



PUTUSAN

Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Abdul Hamid bin H. Amsir, beralamat di Jl.Pedurenan H. Cokong Rt.015/010 Kel. Karet Kec. Setiabudi Jakarta Selatan, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Firmansyah, SH; Ichwan Setiawan, SH.,MH., Muhlisin, SH; Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum **"FIT LAW FIRM & PARTNERS"** advocates & legal consultants yang beralamat di Gedung Beltway Office Park Tower B Lantai 5 Jln. TB. Simatupang No.41 Jakarta Selatan, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Pebruari 2019, selanjutnya disebut **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

PT. Superwish Perkasa, beralamat di Epiwalk Offices suites lantai 6 unit A 601 Komplek Rasuna Said Epicentrum Jl. H.R. Rasuna Said Jakarta Selatan, dalam hal ini telah memberikan kuasanya kepada 1. Dr. Ary Zulfikar, SH., MH., 2. Dendy K. Amudi, SH., MH., 3. Arief Budiman, SH (Aboh), 4. Yayan Abdul Wahid, SH., 5. Arief Budiman, SH., 6. M. Alirahman Djoyosugito, SH., MH., dan 7. Tubagus Galih Wiratama, SH., para Adovokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukm AZP LEGAL CONSULTANTS, berkedudukan di Cibis Nine Lantai 12 JalanTB. Simatupang No. 2 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2019 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA.

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 Maret 2019 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah register No.287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel telah mengemukakan sebagai berikut:

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 1 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POSITA

1. Bahwa PENGGUGAT mempunyai tanah di Jalan Pedurenan H. Cokong yang melintasi RT.011 Rw.010 hingga Rt.015 Rw.010 dan tembus ke Masjid Awabin, dengan sebutan hamparan, yaitu A, B dan C;
2. Bahwa PT. Superwish Perkasa pernah membeli tanah hamparan PENGGUGAT tersebut, dengan luas yang berbeda satu sama lain, yaitu sebagai berikut:
 - a. Hamparan A luas 115 M² tanggal 31 Juli 2013 sudah ada bukti kwitansi serah terima uang dari Wasrinil kepada penerima Bapak Hamid dan Bapak Ismail sebesar Rp. 2.012.500.000,- (dua milyar dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan hal ini diakui oleh **Penggugat**;
 - b. Hamparan B luas 150 M² tanggal 21 Agustus 2013 sudah ada bukti kwitansi serah terima uang dari Wasrinil kepada Bapak Hamid sebesar Rp.937.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) (*dengan cara Dp Rp. 200.000.000,- dan dana berikut Rp.737.500.000,-*);
 - c. Hamparan C luas 265 M² tanggal 25 Nopember 2013 sudah ada bukti kwitansi serah terima uang dari (**tidak ada namanya**) kepada Bapak Hamid sebesar Rp.2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa, PENGGUGAT tidak mengakui telah menerima dana sebesar Rp.2.650.000.000,- (*Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah*), sebagaimana isi kwitansi tertanggal 25 Nopember 2013 tersebut;
4. Bahwa untuk hamparan C PENGGUGAT mempunyai luas tanah 560 M² Sementara baru menerima pembayaran sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan masih kurang bayar sebesar Rp.3.800.000.000,- (*Tiga milyar delapan ratus juta rupiah*) dari total pembayaran Rp.5.600.000.000,- (*Lima milyar enam ratus juta rupiah*), bukan total sebesar Rp. 2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana isi kwitansi tersebut;
5. Bahwa PT. Superwish Perkasa berjanji akan melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.3.800.000.000,- (*Tiga milyar delapan ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat kami pada tanggal 17 Juli 2013 namun tidak menepati janji tersebut;

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 2 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat sudah mengirimkan surat somasi 2 (dua) kali untuk mencari solusi atas pembayaran tanah dimaksud;
7. Bahwa Tergugat beralih sudah melunasi semua pembayaran atas pembelian tanah tersebut diatas;
8. Bahwa, surat Tergugat No.0221A/SP-SRT/OPS-MA/VII.13 tertanggal 24 Juli 2013 perihal persetujuan pembelian tanah Abdul Hamid seluas 115 M² dan tanah yang digunakan jalan seluas 150 menyatakan untuk pembelian tanah C seluas 265 M² menunda untuk membeli sampai dengan pengecekan dokumen secara legal selesai;
9. Bahwa surat Tergugat No. 006/SP-COO/MA/VI-2015 tertanggal perihal Jawaban atas surat Nomor 104/UM-UT/V/2015 tanggal 21 Mei 2015 perihal Somasi untuk pembayaran, pada point c) Tanah C menyebutkan pembayaran lunas telah diterima oleh Abdul Hamid dan Ismail pada tanggal 25 Nopember 2013, dengan nilai sebesar Rp.10.000.000,- M² (sepuluh juta rupiah per meter persegi), sehingga nilai total adalah sebesar Rp.2.650.000.000,- (Dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), namun demikian Penggugat tidak pernah menerima uang yang dimaksud oleh Penggugat;
10. Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon: **agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;**
11. Bahwa Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat atas tidak di lunasi pembayaran sesuai dengan yang pernah di janjikan, berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;*
12. Bahwa Penggugat mohon pembatalan jual beli tanah Hampanan C luas 560 M² berdasar pada pasal 1266 KUHPer, berbunyi *"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan;*

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 3 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Penggugat mohon pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi berdasarkan pasal 1267 KUHPerdara, berbunyi: *"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."*
14. Bahwa PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iutvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan untuk memutuskan:

DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
3. Melunasi kekurangan atas pembelian tanah dimaksud sebesar Rp.3.800.000.000,- (*tiga milyar delapan ratus juta rupiah*)
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
5. Mebebankan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Drs. Firmansyah, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Pebruari 2019, sedangkan untuk Tergugat hadir kuasanya M.

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 4 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alirahman Djoyosugito, SH., MH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Maret 2019.

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 16 Mei 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa usaha perdamaian tidak berhasil, maka oleh karena itu pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan Surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, dipersidangan Tergugat melalui kuasanya mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas;
2. Bahwa Tergugat adalah suatu perusahaan yang bergerak dibidang usaha perdagangan, pembangunan, real estate, perindustrian, percetakan, pertambangan, jasa dan angkutan, dimana salah satu realisasi kegiatan usaha yang telah dijalankan oleh Tergugat terkait perkara *a quo* adalah melakukan pembebasan lahan/tanah negara yang terletak di jalan Pedurenan H. Cokong. Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan.
3. Bahwa Tergugat telah melakukan pembelian dan atau pembebasan hak atas tanah negara dari Penggugat dan Ismail selaku ahli waris dari Haji Amsir binti Muhammad, yang oleh Penggugat disebut hamparan tanah A, B dan C dengan cara sebagai berikut :
 - a. Pelepasan dan penyerahan haknya atas tanah negara seluas ± 115 M2 (seratus lima belas meter persegi) terletak di Pedurenan H. Cokong, dahulu RT. 011 RW. 010 sekarang menjadi RT 015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ("Tanah A"), dari Penggugat

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 5 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat yang dilakukan berdasarkan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak ("SPH") tanggal 31 Juli 2013;

- b. Pelepasan dan penyerahan haknya atas tanah negara seluas \pm 150 M2 (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Pedurenan H. Cokong dahulu RT. 011 RW 010 sekarang menjadi RT.015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah B**"), dari Penggugat dan Ismail kepada Tergugat yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 31 Juli 2013;
 - c. Pelepasan dan penyerahan haknya atas tanah negara seluas \pm 265 M2 (kurang lebih dua ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Pedurenan H. Cokong dahulu RT. 011 RW 010 sekarang menjadi RT.015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah C**") dari Penggugat dan Ismail kepada Tergugat yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 25 Nopember 2013.
4. Bahwa pembayaran atas seluruh transaksi pembebasan dan atau pelepasan hak tersebut oleh Tergugat kepada Penggugat dan Ismail dilakukan melalui Wasrinil dengan perincian sebagai berikut:
- a. Untuk lahan Tanah A seluas 115 M2 Penggugat telah menerima pembayaran uang dari Wasrinil kepada Penggugat dan Ismail sebesar Rp. 2.012.500.000,- (dua milyar dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan bukti kuitansi tanda terima uang dan Cek Bank Mega No. MI 248084 tanggal 31 Juli 2013;
 - b. Tanah B seluas 150 M2, seluruhnya seharga Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) Penggugat telah pula menerima pembayaran dari Tergugat melalui Wasrinil sebanyak 2 (dua) kali pembayaran yaitu:
 - (i) Pembayaran pertama sebesar Rp. 937.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan bukti kuitansi tanda terima uang dibayarkan melalui Cek Bank Mega No. MI 248086 tanggal 31 Juli 2013 sebesar Rp. 737.500.000,- dan Cek Bank Mega No. MI 248087 tanggal 31 Juli 2013 sebesar Rp. 200.000.000,-
 - (ii) Pembayaran kedua sebesar Rp. 937.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan bukti kuitansi

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 6 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda terima uang dibayarkan melalui Cek Bank Mega No. MI 248092
tanggal 21 Agustus 2013.

5. Bahwa terkait dengan pelepasan hak atas Tanah A dan B, Penggugat dalam posita gugatan butir angka 2.a dan b, mengakui sudah menerima pembayaran dari Wasrinil kepada penerima Bapak Hamid (Penggugat) dan Bapak Ismail, untuk itu Tergugat **mohon akta**.
6. Bahwa untuk lahan Tanah C Tergugat telah membayar seluruh harga yang disepakati kepada Penggugat dan Ismail sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan bukti kuitansi tanda terima tanggal 25 Nopember 2013 dan dibayarkan dengan cara sebagai berikut:
 - 1 (satu) lembar Cek Bank Mega No. MI 248362 tertanggal 25 Nopember 2013, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diterima oleh Abdul Hamid dan Ismail dengan disaksikan oleh D. Teguh Rahardjo dan Adam Rido;
 - 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank Mega No. GH 900752 tertanggal 6 Desember 2013 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah);
 - 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank Mega No. GH 900753 tanggal 6 Desember 2013 sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Penggugat dengan disaksikan oleh D. Teguh Rahardjo dan A. Kurnia.

Oleh karena itu, tidak benar dan tidak beralasan dalil posita gugatan Penggugat butir 3 yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengakui telah menerima dana sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat.

7. Bahwa dalam posita gugatannya pada butir angka 4, Penggugat mendalilkan untuk hamparan tanah C mempunyai luas tanah 560 M2, sementara baru menerima pembayaran sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan masih kurang Rp.3.800.000.000,- dari total pembayaran Rp.5.600.000.000,- (lima milyar enam ratus juta rupiah), bukan total sebesar Rp.2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana kuitansi tersebut.

Dalil gugatan Penggugat tersebut tidak benar dan mengada-ada, karena harga yang disepakati untuk pelepasan hak atas keseluruhan tanah C adalah

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 7 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), meskipun luas tanah tersebut dalam SPH tertanggal 25 Nopember 2013 adalah seluas 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), akan tetapi pembayarannya diperhitungkan untuk keseluruhan luas tanah C. Dengan demikian maka untuk luas tanah C seluas 560 M2, telah disepakati pembayarannya adalah sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah).

8. Bahwa adanya kesepakatan harga pelepasan atas Tanah C, namun pembayarannya disepakati sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dapat diketahui dari **Surat Pernyataan tertanggal 3 Juli 2013** yang dibuat oleh Penggugat dan Ismail yang disaksikan oleh Parta SW dan Asep Kurnia, diketahui pula oleh Hidayat Gunawan dan Wasrinil, serta merupakan satu kesatuan (*accessoir*) dengan SPH tanggal 25 Nopember 2013, dimana dalam Surat Pernyataan tanggal 3 Juli 2013 Penggugat dan Ismail secara tegas menyatakan ;

- Pada butir angka 1 huruf C, Penggugat dan Ismail menyatakan adalah pemilik dari sebidang tanah seluas 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah seluas 560 M2 (Tanah C);
- Pada butir angka 5, Penggugat dan Ismail menyatakan pembayaran atas tanah C dilakukan dengan luasan sebesar 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi) dimana pembayaran tersebut diperhitungkan untuk keseluruhan luas tanah C.

9. Bahwa selain Surat Pernyataan tanggal 3 Juli 2013, terdapat pula **Surat Pernyataan Beda Luas** tertanggal 25 November 2013, telah ditandatangani oleh Penggugat dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Rahardjo dan Sdr. Adam selaku saksi, dimana Penggugat dan Ismail secara tegas menyatakan; "*tidak akan mengadakan tuntutan/gugatan kepada siapapun apabila terjadi perbedaan luas tanah antara yang tercantum dalam Peta inventarisasi/gambar situasi dan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak (SPH)*".

Dengan demikian, sesuai Surat Pernyataan Penggugat dan Ismail tertanggal 3 Juli 2013 dan Surat Pernyataan Beda Luas tertanggal 25 Nopember 2013, maka pembayaran sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) yang sudah diterima oleh Penggugat dan Ismail adalah

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 8 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pembayaran yang berlaku dan diperhitungkan untuk keseluruhan luas tanah C seluas 560 M2.

10. Bahwa dari uraian fakta-fakta hukum tersebut diatas, terbukti Tergugat tidak mempunyai tunggakan kewajiban pembayaran apapun kepada Penggugat, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak mengakui telah menerima dana sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dan hanya mengakui baru menerima Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), serta mempermasalahkan Tergugat belum melunasi luas seluruh tanah C adalah dalil yang mengada-ada dan menunjukkan Penggugat tidak beritikad baik.
11. Bahwa tidak benar dan Tergugat menolak dalil Penggugat dalam nomor 5 halaman 2 yang menyatakan Tergugat telah berjanji akan melunasi pembayaran sebesar Rp. 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 17 Juli 2013. Pada faktanya Tergugat tidak pernah memberi janji untuk membayar kekurangan pembayaran, mengingat Tergugat tidak mempunyai tunggakan pembayaran apapun kepada Penggugat. Dengan ini, Tergugat *mensommer* Penggugat untuk membuktikan adanya janji dari Tergugat untuk melakukan pembayaran sebesar Rp. 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat.
12. Bahwa perlu Tergugat sampaikan, dan mohon perhatian dari Majelis Hakim bahwa semua transaksi pelepasan hak atas tanah dan penerimaan uang pembayaran dalam perkara ini dilakukan oleh Abdul Hamid (Penggugat) dan Ismail selaku ahli waris dari Amsir bin H. Muhamad dengan PT. Superwish Perkasa (Tergugat), akan tetapi dalam gugatan ini hanya Abdul Hamid (Penggugat) yang mengajukan gugatan. Seandainya para ahli waris menyatakan Tergugat masih mempunyai tunggakan pembayaran atas tanah C - *quad non* - maka seharusnya Ismail bin Amsir sebagai ahli waris bersama-sama ikut mengajukan gugatan *a quo*. Namun nyatanya Ismail tidak ikut bersama-sama Abdul Hamid mengajukan gugatan, sehingga dengan tidak ikut sertanya Ismail menggugat dalam perkara ini membuktikan bahwa memang Tergugat tidak mempunyai kewajiban pembayaran apapun kepada Penggugat.
13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan hukum dan

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 9 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya harus ditolak untuk seluruhnya, serta Tergugat mereversir haknya untuk mengajukan tuntutan balik (Rekonpensi).

14. Bahwa adapun tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat, selain tidak beralasan, tuntutan uang paksa yang diajukan bersamaan dengan tuntutan pembayaran sejumlah uang tidak dapat dibenarkan, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 606 Rv yang menyatakan bahwa uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dikabulkan terhadap tuntutan perdata yang menuntut hal lain selain tuntutan pembayaran sejumlah uang, hal mana sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan "*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*".

15. Bahwa begitupun terhadap permohonan putusan serta merta (*uit voorbar bij vooraad*) yang diminta oleh Penggugat dalam perkara ini harus pula ditolak karena selain gugatan ini tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah, permohonan tersebut tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 2000, tanggal 21 Juli 2000, khususnya angka (4).

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mohon agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam bagian Konpensi dianggap termuat dan mutatis mutandis dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam bagian Rekonpensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah melakukan pembebasan dan pelepasan hak atas lahan/tanah negara yang terletak di jalan Pedurenan H. Cokong, Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan dari Tergugat Rekonpensi yang terdiri dari :
 - a. Tanah negara seluas \pm 115 M2 (seratus lima belas meter persegi) terletak di Pedurenan H. Cokong, dahulu RT. 011 RW. 010 sekarang menjadi RT 015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah A**"), yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 31 Juli 2013, dengan harga pelepasan hak sebesar Rp 2.012.500.000,-

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 10 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanah negara seluas \pm 150 M2 (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Pedurenan H. Cokong dahulu RT. 011 RW 010 sekarang menjadi RT.015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah B**"), yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 31 Juli 2013, dengan harga pelepasan hak sebesar Rp 1.875.000.000,-
 - c. Tanah negara seluas \pm 265 M2 (kurang lebih dua ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Pedurenan H. Cokong dahulu RT. 011 RW 010 sekarang menjadi RT.015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah C**") yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 25 Nopember 2013, dengan harga pelepasan hak sebesar Rp 2.650.000.000,-
4. Bahwa terkait lahan tanah C, telah ditandatangani pula beberapa surat pernyataan oleh Tergugat Rekonpensi dan Ismail yang merupakan satu kesatuan dengan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak tanggal 25 Nopember 2013, yaitu :
- a. Surat Pernyataan tertanggal 3 Juli 2013, yang telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. Parta, Sdr. Asep Kurnia, Sdr. Hidayat Gunawan dan Sdr. Wasrinil selaku saksi.
 - b. Surat Pernyataan Kepemilikan dan Tidak Sengketa tertanggal 25 November 2013, telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Rahardjo dan Sdr. Adam selaku saksi.
 - c. Surat Pernyataan Beda Luas tertanggal 25 November 2013, telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Rahardjo dan Sdr. Adam selaku saksi.
 - d. Surat Pernyataan Kesiediaan dan Kuasa Menjual tertanggal 25 November 2013, yang telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Rahardjo dan Sdr. Adam selaku saksi.
 - e. Surat Pernyataan Pengosongan dan Pembongkaran tertanggal 25 November 2013, telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Raharjo dan Sdr. Adam selaku saksi.
 - f. Surat Pernyataan tertanggal 6 Desember 2013, yang telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Raharjo dan Sdr. Adam Rido serta Sdr. Aep Kurnia selaku saksi.

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 11 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas seluruh pembelian pelepasan dan penyerahan hak atas lahan Tanah C sebesar Rp. 2.650.000.000,- berdasarkan bukti kuitansi tanda terima tanggal 25 Nopember 2013 kepada Tergugat Rekonpensi dan Ismail melalui Sdr. Wasrinil yang dibayarkan dengan: (i) Cek Bank Mega dengan Nomor: MI 248362 sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) tertanggal 25 November 2013, (ii) Bilyet Giro Bank Mega dengan Nomor : GH 900752 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) tertanggal 6 Desember 2013 serta (iii) Bilyet Giro Bank Mega dengan Nomor: GH 900753 sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) tertanggal 6 Desember 2013.
6. Bahwa ternyata Tergugat Rekonpensi membantah dan tidak mengakui jika sudah menerima pembayaran lunas dari Penggugat Rekonpensi, dimana menurut Tergugat Rekonpensi untuk hamparan tanah C mempunyai luas tanah 560 M2, tetapi baru menerima pembayaran sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah), sehingga masih kurang Rp. 3.800.000.000,- (Tiga milyar delapan ratus juta rupiah) dari total pembayaran Rp. 5.600.000.000,- (Lima milyar enam ratus juta rupiah), karena bukan total sebesar Rp. 2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dalil gugatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi butir 4.
7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang membantah dan tidak mengakui pembayaran lunas untuk lahan Tanah C adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta, karena kenyataannya Penggugat Rekonpensi sudah membayar lunas uang pelepasan hak kepada Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail yang dibayarkan melalui Sdr. Wasrinil sebesar Rp. 2.650.000.000,- (Dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan satu lembar Cek Bank Mega dengan Nomor: MI 248362 sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) tertanggal 25 November 2013, dan dua lembar Bilyet Giro Bank Mega dengan Nomor : GH 900752 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) tertanggal 6 Desember 2013 serta Bilyet Giro Bank Mega dengan Nomor: GH 900753 sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) tertanggal 6 Desember 2013.

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 12 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dalam transaksi pelepasan hak atas tanah C telah disepakati, meskipun kesepakatan harga yang tertuang dalam SPH tanggal 25 Nopember 2013 adalah sebesar Rp. 2.650.000.000, namun pembayarannya diperhitungkan untuk keseluruhan luas tanah C. Kesepakatan tersebut telah tertuang di dalam **Surat Pernyataan tertanggal 3 Juli 2013** yang menjadi satu kesatuan dengan SPH tanggal 25 Nopember 2013, sebagai berikut :
- (i) Bahwa Penggugat (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) adalah pemilik dari sebidang tanah seluas 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah seluas 560 M2 (Tanah C);
 - (ii) Bahwa pembayaran atas tanah C dilakukan dengan luasan sebesar 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi) dimana pembayaran tersebut diperhitungkan untuk keseluruhan luas tanah C; dan
 - (iii) Bahwa dengan dilakukannya pembebasan atas bidang tanah B dan C, maka Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi bersama dengan seluruh ahli waris dari Almarhum Amsir bin H. Muhammad, berjanji untuk tidak mengajukan gugatan, klaim, maupun tuntutan dalam bentuk apapun, kepada PT SP (PT Superwish Perkasa), atas tanah-tanah lainnya yang menjadi jalan umum (apabila ada), yang berada didalam kawasan Rasuna Epicentrum (termasuk namun tidak terbatas pada Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan).
9. Bahwa selain itu Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah pula menandatangani Surat Pernyataan Beda Luas tertanggal 25 Nopember 2013 yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi dan Ismail tidak akan mengadakan tuntutan/gugatan apabila terjadi perbedaan luas tanah antara yang tercantum dalam peta inventarisasi dengan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak, dan Surat Pernyataan tertanggal 6 Desember 2013, yang menyatakan tanah C seluas 560 M2 telah dibebaskan/diberikan uang ganti rugi oleh PT Superwish Perkasa (Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi);
10. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang mengingkari dan tidak melaksanakan (i) SPH tanggal 25 Nopember 2013 (ii) Surat Pernyataan tanggal 3 Juli 2013 dan (iii) Surat Pernyataan tertanggal 6 Desember 2013 adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang jelas telah merugikan Penggugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi berhak

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 13 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata.

11. Bahwa sehubungan dengan hal itu, maka sudah sepantasnya Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi dalam bentuk penggantian biaya-biaya yang ditimbulkan dan nyata telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi untuk mengurus permasalahan perkara ini, termasuk tetapi tidak terbatas membayar jasa hukum pengurusan perkara di Pengadilan sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah).

12. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta didukung dengan bukti-bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi, maka putusan dalam gugatan ini telah memenuhi syarat untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*);
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);
4. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
5. Menyatakan putusan Dalam Rekonpensi ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walapun ada verzet, banding dan kasasi.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 14 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut lalu Penggugat menanggapi dengan mengajukan Repliknya tanggal 20 Juni 2019, dan kemudian Tergugat mengajukan Duplik tanggal 3 Juli 2019.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat-surat yaitu :

1. Fotocopy Surat jual beli tertanggal 4 Oktober 1941 antara Maymonah dengan Amsir bin H. Mohamad, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat tanda penjerahan / Kasih tertanggal 9 Februari 1957 dari H. Amsir bin H. Muhammad kepada Amenah binti Amsa, Abdul hamid dan Isma'il, isteri dan anak-anaknya, di beri tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Tanda terima dari Sdr. Abdul Hamid tertanggal 31 Juli 2013, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh H. Abdul Hamid bin H. Amsir tertanggal 11 Maret 2013, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy luas gambar obyek tanah dari Seksi tata Kota Kec. Setiabudi dengan luas 560 M2 yang terletak di Jl. Pedurenan Karet Kec. Setiabudi Jakarta Selatan atas permohonan dari Abdul hamid bin H. Amsyir, di beri tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat dari Abdul Hamid bin H. Amsir kepada Bp. Warsinil tertanggal 25 Juli 2013, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Warsinil tertanggal 26 Juli 2013, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Cek bank Mega senilai Rp. 1.800.000.000,-, senilai Rp. 2.012.500.000,- tertanggal 31-7-2013 dan senilai Rp. 737.500.000,- tertanggal 31-7-2013 atas nama Warsinil, di beri tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Somasi dari Kuasa Hukum Ichwan Setiawan, SH, MH dkk kepada PT. Superwish Perkasa No. 084/Skel-Som/II/FIT-2019 tertanggal 14 Februari 2019, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Surat Somasi ke II dan terakhir dari Kuasa Hukum Ichwan Setiawan, SH, MH dkk kepada PT. Superwish Perkasa No. 087/Skel-Som/II/FIT-2019 tertanggal 1 Maret 2019, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Kwitansi dari bapak Warsinil tanggal 21 Agustus 2013 sebesar Rp. 937.500.000,- (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti P-11;

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 15 dari 35

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

12. Fotocopy Kwitansi dari bapak Warsinil tertanggal 31 Juli 2013 sebesar Rp. 937.500.000,- (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) , diberi tanda bukti P-12;
 13. Fotocopy Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh H. Abdul Hamid bin H. Amsir tertanggal 12 Juli 2013 , diberi tanda bukti P-13;
 14. Fotocopy Kwitansi tanggal 25 Nopember 2013 senilai Rp. 2.650.000.000 tertanggal 25 Nopember 2013 , diberi tanda bukti P-14;
 15. Fotocopy Surat Pernyataan dari H. Abdul Hamid bin H. Amsir tertanggal 12 Juli 2013 , diberi tanda bukti P-15;
 16. Fotocopy Surat Pernyataan dari H. Abdul Hamid bin H. Amsir tertanggal 12 Juli 2013 , diberi tanda bukti P-16;
 17. Fotocopy Kwitansi tanggal 31 Juli 2013 senilai Rp. 2.012.500.000 tertanggal 25 Nopember 2013 , diberi tanda bukti P-17;
 18. Foto lokasi tanah, bertanda P-18;
 19. Fotocopi Hasil Laporan Auditor independen, bertanda P-19;
- Bukti surat mana telah dibubuhi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, , P--6, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12 , P-14, P-17, P-18 dan P-19 fotocopy dari fotocopy dan telah diberi materai cukup.

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan saksi yang menerangkan dibawah sumpah yaitu :

1. Saksi Adam Rido, TIDAK DISUMPAH. menerangkan pada pokoknya :
 - Bahwa saksi mengetahui ada tanah A, tanah B dan tanah C;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah A seluas 115 M2 dengan harga per meter Rp.17.500.000,- (Tujuh belas juta lima ratus juta rupiah) dan tanah B seluas 150 M2 dengan harga per meter Rp.15.000.000,- (Lima belas juta rupiah);
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah C seluas 560 M2 dengan harga per meter Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
 - Bahwa saksi mengetahui pembeli dari tanah C adalah PT. Superwish Perkasa. Yang luas keseluruhan tanah C seluas 560 M2;
 - Bahwa saksi mengetahui uang yang dibayarkan untuk pembayaran tanah C baru dibayarkan sejumlah Rp.1.800.000.000,- (Satu milyar delapan

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 16 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah) dan ada kekurangan bayar sejumlah Rp.3.800.000.000,- (Tiga milyar delapan ratus juta rupiah);

- Bahwa saksi mengetahui oleh karena setiap pembayaran saksi selalu di ikutsertakan dengan menggunakan nomor rekening saksi untuk semua pembayaran tanah;

2. Saksi Budi Satria menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya..

- Bahwa saksi adalah akuntan publik dari kantor BAMS yang beralamat di Jl. Rawa Bambu No. 17 D Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat yaitu bapak H. Abdul Hamid bin H. Amsir karena beliau adalah klien kami;
- Pada bulan Juli 2019 saksi sebagai audit/akuntan publik diminta Abdul Hamid utk melakukan verifikasi transaksi tentang penjualan tanah; Terjadi transaksi Jual beli tanah antara Abdul Hamid dengan PT Superwish Perkasa;
- Bahwa Verifikasi dilakukan berdasarkan bukti bukti yang diberikan oleh Abdul Hamid Tanahnya ada 3 bagian yaitu ; Tanah A ada 3 bukti pembayaran Tanah B menurut Abdul Hamid ada 3 bukti pembayaran, Saksi ada 1 bukti Menurut Abdul Hamid Tanah C ada 3 bukti, yang disampaikan kepada Saksi ada 1 bukti;
- Bahwa Saksi tidak bisa menyimpulkan pembayaran sudah lunas apa belum namun Saksi mengetahui luas tanah dari gambar lokasi Tata Kota dan Saksi mengetahuinya ketika diminta melakukan audit oleh Abdul Hamid bahwa sedang terjadi gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nilai total transaksi seluruhnya;
- Bahwa saksi menerangkan melaksanakan audit khusus standar perikatan asurans SPA-3000 atas penjualan tanah di jalan Pedurenan H.Cokong Kecamatan Setiabudi Jakarta selatan atas nama H.Abdul Hamid bin H. Amsir;
- Bahwa saksi melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan institute akuntan publik Indonesia dan standar pemeriksaan khusus dengan prosedur yang lazim disepakati di Indonesia;
- Bahwa ruang lingkup pekerjaan saksi adalah Memeriksa dan melakukan pengujian terhadap bukti-bukti pendukung termasuk melakukan konfirmasi

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 17 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

data keuangan sesuai dengan keadaan dan data primernya, Melakukan konfirmasi dengan pihak-pihak terkait secara komprehensif, Melakukan pengujian secara integral dan seksama mengenai pembayaran pada saat transaksi terjadi;

- Bahwa saksi menerangkan transaksi pembayaran tanah B seluas 150 M2 hanya ada bukti kwitansi tanda terima uang pembayaran pertama tanggal 31 Juli 2013 Rp. 937.500.000, - dan pembayaran Cek Bank Mega No.MI 248086, bukti kwitansi tanda terima uang pada tanggal 31 Juli 2013 sebesar Rp.737.500.000,-. Bukti kwitansi tanda terima uang pembayaran tahap kedua tanggal 21 Agustus 2013 sebesar Rp.937.500.000. Saksi menerangkan bahwa pembayaran tanah C seluas 256 M2 hanya berupa bilyet giro Bank Mega No.GH900752 tanggal 6 Desember 2013 sebesar Rp.1.800.000.000,-;
- Bahwa saksi menerangkan tanah C berdasarkan surat ukur seluas 560 M2;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah A seluas 115 M2 dengan harga per meter Rp.17.500.000,- (Tujuh belas juta lima ratus juta rupiah), tanah B seluas 150 M2 dengan harga per meter Rp.15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dan tanah C seluas 560 M2 dengan harga per meter Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui pembeli dari tanah C adalah PT. Superwish Perkasa;
- Bahwa saksi mengetahui uang yang dibayarkan untuk pembayaran tanah C baru dibayarkan sejumlah Rp.1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa dari data yang ada masih ada kekurangan bayar sejumlah Rp.3.800.000.000,- (Tiga milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui oleh karena setiap pembayaran saksi selalu di ikutsertakan dengan menggunakan nomor rekening untuk semua pembayaran tanah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat

telah pula mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat pelepasan dan Penyerahan Hakatas tanah Negara seluas ± 115 M2 yang terletak di Pedurenan H. Cokong tertanggal 31 Juli 2013, diberi tanda bukti T-/ PR-1a ;

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 18 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Kwitansi tanggal 31 Juli 2013 senilai Rp. 2.012.500.000 tertanggal 25 Nopember 2013 , diberi tanda bukti T/PR-1b ;
3. Fotocopy Tanda terima Cek bank Mega No. MI 248084 sebesar Rp. 2.012.500.000,- tertanggal 31-7-2013 , diberi tanda bukti T/PR-1c;
4. Foto pada saat dilakukan pembayaran tanah A oleh Tergugat Kompensi / penggugat rekompensi kepada Penggugat kompensi / Tergugat Rekompensi , diberi tanda bukti T/PR-1d ;
5. Fotocopy Surat pelepasan dan penyerahan Hak dari Abdul hamid dan ismail kepada Sri Hascaryo tertanggal 31 Juli 2013 , diberi tanda bukti T-PR-2a ;
6. Fotocopy Kwitansi dari bapak Warsinil tertanggal 31 Juli 2013 sebesar Rp. 937.500.000,- (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) , diberi tanda bukti T/PR-2b;
7. Fotocopy Tanda terima cek bank Mega No. MI 248086 tertanggal 31 Juli 2013 sebesar Rp. 937.500.000,-dari Wasrinil, diberi tanda bukti T/PR-2c;
8. Fotocopy Tanda terima cek bank Mega No. MI 248087 tertanggal 31 Juli 2013 sebesar Rp. 200.000.000,- dari Wasrinil ,diberi tanda bukti T/PR-2d;
9. Fotocopy Kwitansi dari bapak Warsinil tertanggal 21 Agustus2013 sebesar Rp. 937.500.000,- (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T/PR -2e;
10. Fotocopy Tanda terima cek bank Mega No. MI 248092 tertanggal 21-08-2013 sebesar Rp. 937.500.000,- dari Wasrinil, diberi tanda bukti T/PR-2f;
11. Foto pada saat dilakukan pembayaran tanah , diberi tanda bukti T/PR-2g ;
12. Fotocopy Surat pelepasan dan penyerahan Hak dari Abdul hamid dan ismail kepada Sri Hascaryo tertanggal25 Nopember2013 diberi tanda bukti T/PR-3a ;
13. Fotocopy Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp. 2.650.000.000,- tertanggal 25 Nopember 2013 atas nama Abdul Hamid dan Ismail, diberi tanda bukti T/PR-3b ;
14. Fotocopy Tanda terima cek bank Mega No. MI 248362 tertanggal 25-11-2013 sebesar Rp. 500.000.000,- dari Wasrinil kepada Abdul Hamid, diberi tanda bukti T/PR-3c ;
15. Fotocopy Tanda terima Bilyet Giro bank Mega No. GH 900752 tertanggal 6-12-2013 senilai Rp. 1.800.000.000 dan Rp. 350.000.000,- , diberi tanda bukti T/PR-3d ;

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 19 dari 35

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

16. Fotocopy Surat pernyataan tertanggal 3 Juli 2013 yang dibuat oleh penggugat Kompensi / Tergugat rekompensi dan ismail , diberi tanda bukti T/PR-3e ;
17. Fotocopy Surat Pernyataan beda luas yang dibuat Abdul Hamid tertanggal 25 Nopember 2013 yang ditandatangani oleh Abdul Hamid dan Ismail , diberi tanda bukti T/PR-3f ;
18. Fotocopy Surat Pernyataan kepemilikan dan tidak sengketa tertanggal 25 Nopember 2013 yang dibuat Abdul Hamid dan Ismail , diberi tanda bukti T/PR-3g ;
19. Fotocopy Surat pernyataan Kesiadaan dan Kuasa menjual tertanggal 25 Nopember 2013 yang dibuat oleh Abdul Hamid dan Ismail,diberi tanda bukti T/PR-3h;
20. Fotocopy Surat Pernyataan Pengosongan dan pembongkaran tertanggal 25 Nopember 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Abdul Hamid dan Ismail , diberi tanda bukti T/PR-3i ;
21. Fotocopy Surat pernyataan tertanggal 6 Desember 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Abdul Hamid dan Ismail , diberi tanda bukti T/PR-3j ;
22. Fotocopy Surat pernyataan tertanggal 29 Juni 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ismail , diberi tanda bukti T/PR-3k ;
23. Fotocopy Surat Keterangan dari Pemerintah DKI Jakarta No. 45/1.755.9/13 tanggal 10 April 2013 , diberi tanda bukti T/PR-3l ;
24. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 23 Nopember 2013 yang dibuat oleh H. Abdul Hamid bin H. Amsir , diberi tanda bukti T/PR-3m ;
25. Foto pada saat dilakukan pembayaran tanah C oleh Tergugat Kompensi kepada Penggugat Rekompensi , diberi tanda bukti T/PR-3n ;
26. Fotocopi surat Tanggal 6 September 2013 dari Abdul Hamid kepada Bp. Wasrinil dan Bp. Hidayat Gunawan, SH., tentang Kepastian waktu pembayaran, bertanda T/PR-3 o.
27. Fotocopi Surat Kuasa Penggugat kepada Teguh Rahardjo, bertanda T/PR-4a.
28. Fotocopi Salinan Putusan No. 0064/Pdt.G/2016/PA.JS, bertanda T/PR-4b.
29. Fotocopi Salinan putusan No. 695 K/Ag/2018, bertanda T/PR-4c.

Bukti surat mana seluruhnya telah di beri materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti T/PR-2d , T/PR-3k, T/PR-3m, T-

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 20 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/PR 4a s/d T/PR 4c tidak diperlihatkan aslinya dan T/PR-3n Copy dari print out, dan semua bukti dari Tergugat tersebut telah diberi materai cukup..

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan saksi yang menerangkan dibawah sumpah yaitu :

1. Saksi D. Teguh Rahardjo, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa Saksi merupakan penerima kuasa dari H. Abdul Hamid bin H. Amsir sehubungan dengan proses pelepasan/pembebasan tanah yang terletak di Jalan H.Cokong yang disebut dengan Tanah A, tanah B dan Tanah C dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Luas tanah yang dilepaskan oleh H. Abdul Hamid bin H. Amsir kepada PT Superwish Perkasa adalah Tanah A seluas 115 m2, tanah B seluas 150 m2, dan . tanah C seluas 265 m2;
- Bahwa Pembayaran terhadap Tanah A dibayar lunas pada tanggal 31 Juli 2013. - Pembayaran terhadap Tanah B dibayar 50 % sebesar Rp.937.500.000,- pada tanggal 31 Juli 2013, sisanya sebesar Rp. 937.500.000,- dibayar lunas pada tanggal 21 Agustus 2013;
- Bahwa pembayaran terhadap Tanah C dibayar pada tanggal 25 November 2013 diberikan DP sebesar Rp. 500.000.000,-, pada tanggal 6 Desember 2013 dibayar Rp.2.150.000.000,- dengan menggunakan cek 2 lembar yaitu Rp. 1.800.000.000,- dan Rp.350.000.000,-;
- Bahwa Saksi menyaksikan setiap pembayaran yang dilakukan dan menyatakan pembayaran Tanah A, Tanah B dan Tanah C tersebut telah lunas semuanya;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai Surat Keterangan Kelurahan Karet Kec.Setiabudi tertanggal 10 April 2013 yang ditandatangani Lurah Karet dan Penggugat yang dikenal PM-1 (Bukti T/PR-31) yang menyebutkan bahwa Abdul Hamid mengakui luas tanah C adalah 230 m2;
- Bahwa (Bukti T/PR-3m) namun apabila ada kelebihan merupakan hak Saksi Teguh Raharjo;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti Kuitansi dan Tanda Terima Cek Bank Mega untuk pembayaran Tanah A, Tanah B dan Tanah C oleh Tergugat kepada Penggugat yang dihadiri dan diakui oleh Saksi (Bukti T/PR-lb, Bukti T/PR-2b, Bukti T/PR-2c, Bukti T/PR-2d, Bukti T/PR-2e, Bukti T/PR-2f, Bukti T/PR-3b, Bukti T/PR-3c, Bukti T/PR-3d);

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 21 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pengukuran tanah dilakukan oleh petugas dari PT Superwish Perkasa yaitu Aep Kurnia dibantu Suparta (temannya Penggugat), Penggugat dan Ismail yang bertindak selaku Pemilik Tanah dan Penunjuk Batas. Bukti P-5 milik Penggugat berupa Luas Gambar Objek Tanah dari Seksi Tata Kota Kec. Setia Budi;
- Bahwa Saksi membenarkan surat pelepasan hak atas Tanah C seluas 265 m² diakui dan disaksikan oleh Saksi (Bukti T/PR-3a);

2. Saksi AEP, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa Saksi merupakan pihak yang melakukan pengukuran lahan tanah A, tanah B dan Tanah C dibawah Kordinator Pembebasan Tanah bernama Bpk. Wasrinil dan Bpk. Hidayat Gunawan;
- Bahwa tanah yang dilepaskan oleh H. Abdul Hamid bin H. Amsir kepada PT Superwish Perkasa adalah Tanah A seluas 115 m², Tanah B seluas 150 m², dan Tanah C seluas 265 m²;
- Bahwa saksi menyampaikan saat melakukan pengukuran tanah C adalah seluas 219 m², dan setelah itu dilakukan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli sehingga terhadap pelepasan tanah C disepakati adalah seluas 265 m². Saksi menyaksikan dan terlibat langsung dalam setiap proses pembayaran atas Tanah A, Tanah B dan Tanah C;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai Surat Keterangan dari Kelurahan Karet Kec.Setiabudhi Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tertanggal 10 April 2013 (Bukti T/PR-31) yang menyatakan bahwa luas Tanah C adalah 230 m²;
- Bahwa Saksi mengetahui Surat Pernyataan tertanggal 23 November 2013 yang ditandatangani oleh Abdul Hamid yang menjelaskan luas tanah C adalah 230 m² (Bukti T/PR-3m) apabila ada kelebihan merupakan Hak dari Bapak Teguh Raharjo;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti Kuitansi dan Tanda Terima Cek Bank Mega untuk pembayaran Tanah A, Tanah B dan Tanah C oleh Tergugat kepada Penggugat yang dihadiri dan diakui oleh Saksi (Bukti T/PR-2b, Bukti T/PR-2e dan Bukti T/PR-2f, Bukti T/PR-3b, Bukti T/PR-3d);
- Berdasarkan pengukuran Saksi luas tanah C adalah 219 m² Saksi mengetahui pada saat pengukuran sekitar lokasi terdapat lapak/tenda dan terhadap lokasi tersebut sebelumnya sudah ada tanah yang dijual; Saksi

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 22 dari 35

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

menyampaikan terhadap tanah A, tanah B dan tanah C telah dilakukan pembayaran secara lunas karena sudah dibongkar bangunannya;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 3 September 2019 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek yang disengketakan yang menurut Penggugat belum dibayar lunas oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya yang masing-masing tanggal 25 September 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala peristiwa yang terjadi dipersidangan yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak telah memohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah PENGGUGAT mempunyai tanah di Jalan Pedurenan H. Cokong yang melintasi RT.011 Rw.010 hingga Rt.015 Rw.010 dan tembus ke Masjid Awabin, dengan sebutan hamparan, yaitu A, B dan C; dimana PT. Superwish Perkasa pernah membeli tanah hamparan PENGGUGAT tersebut, dengan luas yang berbeda satu sama lain, yaitu sebagai berikut:

- a. Hamparan A luas 115 M² tanggal 31 Juli 2013 sudah ada bukti kwitansi serah terima uang dari Wasrinil kepada penerima Bapak Hamid dan Bapak Ismail sebesar Rp. 2.012.500.000,- (dua milyar dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan hal ini diakui oleh **Penggugat**;
- b. Hamparan B luas 150 M² tanggal 21 Agustus 2013 sudah ada bukti kwitansi serah terima uang dari Wasrinil kepada Bapak Hamid sebesar Rp.937.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) (dengan cara Dp Rp. 200.000.000,- dan dana berikut Rp.737.500.000,-);
- c. Hamparan C luas 265 M² tanggal 25 Nopember 2013 sudah ada bukti kwitansi serah terima uang dari (**tidak ada namanya**) kepada Bapak

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 23 dari 35

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

Hamid sebesar Rp.2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Dimana PENGGUGAT tidak mengakui telah menerima dana sebesar Rp.2.650.000.000,- (*Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah*), sebagaimana isi kwitansi tertanggal 25 Nopember 2013 tersebut dan untuk hamparan C PENGGUGAT mempunyai luas tanah 560 M² Sementara baru menerima pembayaran sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan masih kurang bayar sebesar Rp.3.800.000.000,- (*Tiga milyar delapan ratus juta rupiah*) dari total pembayaran Rp.5.600.000.000,- (*Lima milyar enam ratus juta rupiah*), bukan total sebesar Rp. 2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana isi kwitansi tersebut, dan PT. Superwish Perkasa berjanji akan melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.3.800.000.000,- (*Tiga milyar delapan ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat kami pada tanggal 17 Juli 2013 namun tidak menepati janji tersebut, dan berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga harus melunasi kekurangan atas pembelian tanah dimaksud sebesar Rp.3.800.000.000,- (*tiga milyar delapan ratus juta rupiah*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat pada pokoknya menyangkal dengan alasan Tergugat telah melakukan pembelian dan atau pembebasan hak atas tanah negara dari Penggugat dan Ismail selaku ahli waris dari Haji Amsir binti Muhammad, yang oleh Penggugat disebut hamparan tanah A, B dan C dengan cara sebagai berikut :

- a. Pelepasan dan penyerahan haknya atas tanah negara seluas ± 115 M² (seratus lima belas meter persegi) terletak di Pedurenan H. Cokong, dahulu RT. 011 RW. 010 sekarang menjadi RT 015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah A**"), dari Penggugat kepada Tergugat yang dilakukan berdasarkan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak ("**SPH**") tanggal 31 Juli 2013;
- b. Pelepasan dan penyerahan haknya atas tanah negara seluas ± 150 M² (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Pedurenan H. Cokong dahulu RT. 011 RW 010 sekarang menjadi RT.015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah B**"), dari

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 24 dari 35

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Ismail kepada Tergugat yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 31 Juli 2013;

- c. Pelepasan dan penyerahan haknya atas tanah negara seluas \pm 265 M2 (kurang lebih dua ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Pedurenan H. Cokong dahulu RT. 011 RW 010 sekarang menjadi RT.015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah C**") dari Penggugat dan Ismail kepada Tergugat yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 25 Nopember 2013;

Terkait dengan pelepasan hak atas Tanah A dan B, Penggugat dalam posita gugatan butir angka 2.a dan b, mengakui sudah menerima pembayaran dari Wasrinil kepada penerima Bapak Hamid (Penggugat) dan Bapak Ismail, sedangkan untuk lahan Tanah C Tergugat telah membayar seluruh harga yang disepakati kepada Penggugat dan Ismail sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan bukti kuitansi tanda terima tanggal 25 Nopember 2013, namun dalam posita gugatannya pada butir angka 4, Penggugat mendalilkan untuk hamparan tanah C mempunyai luas tanah 560 M2, sementara baru menerima pembayaran sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan masih kurang Rp.3.800.000.000,- dari total pembayaran Rp.5.600.000.000,- (lima milyar enam ratus juta rupiah), bukan total sebesar Rp.2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana kuitansi tersebut dan dari uraian tersebut diatas Tergugat tidak mempunyai tunggakan kewajiban pembayaran apapun kepada Penggugat, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak mengakui telah menerima dana sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dan hanya mengakui baru menerima Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), serta mempermasalahkan Tergugat belum melunasi luas seluruh tanah C adalah dalil yang mengada-ada dan menunjukkan Penggugat tidak beritikad baik maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan hukum dan karenanya harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menolak/menyangkal gugatan Penggugat, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan gugatannya sebaliknya kepada Tergugat diberi pula kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 25 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bertanda P-1 s/d P-19, dan 2 (dua) orang saksi yaitu Adam Rido dan Budi Satria, sedangkan sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa surat yang bertanda T-1 / PR-1a s/d T/PR-4c dan 2 (dua) orang saksi yaitu D. Teguh Rahardjo dan AEP, dimana bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat telah disesuaikan dengan aslinya maupun dengan foto copynya dipersidangan serta telah diberi materai cukup;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas, yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Penggugat selaku pihak yang memiliki hak keperdataan yaitu pihak Penggugat mempunyai mempunyai tagihan sisa pembayaran harga tanah kepada Tergugat sebesar Rp.3.800.000.000,- (Tiga milyar delapan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan (berupa fotocopi) maka bukti-bukti tersebut berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, dan dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 menyatakan ' Dalam mengajukan fotocopi surat-surat sebagai alat bukti didalam persidangan gugatan perdata di Pengadilan, maka fotocopi surat tersebut oleh seorang Pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya. Bilamana tidak demikian maka bukti surat berupa fotocopi tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah didalam persidangan;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim mengambil sikap apabila bukti surat berupa fotocopi telah diajukan oleh para pihak dan bukti tersebut sama maka bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti begitu juga terhadap bukti surat berupa fotocopi tentang peraturan perundang-undangan ataupun segala sesuatu yang sudah dipublikasikan misalnya seperti putusan badan peradilan yang ada diwebsite pada lembaga tersebut maka bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 26 dari 35

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 sebagaimana gugatan Penggugat yaitu PT. Superwish Perkasa pernah membeli tanah hampan PENGGUGAT tersebut, dengan luas yang berbeda satu sama lain, yaitu sebagai berikut :

- a. Hampan A luas 115 M² tanggal 31 Juli 2013 sudah ada bukti kwitansi serah terima uang dari Wasrinil kepada penerima Bapak Hamid dan Bapak Ismail sebesar Rp. 2.012.500.000,- (dua milyar dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan hal ini diakui oleh **Penggugat**;
- b. Hampan B luas 150 M² tanggal 21 Agustus 2013 sudah ada bukti kwitansi serah terima uang dari Wasrinil kepada Bapak Hamid sebesar Rp.937.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) (dengan cara Dp Rp. 200.000.000,- dan dana berikut Rp.737.500.000,-);
- c. Hampan C luas 265 M² tanggal 25 Nopember 2013 sudah ada bukti kwitansi serah terima uang dari (**tidak ada namanya**) kepada Bapak Hamid sebesar Rp.2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa, PENGGUGAT tidak mengakui telah menerima dana sebesar Rp.2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana isi kwitansi tertanggal 25 Nopember 2013 tersebut, dan untuk hampan C PENGGUGAT mempunyai luas tanah 560 M² Sementara baru menerima pembayaran sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan masih kurang bayar sebesar Rp.3.800.000.000,- (Tiga milyar delapan ratus juta rupiah) dari total pembayaran Rp.5.600.000.000,- (Lima milyar enam ratus juta rupiah), bukan total sebesar Rp. 2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana isi kwitansi tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang bermasalah adalah terhadap tanah Hampan C yang menurut Penggugat harga seluruhnya adalah Rp.5.600.000.000,- (Lima milyar enam ratus juta rupiah) bukan Rp. Rp. 2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), namun demikian Penggugat telah mengakui ada menerima sebesar Rp. Rp.1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-3C berupa Surat Pernyataan tanggal 3 Juli 2013 dari Abdul Hamid dan Ismail pada angka 5 menyatakan bahwa pembayaran atas Tanah C dilakukan dengan luasan sebesar 265 M² (dua ratus enam puluh lima meter persegi dimana pembayaran tersebut

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 27 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperhitungkan untuk keseluruhan luas tanah C, maka dengan adanya pernyataan tersebut maka untuk hamparan Tanah C sebarang luasnya maka dianggap sudah terbayar semuanya oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-3 A yaitu Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak tanggal 25 Nopember 2013 dari Abdul Hamid dan Ismail kepada Sri Hascaryo selaku Presiden Direktur PT. Superwish Perkasa yaitu melepaskan dan menyerahkan Tanah seluas 265 M2 yang terletak di Pedurenan H. Cukong dahulu RT 011 Rw 010 sekarang menjadi RT 015 RW 010 Kelurahan Karet Kecamatan Setiabudi Kotamadya Jakarta Selatan dengan harga Rp. 10.000.000,- per M2 yang jumlah seluruhnya 2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dan berdasarkan bukti T/PR-3B berupa kwitansi pembayaran senilai Rp. 2.650.000.000,- yang dilakukan dengan pembayaran cek Bank Mega tanggal 25 Nopember 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (T/PR-3C), Bilyet Giro Bank Mega tanggal 6/12/2013 senilai Rp. 1.800.000.000,- dan Bilyet Giro tanggal 6-12-2013 sebesar Rp. 350.000.000,- (bukti T/PR-3D) dan berdasarkan Surat Pernyataan dan Penyerahan Hak tanggal 25 Nopember 2013 (bukti T/PR-3M) antara Abdul Hamid dan Ismail sebagai Pihak Pertama dengan Sri Hascaryo Presiden Direktur PT. Superwish Perkasa sebagai Pihak Kedua Pertama menaerahkan SPH ini terjadi dengan harga Rp. 10.000.000,- per M2 (sepuluh juta rupiah per meter persegi) atau seluruhnya sejumlah Rp. 2.650.000.000,- (Dua Milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-3C berupa Surat Pernyataan tanggal 3 Juli 2013 dari Abdul Hamid dan Ismail pada angka 1 hurup **b** menyatakan bidang tanah seluas 150 M2 yang merupakan Gang MHT yang merupakan bagian dari tanah seluas 560 M2 (Tanah B) dan hurup **c** menyatakan bidang tanah seluas 265 M2 yang merupakan jalan Pedurenan H. Cokong yang merupakan bagian dari Tanah seluas 560 M2 dan pada angka 5 (lima) menyatakan bahwa pembayaran atas Tanah C dilakukan dengan luasan sebesar 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi dimana pembayaran tersebut diperhitungkan untuk keseluruhan luas tanah C, sehingga tanah yang seluas 560 M2 tersebut juga sudah termasuk tanah hamparan B.

Menimbang, berdasarkan bukti T/PR 3 F berupa Surat Pernyataan Beda Luas tanggal 25 Nopember 2013 yang dinyatakan oleh Abdul Hamid dan Ismail yaitu dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa kami tidak akan

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 28 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadakan tuntutan/gugatan kepada siapapun apabila terjadi perbedaan luas tanah antara yang tercantum dalam peta inventarisasi/gambar situasi dan Surat Pelepasan Dan Penyerahan Hak (SPH) dan bukti T/PR j berupa Surat Pernyataan tanggal 6 Desember 2013 yang dinyatakan oleh Abdul Hamid dan Ismail yang menyatakan Dalam hal ini selaku pemilik tanah yang dipergunakan untuk pembuatan/Pembangunan Gang MHT dan Jalan H.Cokong seluas 560 M2 (lima ratus meter persegi) sesuai dengan surat ukur yang dikeluarkan oleh Seksi Tata Kota Kec. Setiabudi Jakarta Selatan. Dengan ini kami menyatakan dengan sebenarnya bahwa tanah tersebut diatas telah dibebaskan/diberikan uang ganti rugi oleh PT. Superwish Perkasa di Jakarta, dimana masih terdapat kekurangan surat-surat (dokumen) yang belum kami lengkapi dan seterusnya;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat tanah pada hamparan C belum dibayar yaitu berupa jalan dan tentang adanya jalan tersebut sebagaimana (bukti P-5), namun karena bukti P-5 tersebut berupa fotocopi dari fotocopi dan berdasarkan keterangan saksi Budi Satria yang menerangkan bahwa terhadap bukti P-19 berupa Laporan Auditor Independen adalah dibuat oleh Kantor Saksi namun karena bukti-bukti yang dijadikan dasar melakukan audit yaitu bukti P-1, P-2, P-3, P-6, P-8, P-9, P-10, dan P-11 adalah fotocopi dari fotocopi maka menurut pasal 1888 KUHP data bukti tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti sehingga bukti P-19 tersebut tidak mendukung hasil Audit tersebut dan terlepas dari itu semua berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti T/PR-3B sama dengan bukti P-14 berupa kwitansi pembayaran senilai Rp. 2.650.000.000,- yang ditandatangani oleh Abdul Hamid dan Ismail isinya pembelian tanah jalan milik Abdul Hamid dan Ismail seluas 265 M2 yang terletak di RT. 015 RW 010 Kel. Karet Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan seharga Rp. 10.000.000,- per meter persegi dan pembayaran itu dilakukan dengan pembayaran cek Bank Mega tanggal 25 Nopember 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (T/PR-3C), Bilyet Giro Bank Mega tanggal 6/12/2013 senilai Rp. 1.800.000.000,- dan Bilyet Giro tanggal 6-12-2013 sebesar Rp. 350.000.000,- (bukti T/PR-3D), dan berdasarkan keterangan saksi D. Teguh Rahardjo dan AEP yang menyatakan bahwa terhadap tanah hamparan A, B dan C sudah dibayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat, maka dapat disimpulkan terhadap tanah hamparan C sudah dilakukan pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat;

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 29 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-15 berupa Surat Pernyataan tanggal 12 Juli 2019 dari H.. Abdul Hamid yang menyatakan pada tanggal 25 Nopember tidak pernah menerima pembayaran tanah Blok C melalui cek No. MI 248362 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), namun demikian berdasarkan bukti T/PR-3 berupa Tanda Terima Cek bahwa cek No. 248362 senilai Rp. 500.000.000,- telah diterima oleh Abdul Hamid dan Ismail yang disaksikan oleh D. Teguh Rahardjo dan Adam Rido, maka dengan alasan Penggugat yang menyatakan tidak pernah menerima cek tersebut tidak berdasar dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan tanggal 3 September 2019 pada objek yang disengketakan pada hamparan Tanah C tersebut masih ada bekas-bekas dahulu adalah sebagai jalan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat baik surat maupun saksi-saksi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak maka menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak ikut dipertimbangkan dalam putusan ini menurut Majelis Hakim karena bukti tersebut tidak relevan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam rekonpensi ini Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi semula Tergugat Kompensi;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi adalah sebagaimana jawaban dalam Kompensi, yang menyatakan pada pokoknya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi telah melakukan pembebasan dan pelepasan hak atas lahan/tanah negara yang terletak di jalan Pedurenan H. Cokong. Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan dari Tergugat Rekonpensi yang terdiri dari :

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 30 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah negara seluas \pm 115 M2 (seratus lima belas meter persegi) terletak di Pedurenan H. Cokong, dahulu RT. 011 RW. 010 sekarang menjadi RT 015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah A**"), yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 31 Juli 2013, dengan harga pelepasan hak sebesar Rp 2.012.500.000,-;
- b. Tanah negara seluas \pm 150 M2 (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Pedurenan H. Cokong dahulu RT. 011 RW 010 sekarang menjadi RT.015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah B**"), yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 31 Juli 2013, dengan harga pelepasan hak sebesar Rp 1.875.000.000,-;
- c. Tanah negara seluas \pm 265 M2 (kurang lebih dua ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Pedurenan H. Cokong dahulu RT. 011 RW 010 sekarang menjadi RT.015 RW 010, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah C**") yang dilakukan berdasarkan SPH tanggal 25 Nopember 2013, dengan harga pelepasan hak sebesar Rp 2.650.000.000,- dan terkait lahan tanah C, telah ditandatangani pula beberapa surat pernyataan oleh Tergugat Rekonpensi dan Ismail yang merupakan satu kesatuan dengan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak tanggal 25 Nopember 2013, yaitu :
 - a. Surat Pernyataan tertanggal 3 Juli 2013, yang telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. Parta, Sdr. Asep Kurnia, Sdr. Hidayat Gunawan dan Sdr. Wasrinil selaku saksi;
 - b. Surat Pernyataan Kepemilikan dan Tidak Sengketa tertanggal 25 November 2013, telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Rahardjo dan Sdr. Adam selaku saksi;
 - c. Surat Pernyataan Beda Luas tertanggal 25 November 2013, telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Rahardjo dan Sdr. Adam selaku saksi;
 - d. Surat Pernyataan Kesiediaan dan Kuasa Menjual tertanggal 25 November 2013, yang telah ditandatangani oleh Tergugat

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 31 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Rahardjo dan Sdr. Adam selaku saksi;

- e. Surat Pernyataan Pengosongan dan Pembongkaran tertanggal 25 November 2013, telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Raharjo dan Sdr. Adam selaku saksi;
- f. Surat Pernyataan tertanggal 6 Desember 2013, yang telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Sdr. Ismail serta Sdr. D. Teguh Raharjo dan Sdr. Adam Rido serta Sdr. Aep Kurnia selaku saksi;

Dan Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas seluruh pembelian pelepasan dan penyerahan hak atas lahan Tanah C sebesar Rp. 2.650.000.000,- berdasarkan bukti kuitansi tanda terima tanggal 25 Nopember 2013 kepada Tergugat Rekonpensi dan Ismail melalui Sdr. Wasrinil yang dibayarkan dengan: (i) Cek Bank Mega dengan Nomor: MI 248362 sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) tertanggal 25 November 2013, (ii) Bilyet Giro Bank Mega dengan Nomor : GH 900752 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) tertanggal 6 Desember 2013 serta (iii) Bilyet Giro Bank Mega dengan Nomor: GH 900753 sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) tertanggal 6 Desember 2013, Tergugat Rekonpensi membantahnya dan juga perbuatan Tergugat Rekonpensi yang mengingkari dan tidak melaksanakan (i) SPH tanggal 25 Nopember 2013 (ii) Surat Pernyataan tanggal 3 Juli 2013 dan (iii) Surat Pernyataan tertanggal 6 Desember 2013 adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang jelas telah merugikan Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut pihak Tergugat Rekonpensi ini menyangkalnya dengan alasan Dalil-dalil dalam Replik juga merupakan dari dalil Penggugat dalam Jawaban Rekonpensi, sehingga Penggugatpun membantah dan menolak segala dalil-dalil Para Tergugat dan gugatan Rekonpensi dan gugatan yang dimaksud adalah copy paste dalam gugatan Rekonpensi sehingga jawaban Tergugat jelas tidak berubah sesuai dengan apa yang menjadi jawaban dalam Rekonpensi dan gugatan Rekonpensi tidak jelas dan tanpa dasar hukum sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1 Rv pasal 123 ayat (1) HIR, oleh karena itu gugatan Rekonpensi ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Rekonpensi disangkal oleh Tergugat Rekonpensi maka kewajiban Penggugat Rekonpensi untuk membuktikan

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 32 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya sebaliknya Terugat Rekonpensio diberi juga mengajukan bukti sangkalannya dimana bukti-bukti para pihak didalam Kompensi diambil alih dan menjadi bukti-bukti didalam Rekonpesi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Penggugat Rekonpensio karena Terugat Rekonpensio yang mengingkari dan tidak melaksanakan (i) SPH tanggal 25 Nopember 2013 (ii) Surat Pernyataan tanggal 3 Juli 2013 dan (iii) Surat Pernyataan tertanggal 6 Desember 2013 adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang jelas telah merugikan Penggugat Rekonpensio, sehingga Penggugat Rekonpensio berhak menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, maka sudah sepantasnya Penggugat Rekonpensio menuntut ganti rugi kepada Terugat Rekonpensio dalam bentuk penggantian biaya-biaya yang ditimbulkan dan nyata telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensio untuk mengurus permasalahan perkara ini, termasuk tetapi tidak terbatas membayar jasa hukum pengurusan perkara di Pengadilan sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah);

Menimbang, bahwa apabila seseorang merasa haknya dirugikan maka ia berhak mengajukan gugatan dan perbuatan tersebut adalah tindakan yang sesuai dengan hukum bukan tindakan liar begitu juga apa yang dilakukan oleh Terugat Rekonpensio melakukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensio adalah telah sesuai dengan hukum terlepas gugatannya berhasil ataukah tidak dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensio tersebut ternyata Terugat Rekonpensio tidak ada melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensio karena didalam jual beli tanah khususnya hamparan C tersebut sudah terlaksana;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat Rekonpensio ditolak seluruhnya, sedangkan biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Rekonpensio yang besarnya Nihil;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak ikut dipertimbangkan dalam putusan ini menurut Majelis Hakim karena bukti tersebut tidak relevan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM KOMPENSIDAN REKONPENSIO.

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensio ditolak seluruhnya, maka Penggugat Kompensi i/Tergugat Rekonpensio dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 33 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat akan ketentuan pasal-pasal dari Undang-undang yang berkenaan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I

DALAM KOMPENSI.

- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;

DALAM REKOMPENSI.

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI.

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.641.000,- (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari KAMIS tanggal 17 Oktober 2019 oleh kami Akhmad Jaini, SH., MH., selaku Hakim Ketua, Suswanti, SH., M.Hum, dan Lenny Wati Mulasimadhi, S.H.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari SENIN tanggal 21 Oktober 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Dedi Poerwanto, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Jakarta Selatan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat..

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suswanti, SH., M.Hum..

Akhmad Jaini, SH., MH..

Lenny Wati Mulasimadhi, SH., MH..

Panitera Pengganti,

Dedi Poerwanto, SH..

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 34 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

- Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
- Biaya panggilan	: Rp.	500.000,00
- PNBP panggilan	: Rp.	20.000,00
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.000.000,00
- Materai	: Rp.	6.000,00
- Redaksi	: Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	: Rp.	1.641.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Putusan Nomor 287/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel Halaman 35 dari 35