan pembayaran jual beli tanggal 12 Juli 2010, Surat Penggugat kepada Turut Tergugat II 1 Desember 2010 berarti setelah akta jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat II;
- Masalah Tergugat wanprestasi tidak dapat dibebankan atau merugikan Turut Tergugat II sebagai pembeli beritikad baik, tetapi sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat;

4. Bahwa dalam Amarnya, Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I, menyebutkan sebagai berikut:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.210/PDT/2014/PT DKI tanggal 11 Juni 2014 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.306/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel tanggal 19 Februari 2013.

Mengadili Sendiri

- Menyatakan sah dan berharga menurut hukum surat kerjasama pada tanggal 19 Februari 2008 Nomor 60/LEGALISASI/2008, Oleh Notaris RONY SAPUTRA SOEDARMO, SH NOTARIS DI Ciputat-Kota Tangerang Selatan;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama.
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

5. Bahwa dengan adanya putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Kasasi, maka Kedudukan Bank Mega sebagai pembeli yang beritikad baik tetap dilindungi dengan alasan-alasan sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat Kasasi tersebut diatas, karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.01 tertanggal 12 Juli 2010 yang di buat oleh dan dihadapan Notaris Siti Zamzam Sarjana Hukum Notaris



Kota Tangerang Selatan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

6. Bahwa dengan dibatalkannya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.210/PDT/2014/PT DKI tanggal 11 Juni 2014 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.306/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel tanggal 19 Februari 2013 juncto, maka semua isi Putusan baik yang diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta juncto Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dinyatakan tidak berlaku, termasuk didalamnya adalah sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas obyek sengketa, yakni tanah berikut bangunan Ruko 4 (empat) lantai dengan bukti kepemilikan SHM No.985/GANDARIA UTARA, dalam hal ini Kantor Cabang PT Bank Mega Tbk.
7. Bahwa dengan demikian sudah tidak ada permasalahan hukum lagi terkait Kantor Cabang PT Bank Mega Tbk dengan Penggugat.Oleh karenanya Tergugat I menolak dengan tegas-tegas dalil Penggugat halaman 2 poin 5 yang menyebutkan bahwa sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas obyek sengketa yaitu tanah berikut bangunan Ruko 4 (empat) lantai dengan Bukti Kepemilikan SHM No.985/Gandaria Utara untuk seluas 4.75 M2 x 27 M2 yang terletak di Jl.Radio Dalam No.99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 306/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 27 November 2012 dan telah dilaksanakan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 306/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Sel 5 Desember 2012;
8. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil Penggugat dalam petitem gugatan halaman 4 poin 6 yang menyebutkan agar Tergugat I membayar uang paksa.Bahwa alasan TERGUGAT I untuk menolak dalil PENGGUGAT tersebut adalah karena TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT didalam Gugatannya, maka tidaklah pantas apabila TERGUGAT I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000; (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan;
9. Bahwa TERGUGAT I menolak keras dalil PENGGUGAT mengenai permintaan *dwangsom* (uang paksa) halmana tuntutan mengenai uang paksa tersebut patut untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, yang tegas berbunyi sebagai berikut:



"uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."

Dalil PENGGUGAT sedemikian haruslah ditolak setidaknya tidaknya untuk dikesampingkan;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas-tegas dalil Penggugat dalam petitum gugatan halaman 5 poin 7 yang memohonkan Putusan Serta Merta (UITVOERBAAR BU VOORRAAD), dimana berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (UITVOERBAAR BU VOORRAAD) dan Provisionil menyebutkan :

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (UITVOERBAAR BU VOORRAAD) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 tahun 2000 yang menyebutkan :

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang I objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lainnya apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";

"Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta" ;

Bahwa kemudian SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dipertegas kembali oleh Ketua Mahkamah Agung RI melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2001 Permasalahan Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil, yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*).

Berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas, telah terbukti bahwa dalil-dalil PENGGUGAT pada Petitum halaman 5 poin 7 tersebut adalah



dalil yang tidak berdasar secara hukum oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo untuk menolaknya;

11. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil Penggugat dalam posita Gugatan halaman 3 poin 9 yang menyebutkan agar Tergugat I membayar Ganti rugi materiil dan imateril. Bahwa alasan TERGUGAT I untuk menolak dalil PENGGUGAT tersebut adalah karena TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT didalam Gugatannya, maka tidaklah pantas apabila TERGUGAT I membayar uang Ganti rugi kepada Penggugat.
12. Bahwa untuk lain dan selebihnya Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun - *quod non* - benar adalah irrelevant;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Tergugat I, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menyatakan menolak Putusan Provisi dari PENGGUGAT;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TERGUGAT I dalam perkara a quo;
2. Menyatakan GUGATAN PENGGUGAT Nebis In Idem;
3. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelij);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TERGUGAT II :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah TERGUGAT II kemukakan pada bagian Provisi secara mutatis muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II:
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita halaman 2 butir 4 Gugatan Penggugat a quo, yang pada intinya menyatakan :

" Bahwa oleh karena AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 01 tanggal 12 Juli 2010, telah melanggar hak dan merugikan bagi PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mendaftarkan gugatan terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan rol perkara terdaftar No.306/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Sel, dan perkara tersebut telah diputus pada tanggal 19 Februari 2013, yang intinya adalah "MEMBATALKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 01 tanggal 12 Juli 2010"

4. Bahwa dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak karena berdasarkan Perjanjian Kerjasama pada tanggal 19 Pebruari 2008, No:60/Legalisasi/2008 pasal 2 angka 2, PENGGUGAT berkewajiban menyediakan modal untuk membangun 1 (satu) pintu Rumah Toko (RUKO) 4 (empat) lantai dengan ukuran 4,75 M2 x 27 M2 diatas tanah milik Tergugat II yang mana gambar dan spesifikasi bangunannya sesuai dengan Gambar yang telah disetujui dan ditandatangani oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT, serta Penggugat juga berkewajiban mendirikan bangunan 1 (satu) pintu bangunan Rumah Toko (RUKO) 4 (empat) lantai dengan ukuran 4,75 M2 x 27 M2 serta PENGGUGAT juga



berkewajiban untuk membuat/mengurus surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pihak yang berwenang;

5. Bahwa pada pelaksanaan pembangunan Rumah Toko (RUKO) tersebut, PENGGUGAT menyerahkan pekerjaannya kepada orang kepercayaan Penggugat yaitu Saudara SENLIE dan Saudara TURIKAN dan PENGGUGAT tidak pernah datang melihat ketempat lokasi dari awal membangun RUKO sampai dengan pembangunan RUKO terhenti di tahap struktur untuk 3 (tiga) lantai pada bulan Mei 2008;
6. Bahwa selama terhenti dan terbengkalai selama 6 (enam) bulan tidak ada pemberitahuan ataupun khabar dari PENGGUGAT, maupun dari saudara SENLIE dan saudara TURIKAN sebagai orang kepercayaan PENGGUGAT;
7. Bahwa pada bulan November 2008 datang Saudara TURIKAN dan Saudara HENDRA WIJAYA kepada TERGUGAT II untuk memberitahukan bahwa Pembangunan Rumah Toko (RUKO) tersebut akan diteruskan oleh Saudara HENDRA WIJAYA. Karena TERGUGAT II percaya pada saudara TURIKAN yang sebagai orang kepercayaan PENGGUGAT, maka TERGUGAT II mengizinkan Saudara HENDRA WIJAYA untuk meneruskan pekerjaan pembangunan Rumah Toko (RUKO) tersebut hingga selesai dan mengurus Surat Ijin Mendirikan Bangunan. Dan Saudara Hendra Wijaya telah memberikan Uang pengganti juga kepada Saudara Senli dan Turikan. Oleh karenanya urusan pembangunan RUKO tersebut sampai selesai telah diselesaikan TERGUGAT II dengan HENDRA WIJAYA dan tidak ada lagi hubungannya dengan PENGGUGAT.
8. Bahwa dengan ditinggalkannya pekerjaan pembangunan RUKO oleh PENGGUGAT, telah cukup terbukti bahwa justru PENGGUGATLAH yang telah melakukan WANPRESTASI atas Perjanjian Kerjasama yang dibuatnya dengan TERGUGAT II, apalagi untuk pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang merupakan Kewajiban dari PENGGUGAT, yang sama sekali tidak pernah diurus oleh PENGGUGAT;
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut sangatlah jauh dari kebenaran dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT II telah melakukan Wanprestasi, dan justru sebaliknya yang melakukan Wanprestasi adalah PENGGUGAT sendiri dengan meninggalkan tanggung jawab kerjanya sehingga yang meneruskan pembangunan Gedung tersebut adalah



HENDRA WIJAYA dan bukan PENGGUGAT. Oleh karenanya, sejak PENGGUGAT wanprestasi kepada TERGUGAT II, maka urusan atau pertanggung jawaban pekerjaan RUKO dimaksud telah diselesaikan TERGUGAT II dengan HENDRA WIJAYA;

10. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 2 butir 5 yang menyebutkan".

"Bahwa dalam amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 306/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, juga disebutkan "Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) obyek sengketa yaitu tanah berikut bangunan Ruko 4 (empat) lantai dengan bukti kepemilikan SHM A/o.985/GANDARIA UTARA untuk seluas 4,75 M2 X 27 M2, yang terletak di Jl.Radio Dalam No.99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 306/PDT.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 27 November 2012 dan telah dilaksanakan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 306/Pdt/G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 5 Desember 2012;

11. Bahwa dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak karena Putusan Mahkamah Agung dengan Putusan No.332 K/Pdt/2016 tanggal 18 Agustus 2016 jo.Putusan No.210/Pdt/2014/PT.DKI jo.Putusan No.306/Pdt.G/2012/PN Jkt Sel. telah memutus objek sengketa dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Bian Engenderson Lim tersebut;
- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II PT.Bank Mega Tbk, Cabang Pembantu Pondok Indah dan Pemohon Kasasi III H.Ahmad Fauzi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 210/PDT/2014/PT.DKI, tanggal 11 Juni 2014 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 306/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 19 Februari 2013;



12. Bahwa dalam pertimbangan hukum dan amarnya, Mahkamah Agung R.I. dalam Putusannya No. 332 K/PDT/2016 tanggal 18 Agustus 2016, menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.210/PDT/2014/PT.DKI tanggal 11 Juni 2014 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 306/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 19 Februari 2013. Dalam Putusan Mahkamah Agung No.332 K/Pdt/2016 tanggal 18 Agustus 2016 Majelis Hakim Mahkamah Agung RI, Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II PT.Bank Mega Tbk, Cabang Pembantu Pondok Indah dan Pemohon Kasasi III H.Ahmad Fauzi tersebut. Atau dengan perkataan lain bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.01 tertanggal 12 Juli 2010 yang di buat oleh dan dihadapan Notaris Siti Zamzam Sarjana Hukum Notaris Kota Tangerang Selatan sah dan berlaku mengikat.
13. Bahwa dengan dibatalkannya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.210/PDT/2014/PT DKI tanggal 11 Juni 2014 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.306/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel tanggal 19 Februari 2013 juncto, maka semua isi keputusan baik yang diputuskan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta juncto Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dinyatakan tidak berlaku, termasuk didalamnya adalah sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas obyek sengketa, yakni tanah berikut bangunan Ruko 4 (empat) lantai dengan bukti kepemilikan SHM No.985/GANDARIA UTARA, dalam hal ini Kantor Cabang PT Bank Mega Tbk.
14. Bahwa dengan demikian dengan adanya Putusan Mahkamah Agung tersebut, Tergugat II sudah tidak ada permasalahan hukum lagi terkait Objek sengketa dengan Penggugat. Oleh karenanya Tergugat II menolak dengan tegas-tegas dalil Penggugat halaman 2 poin 5 yang menyebutkan bahwa sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas obyek sengketa yaitu tanah berikut bangunan Ruko 4 (empat) lantai dengan Bukti Kepemilikan SHM No.985/Gandaria Utara untuk seluas 4.75 M2 x 27 M2 yang terletak di Jl.Radio Dalam No.99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 306/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 27 November 2012 dan telah dilaksanakan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 306/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel 5 Desember 2012;



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menyatakan menolak Putusan Provisi dari PENGGUGAT;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

JAWABAN TERGUGAT III:

I. DALAM EKSEPSI

a. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

a. 1. Penggugat telah menggabungkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum:

1. Bahwa berdasarkan posita gugatan angka 3 halaman 2, Penggugat mendalilkan sebelumnya telah memiliki pengikatan dengan Tergugat II;
2. Namun disisi lain, berdasarkan petitum Gugatan angka 2 halaman 4, Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana posita dan petitum yang berbeda tersebut disampaikan dalam satu surat Gugatan.
3. Bahwa dengan demikian, terbukti Penggugat telah menggabungkan gugatan Wanprestasi dan PMH dalam satu surat Gugatan.
4. Bahwa masalah penggabungan gugatan PMH dan wanprestasi ini diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan tersebut disebutkan bahwa: Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan



perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.

5. Bahwa mengingat gugatan Penggugat telah terbukti menggabungkan atau mencampuradukan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan Wanprestasi, maka berdasarkan Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986, gugatan Penggugat wajib ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima
 - a. 2. Penggugat tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan Tergugat III dalam perkara *a QUO*
6. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum yang mendasari gugatan Penggugat kepada Tergugat III, yang mana dalam petitumnya pun tidak terdapat hal-hal yang harus dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat. Di sisi lain, dalam posita Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan jelas Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta mengapa perbuatan hukum tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Bahwa dengan tidak dijelaskannya secara rinci mengenai Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka terbukti gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas.
8. Bahwa hal tersebut diperkuat dengan putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 6/Pdt.G/2014/PN.BJM yang menyatakan: "Menimbang, bahwa begitu juga gugatan Penggugat pada Poin 7 tertulis PENGGUGAT menemukan tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang menjadikan sebagai bukti yang tidak terbantahkan mengenai tindakan atau perbuatan hukum TERGUGAT I yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan tetapi Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang tersebut;...
Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga tidak memenuhi syarat



formalitas gugatan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), dengan demikian Eksepsi dari TERGUGAT I dikabulkan;"

9. Bahwa dari pertimbangan Majelis Hakim tersebut sudah dengan jelas nyata terlihat bahwa suatu gugatan yang mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum haruslah jelas dan tegas disebutkan mengenai tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang sehingga bisa disebut sebagai telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri.
10. Bahwa dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Tergugat III sebagaimana di atas, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat III telah kabur/tidak jelas (*obscur libetj*, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

b. Gugatan Penggugat kepada Tergugat III adalah Salah Alamat (Error In Persona)

11. Bahwa permasalahan hukum yang terdapat dalam Gugatan *a quo* pada intinya adalah terkait dengan Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dan Tergugat II serta Perjanjian Jual-Beli antara Tergugat I dan Tergugat II, yang pada prinsipnya adalah sebuah hubungan keperdataan antara para pihak.
12. Bahwa Tergugat III bukan merupakan pihak serta tidak ada kaitannya sama sekali dengan permasalahan yang timbul akibat adanya Perjanjian Kerja Sama dan Perjanjian Jual Beli antara para pihak sebagaimana telah dijelaskan di atas.
13. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1338 *jo.* Pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
14. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan "...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.." (vide M. *Yahya Harahap*, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, him. 115)



15. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Tergugat III tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II.
16. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat..."
17. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Tergugat III dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat III dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).
18. Bahwa dengan demikian terbukti gugatan Penggugat terhadap Tergugat III salah alamat karena Tergugat III tidak ada kaitannya dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.
19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat III telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Tergugat III, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

20. Bahwa Tergugat III menolak semua dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III.
21. Bahwa Tergugat III adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut UU OJK) *jo.* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 25/PUU-XII/2014).



22. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 6 jo. pasal 7 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK.
23. Bahwa permasalahan hukum yang terdapat dalam Gugatan a quo pada intinya adalah terkait dengan Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dan Tergugat II serta Perjanjian Jual-Beli antara Tergugat I dan Tergugat II, yang pada prinsipnya adalah sebuah hubungan keperdataan antara para pihak.
24. Bahwa Pasal 1320 KUHPerdata mengatur secara tegas syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, mengenai suatu hal tertentu, dan harus didasari oleh sebab yang halal.
25. Bahwa Pasal 1338 KUHPerdata secara tegas mengatur bahwa *semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya* (d.h.i. antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II).
26. Bahwa perjanjian yang telah dijelaskan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo adalah sengketa perdata para pihak yang tidak ada hubungannya dengan Tergugat III karena Tergugat III terbukti bukan merupakan pihak di dalam perjanjian a quo.
27. Bahwa dalam posita Gugatannya nomor 11 Penggugat mendalilkan telah mensomasi Tergugat III pada tanggal 4 November yang pada pokoknya agar Tergugat III memberikan tindakan yang tegas kepada Tergugat I terkait permasalahan antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II.
28. Bahwa dalam posita Gugatannya nomor 11 Penggugat mendalilkan telah mengirimkan somasi Tergugat III pada tanggal 4 November yang pada pokoknya agar Tergugat III memberikan tindakan yang tegas kepada Tergugat I terkait permasalahan antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II.
29. Bahwa terkait dasar hukum somasi di dalam Hukum Perdata diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdata sebagai berikut:

"Si berutang dinyatakan dalam keadaan lalai, baik dengan perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu, atau ia berada dalam keadaan lalai demi perikatannya sendiri, jika perikatan itu membawa akibat, bahwa si berutang berada dalam keadaan lalai, dengan lewatnya waktu yang ditentukan saja".



30. Bahwa dari bunyi Pasal 1238 KUHPerdata tersebut dapat ditarik unsur-unsur somasi itu sendiri yaitu sebuah somasi harus didasari adanya suatu perikatan yaitu sebuah perjanjian hutang-piutang dan salah satu pihak harus dalam keadaan lalai.
31. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat III tidak mempunyai perikatan (hubungan perdata) sama sekali dengan Penggugat serta tidak dalam keadaan lalai terhadap Penggugat, sehingga dengan demikian dalil Penggugat terkait somasi tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
32. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan kepada Majelis Hakim, pengaturan terkait mekanisme perlindungan konsumen oleh OJK telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: I/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (selanjutnya disebut POJK Perlindungan Konsumen);
33. Bahwa terkait somasi yang disampaikan kepada Tergugat III tidak termasuk ke dalam bentuk pengaduan konsumen dikarenakan somasi tersebut tidak disampaikan kepada Anggota Dewan Komisioner yang membidangi edukasi dan perlindungan Konsumen, melainkan ditujukan kepada Ketua Dewan Komisioner;
34. Bahwa dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen, OJK tidak lagi dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 41 huruf d POJK Perlindungan Konsumen);
35. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan kepada Majelis Hakim, berdasarkan Undang-Undang OJK ruang lingkup pengawasan dan pengaturan Tergugat III dilakukan terhadap kelembagaan, tingkat kesehatan dan pelaksanaan aspek kehati-hatian industri jasa keuangan dalam melaksanakan kegiatan jasa keuangan dan bukan terkait dengan hubungan keperdataan yang dilakukan Tergugat I dengan pihak lain (*i.e.* Tergugat II);
36. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, terbukti Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat karena Tergugat III tidak memiliki hubungan apapun terkait perbuatan hukum keperdataan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, sehingga petitum Penggugat yang meminta untuk menyatakan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum



sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

37. Bahwa dengan demikian, dalam kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III terbukti tidak ada kaitannya secara hukum. Dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat III dikeluarkan dari perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dan mengeluarkan Tergugat III dari perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Tergugat III ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Tergugat III atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Tergugat III tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat III telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dan mengeluarkan Tergugat III dari perkara *a quo*;
4. Mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tanggal 9 Juli 2018 dan Para Tergugat mengajukan Duplik masing-masing tanggal 16 Juli 2018 dan 23 Juli 2018;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan diberi tanda P-1 sampai dengan P-30 sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. BUKTI P - 1 : Foto copy dari copy, Surat Somasi dari PENGGUGAT ke P.T. Bank Mega, Tbk/TERGUGAT I tanggal 30 November 2017;
2. BUKTI P - 2a : Foto copy sesuai aslinya, Surat Tanda Terima dari TERGUGAT III atas Surat Somasi dari PENGGUGAT, tanggal 4 Desember 2017 ;
3. BUKTI P - 2b : Foto copy dari copy, Surat Somasi dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT III tanggal 30 November 2017;
4. BUKTI P - 3 : Foto copy dari copy, Penetapan Sita Jaminan No. 306/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Sel , tanggal 27 Nobeber 2012;
5. BUKTI P - 4 : Foto copy dari copy, Berita Acara Sita Jaminan No. 306/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Sel , tanggal 5 Desember 2012.
6. BUKTI P - 5 : Foto copy sesuai aslinya, Perjanjian Kerjasama No. : 60/Legalisasi/2008 ntara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, tanggal 19 Februari 2008.
7. BUKTI P - 6 : Foto copy dari copy, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 12 Juli 2010, antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II.
8. BUKTI P - 7 : Foto copy dari copy, Salinan Putusan Perkara Perdata No. 306/Pdt.G/2012, dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Februari 2013.
9. BUKTI P - 8 : Foto copy sesuai dengan Salinan Putusan Perkara Perdata No. 210/Pdt/2014/PT.DKI, dari Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Juni 2014.
10. BUKTI P - 9 : Foto copy sesuai dengan Salinan Putusan Perkara Perdata No. 332.K/Pdt/2016, dari Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 Agustus 2016.
11. BUKTI P-10 : Foto copy dari foto copy, Sertifikat Hak Mlik No. 985/Gandaria Utara , atas nama Haji ISHAK SALIM.
12. BUKTI P - 11 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Perjanjian Proyek Ruko , antara PENGGUGAT dengan Sdr. TURIKAN selaku Kontraktor pihak yang ditugaskan oleh PENGGUGAT membangun, Ruko di lokasi tanah obyek sengketa, tanggal 1 Januari 2008;

Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



13. BUKTI P - 12 : Foto copy sesuai dengan aslinya, Kwintasi Pinjaman TERGUGAT II dari PENGGUGAT , senilai Rp. 6.000.000,- (Enam juta rupiah) tanggal 15 Januari 2008;
14. BUKTI P - 13 : Foto copy sesuai dengan aslinya, Kwintasi Pinjaman TERGUGAT II dari PENGGUGAT , senilai Rp. 4.000.000,- (Empat juta rupiah) tanggal 18 Februari 2008.
15. BUKTI P - 14 : Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan TERGUGAT I , No. 59/LEGALISASI/2008 yang menyatakan hutang TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, senilai Rp. 35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah), tanggal 19 Februari 2008;
16. BUKTI P - 15 : Foto copy sesuai dengan aslinya, Kwitansi Termin Pembayaran Tunai kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 19 Februari 2008;
17. BUKTI P - 16 : Foto copy dari foto copy, Pembayaran Termin melalui Transfer Via ATM ke rekening Bank Central Asia, kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 17.400.000,- (Tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah), tanggal 21 Februari 2008;
18. BUKTI P-17 : Foto copy dari foto copy, Pembayaran Termin melalui Transfer Via ATM ke rekening Bank Central Asia, kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 22 Februari 2008.
19. BUKTI P - 18 : Foto copy dari foto copy, Kwitansi Pembayaran Termin Tunai kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 30. 000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), tanggal 8 Maret 2008;
20. BUKTI P-19 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi Pembayaran Termin Tunai kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 29.500.000,- (



Dua puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah),
tanggal 13 Maret 2008.

- 21.BUKTI P-20 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi Pembayaran Termin Tunai kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah), tanggal 2 April 2008.
- 22.BUKTI P-21 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi Pembayaran Termin Tunai kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah), tanggal 15 April 2008.
- 23.BUKTI P-22 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi Pembayaran Termin Tunai kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), tanggal 3 Juli 2008.
- 24.BUKTI P-23 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Peringatan dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, untuk tidak menghentikan aktifitas ataupun transaksi apapun juga yang berkaitan dengan Ruko atau tanah di Jl. Radio Dalam No. 99.F.
- 25.BUKTI P-24 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi Pembayaran Termin Tunai kepada , Sdr. Oto Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah), tanggal 4 Juli 2008.
- 26.BUKTI P-25 : Foto copy sesuai print out, Iklan dari internet dari situs rumah123.com, yang menerangkan harga sewa ruko disekitar lokasi obyek sengketa yaitu daerah Radio dalam Jakarta Selatan adalah senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) / tahun.
- 27.BUKTI P - 26 : Foto copy sesuai aslinya, Surat Pendapat Hukum dari BADAN PEMBINAAN HUKUM NASIONAL, Nomor : PHN4.HN.04.03-01, tanggal 15 Agustus 2018.
- 28.BUKTI P - 27 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi Termin Pembayaran Tunai kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), tanggal 20 Agustus 2008;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. BUKTI P - 28 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi Pembayaran Termin Tunai kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 60. 000.000,- (Enam puluh juta rupiah), tanggal 25 September 2008.
30. BUKTI P-29 : Foto copy sesuai aslinya, Kwitansi Pembayaran Termin Tunai kepada , Sdr. Turikan selaku kontraktor, untuk membangun Ruko., senilai Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) , tanggal 28 - Oktober 2008;
31. BUKTI P-30 : Foto copy sesuai aslinya, Kartu Nama RISWANDI LUKMAN, General Affair Manager Regional Office Jakarta 2 ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tersebut diatas, dipersidangan Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Tan Sing Liek;

- Bahwa saksi mengetahui ada kerja sama antara pak Bian dengan pak Fauzi dalam pembangunan ruko;
- Bahwa setahu saksi pembangunan ruko tersebut dibiayai oleh pak Bian;
- Bahwa yang punya tanah tersebut adalah pak Fauzi;
- Bahwa setahu saksi yang bermalasalalah adalah ruko ke-enam;
- Bahwa saksi tidak tahu biaya pembangunan ruko ke-enam tersebut;
- Bahwa setahu saksi uang pribadi pak Bian untuk membangun ruko ke enam tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu urusan Bank Mega dengan Pak Fauzi;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan Bank Mega menduduki ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pengikatan jual beli ruko tersebut;
- Bahwa harga ruko tahun 2010 sekitar dua milyar;
- Bahwa kerja sama pak Bian dengan pak Fauzi secara tertulis;
- Bahwa kontrak ruko tersebut adalah pak Turikan;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai kontrak pembangunan ruko tersebut;

Halaman 31 dari 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



- Bahwa ruko tersebut saat ini dikuasai oleh Bank Mega;
 - Bahwa setahu saksi kerja sama pak Bian dengan pak Fauzi hanya bagi hasil;
 - Bahwa yang menyelesaikan proyek tersebut adalah pak Turikan;
2. Saksi Turai Chan;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2008;
 - Bahwa saksi kenal orang tua Penggugat bernama H. Ishak;
 - Bahwa saksi kenal dengan pak Hendra;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu pembangunan ruko tersebut dibiayai oleh Bank Mega;
 - Bahwa saksi yang mengurus IMB ruko tersebut;
 - Bahwa setahu saksi pekerjaan pembangunan ruko tersebut tidak pernah diserahkan ke pak Hendra;
 - Bahwa saksi membangun ruko tersebut hanya 3½ lantai;
 - Bahwa saksi tidak tahu pada saat dibangun 4 lantai ruko tersebut;
 - Bahwa saksi tidak pernah bawa pak Hendra ke Pak Fauzi;
 - Bahwa saksi tidak tahu ruko tersebut telah dibeli oleh Bank Mega;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal gugatan Penggugat, Para Tergugat mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu berupa:

BUKTITERGUGAT I:

1. Bukti T.I-1 Putusan Mahkamah Agung No.332/K/Pdt.G/2016 tanggal 18 Agustus 2016;

BUKTITERGUGAT II:

1. Bukti T.II-1 Foto copy sesuai aslinya, Sertifikat Hak Milik No.4889 Kelurahan Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta sebagai Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 985, Gandaria Utara;
2. Bukti T.II-2 Foto copy dari foto copy, Putusan Mahkamah Agung



RI No.332/K/Pdt.2016 tanggal 18 Agustus 2016 ;

BUKTITERGUGAT III :

1.	Bukti T.III-1	Buku Asli, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan;
2	Bukti T.III-2	Buku asli, Peraturan Otoritas Jasa Noor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan;
1.	Bukti T.III-3	Foto copy sesuai aslinya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2.	Bukti T.III-4	Foto copy sesuai aslinya, Putusan Perkara Nomor 6/Pdt.G/2014/PN.BJM;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tersebut diatas, dipersidangan Tergugat II juga telah mengajukan 1(satu) orang saksi dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi H. Asnawi;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Bian Engenderson Lim dan H. Achmad Fauzi;
- Bahwa saksi mengetahui pembangunan 5 ruko 31/2 lantai di Radio Dalam No.99 oleh Turikan tahun 2008;
- Bahwa yang bermasalah adalah roko yang ke 6;
- Bahwa yang bangun adalah pak Fauzi;
- Bahwa saksi tidak tahu tambahan ½ lantai ruko tersebut;
- Bahwa yang meneruskan pembangunan tersebut adalah pak Hendra Wijaya;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana biaya pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu persoalan antara pak Bian dengan pak Fauzi;
- Bahwa saksi tahu ada jual beli ruko antara Bank Mega dengan Fauzi;
- Bahwa saksi dan pak Fauzi sama-sama ahli waris ruko tersebut;



Menimbang, bahwa Penggugat dan para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 1 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan hal-hal lain kecuali mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana tersebut diatas;

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya menyatakan agar Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak daripadanya, untuk menghentikan kegiatan operasional perbankan dan atau segala kegiatan apapun, serta mengosongkan bangunan ruko 4 (empat) lantai yang terletak yang berdiri diatas SHM No. 985/Gandaria Utara untuk seluas 4,75 m2 X 27 m2, yang terletak di Jalan Radio Dalam No. 99 F Kebayoran Baru, Jakarta Selatan hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, bila perlu penghentian kegiatan operasional dan pengosongan dilakukan dengan bantuan pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa sebelum melanjutkan pembahasan pokok perkara maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu tentang tuntutan provisi dari Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi memang seharusnya diputus sebelum memutus pokok perkara karena pada prinsipnya tuntutan provisi tidak berhubungan dengan pokok perkara dan harus diputus karena bila tidak diputus terlebih dahulu maka dikhawatirkan akan dapat merugikan salah satu pihak terutama pihak yang mengajukan tuntutan tersebut yaitu Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati tentang tuntutan provisi dari Penggugat yang menghendaki agar Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat I untuk tidak mengadakan aktifitas diatas ruko yang menjadi sengketa tersebut ternyata Majelis menilai tuntutan



tersebut telah memasuki pokok perkara karena untuk melarang seseorang tidak melakukan aktifitas tersebut haruslah diketahui dahulu siapa yang menjadi pemilik secara sah atas ruko yang menjadi sengketa tersebut, sehingga Majelis menilai kalau tuntutan provisi dari Penggugat telah masuk kedalam pokok perkara karenanya harus dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I, dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang akan dipertimbangkan satu persatu sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I, pada pokoknya menyatakan kalau gugatan Penggugat Ne Bis In Idem karena obyek Sengketa a quo yaitu bangunan Ruko 4 (empat) lantai yang terletak di Jalan Radio Dalam Raya No.99 Kaveling F, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.985 /Gandaria Utara untuk seluas 4.75 M x 27 M pernah menjadi Obyek Sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor perkara Reg. No : 306/PDT.G/2012/PN.Jkt Sel dalam perkara antara Bian Engendersom Lim sebagai Penggugat (in cassu Penggugat) melawan H.Ahmad Fauzi sebagai Tergugat (in cassu Tergugat II), Hendra Wijaya sebagai Turut Tergugat I, PT. Bank Mega, Tbk Cabang Radio Dalam sebagai Turut Tergugat II (in cassu Tergugat I) dan Notaris Siti Zamzam, PPAT sebagai Turut Tergugat III tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil-dalil yang sama dengan dalil-dalil dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa untuk eksepsi Tergugat I akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa untuk dapat dikatakan perkara tersebut ne bis indem haruslah memenuhi kriteria yang dimaksudkan dalam pasal 1917 KUHPerdata yang pada intinya menyatakan "*kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan, untuk dapat menggunakan kekuatan itu soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula*" sehingga bila ingin mempergunakan azas ini maka harus diuraikan semua unsur dalam pasal 1917 KUHPerdata yaitu:

1. Pihak yang sama;
2. Obyek yang sama;
3. Dalil yang sama;



Menimbang bahwa terhadap unsur dari pasal 1917 KUHPerdata akan diuraikan sebagai berikut:

Ad. 1. Pihak yang sama;

Menimbang, sebagaimana dalam gugatan dalam perkara perdata Nomor 306/Pdt.G/2012 yang telah diputus tanggal 19 Februari 2013 Ternyata pihaknya sama dengan perkara aquo yaitu Penggugatnya Tn Bian Engenderson Lim dan dalam perkara aquo juga penggugat adalah Tn Bian Engenderson Lim dan untuk perkara 306/Pdt.g/2012 tergugatnya adalah H. Ahmad Fauzi dan dalam perkara aquo adalah tergugat II dan dalam perkara 306/pdt.g/2012 PT. Bank Mega Tbk sebagai turut tergugat III dan dalam perkara aquo dijadikan sebagai tergugat I, sementara untuk pihak yang lain dalam perkara 306/Pdt.g/2012 yaitu Hendra wijaya sebagai Turut Tergugat I dan Notaris Siti Zamzam sebagai turut tergugat III yang tidak digugat dalam perkara aquo menurut hemat Majelis tidaklah menjadikan perkara aquo menjadi tidak ne bis indem karena hanya pengurangan subyek yang hanya turut serta untuk melaksanakan putusan perkara tersebut;

Ad. 2. Obyek yang sama;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata nomor 306/Pdt.G/2012 bila disandingkan dengan perkara aquo maka dapat dikatakan obyek Sengketanya adalah bangunan Ruko 4 (empat) lantai yang terletak di Jalan Radio Dalam Raya No.99 Kaveling F, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.985 /Gandaria Utara untuk seluas 4.75 M x 27 M sehingga Majelis menilai kalau baik dalam perkara 306/pdt.g/2012 dengan obyeknya adalah sama sehingga Majelis menilai kalau obyek kedua perkara tersebut adalah sama;

Ad. 3. Dalil yang sama;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-7, 8 dan 9 dan bukti yang diajukan oleh T.1-1 serta bukti T.II-2 yang merupakan putusan Pengadilan dari pengadilan tingkat pertama sampai dengan putusan kasasi, Majelis menilai kalau bukti-bukti tersebut mempunyai dalil yang sama dengan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara aquo karena menyangkut tentang permasalahan pembangunan sebuah Ruko terletak di jalan Radio Dalam Raya Kavling F dengan bukti sertifikat Hak Milik No. 985/Gandaria Utara, sehingga Majelis menilai kalau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memang terdapat persamaan antara perkara aquo dengan perkara yang dijadikan bukti oleh para pihak dan perkara yang dijadikan bukti oleh para pihak tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 647K/Sip/1973 yang menyatakan “*ada tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah Berkekuatan Hukum Tetap dengan alasannya yang sama*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka Majelis menilai dapat mengabulkan eksepsi dari Tergugat I dan eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dikabulkan maka Majelis tidak akan mempertimbangkan masalah pokok dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, oleh karena Eksepsi Tergugat I diterima dan Penggugat berada dipihak yang kalah maka Penggugat sudah seharusnya dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat ketentuan peraturan lain yang bersangkutan khususnya pasal 136 HIR;

MENGADILI

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.071.000,- (satu juta tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis tanggal 11 Oktober 2018, oleh kami Ratmoho, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Totok Sapto Indrato, SH.MH dan Sudjarwanto, SH.MH masing-masing sebagai Hakim

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 15 Oktober 2018 oleh Hakim Ketua didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu Matius B. Situru, S.H Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Totok Saptu Indrato, SH.MH

Ratmoho, SH.MH

Sudjarwanto, SH.MH

Panitera Pengganti,

Matius B. Situru, SH

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	:	Rp. 30.000,-
2. Biaya proses	:	Rp. 75.000,-
3. Panggilan	:	Rp. 935.000,-
4. PNBPN	:	Rp. 20.000,-
5. Materai	:	Rp. 6.000,-
6. Redaksi	:	Rp. 5.000,-
Jumlah	:	<hr/> Rp.1.071.000,-

(satu juta tujuh puluh satu ribu rupiah)