



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR 247/PDT/2017/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah mengambil putusan tersebut berikut ini, dalam perkara antara:

WELLY HANDOKO, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Jenderal

Sudirman No. 109, RT. 001 / RW. 001,

Kelurahan Mangkujayan, Kecamatan Ponorogo,

Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur,

Untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat / Pemanding;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juni 2016, Penggugat telah memberikan kuasa kepada Harapan Silalahi, SH Advokat/Pengacara / Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Cakra V, Cokrowijayan Rt.03/Rw.18, Banyuraden, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

M E L A W A N

1. Nama : SINJAYA. (suami dari tergugat II, dan bapak dari tergugat III),

Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Sultan

Agung No.11, Kelurahan Bangun Sari, Kecamatan

Kota Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa

Timur;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY

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)



2. Nama : BIE-BIE. (isteri dari tergugat I, dan ibu dari T. III).

Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Sultan Agung No.11, Kelurahan Bangun Sari, Kecamatan Kota Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II.

3. Nama : JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA. (anak dari tergugat I dan tergugat II);

Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Sultan Agung No.11, Kelurahan Bangun Sari, Kecamatan Kota Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Atau selanjutnya TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang secara bersama-sama mohon disebut pula sebagai **Para Terbanding semula Para Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 28 April 2017 Nomor 247/PEN PDT/2017/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. berkas perkara tanggal 22 Desember 2016 Nomor 7/Pdt. G/2016/PN Png. dan semua surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 14 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 14 Juni 2016 dalam Register Nomor 7/PDT.G/2016/PN Png, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi dasar atau alasan-alasan PENGGUGAT dengan diajukannya Gugatan untuk melanjutkan proses Jual-Beli sebanyak 9 (sembilan) bidang Tanah, dan Tuntutan Ganti Kerugian, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa ± (kurang lebih) 5 - 6 bulan yang lalu, sdr. Sinjaya/tergugat I sering telepon ke saya (Welly Handoko/Penggugat), yang intinya dia (sdr. Sinjaya/tergugat I) menawarkan sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur, luas ± 2100 m² (kurang lebih dua ribu seratus meter persegi), karena harga tanah tersebut yang ditawarkan oleh sdr. Sinjaya/tergugat I kepada Welly Handoko/Penggugat terlalu tinggi yaitu dengan harga total Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), maka pada waktu itu saya (Welly Handoko/Penggugat) tidak berani nawar.
2. Bahwa sebanyak 9 (sembilan) bidang Tanah tersebut yang ditawarkan oleh sdr. Sinjaya/tergugat I kepada Welly Handoko/Penggugat tersebut diatas seperti tertera pada :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1693/Surodikraman/2005 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 32/Surodikraman/2005, dengan luas 99 M² (sembilan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1614/Surodikraman/2001 atas nama ENY SOFANINGSIH, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 35/Surodikraman/2001, dengan luas 260 M² (dua ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1365/Surodikraman/1998 atas nama DIDIN SAFRUDIN, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 48/Surodikraman/1998, dengan luas 90 M² (sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1416/Surodikraman/1998 atas nama Suharto, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 97/Surodikraman/1998, dengan luas 874 M² (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1709/Surodikraman/2006 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 4/ Surodikraman/2006, dengan luas 52 M² (lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- f. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1395/Surodikraman/1998 atas nama Sokiran, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 76/Surodikraman/1998, dengan luas 180 M² (seratus delapan puluh

Halaman 4 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

g. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1627/Surodikraman/2002 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 31/Surodikraman/2002, dengan luas 195 M² (seratus sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

h. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1415/Surodikraman/1998 atas nama Suharno, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 96/Surodikraman/1998, dengan luas 252 M² (dua ratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

i. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1616/Surodikraman/2001 atas nama ENY SOFANINGSIH, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 33/Surodikraman/2001, dengan luas 96 M² (sembilan puluh enam meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

Selanjutnya mohon disebut sebagai : TANAH OBYEK SENGKETA.

3. Bahwa seiring berjalannya waktu sdr. Sinjaya/tergugat I terus sering telepon ke Welly Handoko/Penggugat yang intinya menurunkan harga tanah-tanah tersebut diatas dari total Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) ke total Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan terus turun ke total Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), karena saya (Welly



Handoko/Penggugat) merasa harga tanah-tanah tersebut diatas masih tinggi, maka saya (Welly Handoko/Penggugat) tidak berani nawar;

4. Bahwa kemudian setelah itu, yaitu setelah sekian bulan berjalan sdr. Sinjaya/tergugat I telepon lagi ke Welly Handoko/Penggugat, dia (sdr. Sinjaya/tergugat I) menurunkan harga tanah-tanah tersebut diatas dari total Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ke total Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) terus ke total Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah), karena harga Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) tersebut saya (Welly Handoko/Penggugat) pikir sudah pantas, maka saya (Welly Handoko/Penggugat) tawar sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), dan kemudian Nego agak lama tapi tidak deal-deal;
5. Bahwa oleh karena Nego agak lama tapi tidak deal-deal, maka pada tanggal 20-Mei-2016 saya (Welly Handoko/Penggugat) putuskan untuk pembelian tanah-tanah tersebut diatas, dengan melalui telepon antara saya (Welly Handoko/Penggugat) dengan sdr. Sinjaya/tergugat I TELAH SEPAKAT untuk melakukan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas, dan juga antara saya (Welly Handoko/Penggugat) dengan sdr. Sinjaya/tergugat I TELAH SEPAKAT harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah dengan total harga sebesar Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah);
6. Bahwa setelah deal/setelah sepakat harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah dengan total harga sebesar Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah), kemudian saya (Welly Handoko/Penggugat) tanya kepada sdr. Sinjaya/tergugat I berapa minta uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas, dan dijawab oleh sdr. Sinjaya/tergugat I uang muka



pembeliannya sebesar \pm 5% (kurang lebih lima persen) dari harga tanah tersebut (Rp.4.100.000.000,-/empat milyar seratus juta rupiah) yaitu sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), maka saya (Welly Handoko/Penggugat) terima permintaan dari sdr. Sinjaya/tergugat I tersebut bahwa uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas sebesar \pm 5% (kurang lebih lima persen) dari harga tanah tersebut (Rp.4.100.000.000,-/empat milyar seratus juta rupiah) yaitu sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

7. Bahwa setelah deal/setelah sepakat uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas sebesar \pm 5% (kurang lebih lima persen) dari harga tanah tersebut (Rp.4.100.000.000,-/empat milyar seratus juta rupiah) yaitu sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), maka saya (Welly Handoko/Penggugat) membuat billyed giro seniai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan saya (Welly Handoko/Penggugat) suruh orangnya sdr. Sinjaya/tergugat I untuk mengambil billyed giro seniai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut di toko saya (Welly Handoko/Penggugat);

8. Bahwa oleh karena billyed giro seniai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut tidak diambil oleh orangnya sdr. Sinjaya/tergugat I, maka saya (Welly Handoko/Penggugat) mengantar billyed giro seniai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut kerumahnya sdr. Sinjaya/tergugat I, setelah saya (Welly Handoko/Penggugat) ketemu sdr. Sinjaya/tergugat I, dia (sdr. Sinjaya/tergugat I) minta uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut supaya ditransfer saja ke rekeningnya, dan saya (Welly Handoko/Penggugat) dikasih nomor rekeningnya yaitu nomor :



2891105080, tapi nomor rekening tersebut atas nama istrinya sdr. Sinjaya/tergugat I yaitu bernama BIE BIE, pada BANK BCA PONOROGO ; -

9. Bahwa setelah uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut saya (Welly Handoko/Penggugat) transfer ke nomor rekening yaitu ke nomor : 2891105080 atas nama BIE BIE (istrinya sdr. Sinjaya/tergugat I), maka saya (Welly Handoko/Penggugat) telepon ke sdr. Sinjaya/tergugat I untuk mengabarkan/memberitahukan bahwa uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut sudah saya transfer, dan saya (Welly Handoko/Penggugat) minta tanda terima pembayaran uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut kepada sdr. Sinjaya/tergugat I, untuk bukti buat saya (Welly Handoko/Penggugat) bahwa saya (Welly Handoko/Penggugat) sudah membayar uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut kepada sdr. Sinjaya/tergugat I;

10. Bahwa ternyata besok paginya sdr. Sinjaya/tergugat I berubah pikiran, dia (sdr. Sinjaya/tergugat I) tidak mau kasih tanda terima pembayaran uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut buat saya (Welly Handoko/Penggugat), dan istrinya sdr. Sinjaya/tergugat I yaitu yang bernama BIE BIE, ikut-ikutan ngomong/mengatakan yang intinya tidak mau kasih tanda terima pembayaran uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut buat saya (Welly Handoko/Penggugat), cukup bukti transfer uang saja buktinya, dan juga istrinya sdr. Sinjaya/tergugat I yaitu yang bernama



BIE BIE ngomong / mengatakan tanah itu bisa laku seharga Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) sampai seharga Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), juga anaknya laki-laki yang bernama Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III ikut ambil peran. Sejak saat itu anaknya laki-laki yang bernama Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III tersebut yang selalu bicara apabila saya (Welly Handoko/Penggugat) tanya kepda sdr. Sinjaya/tergugat I tentang kelanjutannya proses Jual-Beli sebanyak 9 (sembilan) bidang Tanah tersebut, dan anaknya laki-laki yang bernama Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III tersebut bilang/mengatakan bahwa tanah itu atas nama saya (Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III), tidak saya (Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III) jual dengan harga total sebesar Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) tersebut, saya (Jeffrey Kurniawan Sinjaya) mau jual tanah itu dengan harga total sebesar Rp.5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), karena saya (Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III) merasa dibohongi (ditipu) oleh sdr. Sinjaya/tergugat I;

11. Bahwa selang beberapa hari kemudian, sdr. Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III telepon ke saya (Welly Handoko/Penggugat) intinya dia (Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III) bilang/mengatakan saya (Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III) atas nama keluarga minta maaf kepada pembeli dan mau ganti rugi apabila pembeli minta ganti kerugian;
12. Bahwa besok paginya sdr. Sinjaya/tergugat I telepon ke saya (Welly Handoko/Penggugat) tanya nomor rekening bank saya (Welly Handoko/Penggugat), untuk mengembalikan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut, tapi tidak saya (Welly Handoko/Penggugat) layani, dan diulang besoknya lagi. Tapi beberapa hari kemudian saya (Welly Handoko /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat) kaget, rekening bank saya (Welly Handoko/Penggugat) ada masuk Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), padahal saya (Welly Handoko / Penggugat) tidak pernah kasih nomor rekening ke sdr. Sinjaya / tergugat I. Kemudian pada siangnya, Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III telepon ke saya (Welly Handoko / Penggugat), bilang/mengatakan bahwa uang muka Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sudah dikembalikan ke saya (Welly Handoko/Penggugat) lagi lewat transfer, tetapi saya (Welly Handoko/Penggugat) sudah mentransfer balik lagi uang muka Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut ke sdr. Sinjaya/tergugat I melalui transfer ke nomor rekening yaitu ke nomor : 2891105080 atas nama BIE BIE (istrinya sdr. Sinjaya/tergugat I), karena mengenai uang muka Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut adalah HASIL KESEPAKATAN antara sdr. Sinjaya/tergugat I dengan saya (Welly Handoko/Penggugat), dan juga karena proses pelaksanaan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut harus dilanjutkan, dan kemudian Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III bilang/mengatakan bahwa tanah itu tetap mau dijual tapi tidak dengan harga Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah), tetapi dengan harga Rp.5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan diakhir pembicaraan antara saya (Welly Handoko/Penggugat) dengan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III, dia (Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III) bilang bahwa saya (Welly Handoko/Penggugat) diberi prioritas apabila masih mau negosiasi tentang tanah dan tentang harga tersebut yaitu antara harga Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dengan harga Rp.5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, sehingga akibatnya menimbulkan masih ada terjadi selisih harga yaitu sebesar Rp.1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah), dari antara

Halaman 10 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga yang telah disepakati oleh sdr. Sinjaya/tergugat I dan oleh (Welly Handoko/Penggugat) yaitu seharga Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dengan harga yang kemudian ditentukan oleh Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III yaitu seharga Rp.5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ; -----

13. Bahwa yang terakhir saya (Welly Handoko/Penggugat) SMS (Short Message Service) ke Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III untuk harga antara harga Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dengan harga Rp.5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut masih saya (Welly Handoko/Penggugat) pikirkan dan saya minta fotocopy sertifikat-sertipikat atas tanah-tanah tersebut (sejumlah 9 sertipikat) tetapi dijawab oleh Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III bahwa tanah-tanah tersebut sudah laku dijual. Kemudian, saya (Welly Handoko / Penggugat) beberapa kali datang ke rumahnya sdr. Sinjaya/tergugat I untuk musyawarah, tetapi hasilnya nol/hasilnya tidak ada;

14. Bahwa kesepakatan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas yang diadakan antara sdr. Sinjaya/tergugat I dengan (Welly Handoko/Penggugat) pada tanggal 20-Mei-2016, dan juga kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah dengan total harga sebesar Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) serta kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana menurut ketentuan dalam Pasal 1320 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah :

a. Sepakat untuk mengikatkan diri;

Halaman 11 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sebab yang halal;

Sehingga kesepakatan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas, dan juga kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas serta kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah Sah secara Hukum, dan mempunyai Kekuatan Hukum;

15. Bahwa oleh karena kesepakatan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas, dan juga kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas serta kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah Sah secara Hukum, dan mempunyai Kekuatan Hukum, maka kesepakatan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas, dan juga kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas serta kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas tidak boleh dibatalkan oleh sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat), akan tetapi kesepakatan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas, dan juga kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas serta kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas harus ditaati, serta harus diteruskan/harus dilanjutkan proses pelaksanaannya dengan penuh etiket baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukun Perdata, dan juga sesuai



dengan/berdasarkan Peraturan PerUndang-Undangan Yang Terkait Yang Berlaku;

16. Bahwa sesuai dengan fakta yang sesungguhnya-sungguhnya dan sebenarnya bahwa selama ini sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) tidak mempunyai etiket baik untuk meneruskan/untuk melanjutkan pelaksanaan Proses Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas secara baik, sempurna, dan tuntas/selesai;
17. Bahwa kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah dengan total harga sebesar Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dalam cara dan dengan alasan apapun juga tidak dapat diadakan perubahan, dan juga kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut yang telah ditransfer ke sdr. Sinjaya/tergugat I melalui transfer ke nomor rekening yaitu ke nomor : 2891105080 atas nama BIE BIE (istrinya sdr. Sinjaya/tergugat I) tidak boleh ditransfer balik lagi ke rekening bank nya Welly Handoko/Penggugat, sehingga sisa/kekurangan harga Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah sebesar Rp.3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) wajib dan harus diterima oleh sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) dari Welly Handoko/Penggugat;
18. Bahwa apabila dihari-hari yang akan datang ternyata sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) tetap tidak mempunyai etiket baik untuk meneruskan/untuk melanjutkan pelaksanaan Proses Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan)



bidang tanah tersebut diatas secara baik, sempurna, dan tuntas/selesai, maka sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) harus dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Welly Handoko/Penggugat yaitu sebesar Rp.1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah), karena katanya Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III kepada Welly Handoko/Penggugat bahwa tanah-tanah tersebut sudah laku dijual kepada pihak lain yaitu seharga Rp.5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), padahal tanah-tanah tersebut sudah Welly Handoko/Penggugat beli dari sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat), tetapi mengapa dijual lagi kepada pihak lain ?;

19. Bahwa sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) seecara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar denda keterlambatan dan kelalaian pembayaran, berupa bunga setiap bulan sebesar 10 (sepuluh persen) dari total kerugian sebesar Rp.1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) terhitung mulai sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in craht van gewijsde) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini, secara tunai seketika dan sekaligus;
20. Bahwa sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) seecara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap bulan yakni sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) terhitung mulai sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in craht van gewijsde) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini;



21. Bahwa untuk menjamin adanya kepastian kekuatan hukum dalam pelaksanaan Putusan terhadap Gugatan ini, maka sangat perlu untuk Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Concervatoir Beslag) yang telah diletakkan atas seluruh/sebanyak 9 (sembilan) bidang Tanah tersebut diatas seperti tertera pada :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1693/Surodikraman/2005 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 32/Surodikraman/2005, dengan luas 99 M² (sembilan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1614/Surodikraman/2001 atas nama ENY SOFANINGSIH, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 35/Surodikraman/2001, dengan luas 260 M² (dua ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1365/Surodikraman/1998 atas nama DIDIN SAFRUDIN, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 48/Surodikraman/1998, dengan luas 90 M² (sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1416/Surodikraman/1998 atas nama Suharto, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 97/Surodikraman/1998, dengan luas 874 M² (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

- e. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1709/Surodikraman/2006 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 4/ Surodikraman/2006, dengan luas 52 M2 (lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- f. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1395/Surodikraman/1998 atas nama Sokiran, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 76/Surodikraman/1998, dengan luas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- g. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1627/Surodikraman/2002 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 31/Surodikraman/2002, dengan luas 195 M2 (seratus sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- h. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1415/Surodikraman/1998 atas nama Suharno, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 96/Surodikraman/1998, dengan luas 252 M2 (dua ratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1616/Surodikraman/2001 atas nama ENY SOFANINGSIH, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 33/Surodikraman/2001, dengan luas 96 M2 (sembilan puluh enam meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

22. Bahwa putusan dalam gugatan perkara ini supaya dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, upaya humum banding, kasasi, maupun upaya hukum peninjauan kembali/pk, yang mungkin akan diajukan oleh sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III /Para Tergugat (*Uitvoerbaar bij voorraad*).----

23. Bahwa sehubungan dengan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, Welly Handoko/Penggugat sebenarnya sudah berusaha mencoba untuk menyelesaikan persoalan ini dengan pihak sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III /Para Tergugat secara musyawarah, namun tidak berhasil dan menemui jalan buntu, sehingga tidak ada jalan lain kecuali dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Ponorogo;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dan seluruh rangkaian hal-hal yang kami sampaikan diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo C.q. Majelis Hakim pemeriksa dan yang mengadili perkara perdata ini untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI/DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 17 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik dan benar yang harus dilindungi hak-haknya secara hukum oleh hukum.
3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa kesepakatan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas yang diadakan antara sdr. Sinjaya/tergugat I dengan (Welly Handoko/Penggugat) pada tanggal 20-Mei-2016, dan juga kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah dengan total harga sebesar Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) serta kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana menurut ketentuan dalam Pasal 1320 BW (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, Sehingga kesepakatan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas, dan juga kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas serta kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah Sah secara Hukum, dan mempunyai Kekuatan Hukum.
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa kesepakatan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas, dan juga kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas serta kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas tidak boleh dibatalkan oleh sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat).



5. Menghukum dan memerintahkan kepada sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III /Para Tergugat secara bersama-sama untuk menaati, meneruskan/melanjutkan proses pelaksanaan kesepakatan Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas, dan juga pelaksanaan kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas serta pelaksanaan kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas dengan penuh etiket baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan juga sesuai dengan/berdasarkan Peraturan PerUndang-Undangan Yang Terkait Yang Berlaku.
6. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa selama ini sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) tidak mempunyai etiket baik untuk meneruskan/untuk melanjutkan pelaksanaan Proses Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas secara baik, sempurna, dan tuntas/selesai.
7. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa kesepakatan harga jadi Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah dengan total harga sebesar Rp.4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dalam cara dan dengan alasan apapun juga tidak dapat diadakan perubahan, dan juga kesepakatan uang muka pembelian atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut yang telah ditransfer ke sdr. Sinjaya/tergugat I melalui transfer ke nomor rekening yaitu ke nomor : 2891105080 atas nama BIE BIE (istrinya sdr. Sinjaya/tergugat I) tidak boleh ditransfer balik



lagi ke rekening bank nya Welly Handoko/Penggugat, sehingga sisa/kekurangan harga Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas adalah sebesar Rp.3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) wajib dan harus diterima oleh sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) dari Welly Handoko/Penggugat.

8. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa apabila dihari-hari yang akan datang ternyata sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) tetap tidak mempunyai etiket baik untuk meneruskan/untuk melanjutkan pelaksanaan Proses Jual-Beli atas sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah tersebut diatas secara baik, sempurna, dan tuntas/selesai, maka sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) dihukum dan diperintahkan untuk membayar ganti kerugian kepada Welly Handoko/Penggugat yaitu sebesar Rp.1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah), karena katanya Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III kepada Welly Handoko/Penggugat bahwa tanah-tanah tersebut sudah laku dijual kepada pihak lain yaitu seharga Rp.5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
9. Menghukum kepada sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan dan kelalaian pembayaran, berupa bunga setiap bulan sebesar 10 (sepuluh persen) dari total kerugian sebesar Rp.1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) terhitung mulai sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (incraht van gewijsde) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini, secara tunai seketika dan sekaligus.



10. Menghukum kepada sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III (Para Tergugat) secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap bulan yakni sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) terhitung mulai sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (incraht van gewijsde) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini.

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Concervatoir Beslag) yang telah diletakkan atas seluruh/sebanyak 9 (sembilan) bidang Tanah tersebut diatas seperti tertera pada :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1693/Surodikraman/2005 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 32/Surodikraman/2005, dengan luas 99 M² (sembilan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1614/Surodikraman/2001 atas nama ENY SOFANINGSIH, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 35/Surodikraman/2001, dengan luas 260 M² (dua ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1365/Surodikraman/1998 atas nama DIDIN SAFRUDIN, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 48/Surodikraman/1998, dengan luas 90 M² (sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;



- d. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1416/Surodikraman/1998 atas nama Suharto, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 97/Surodikraman/1998, dengan luas 874 M2 (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1709/Surodikraman/2006 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 4/ Surodikraman/2006, dengan luas 52 M2 (lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- f. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1395/Surodikraman/1998 atas nama Sokiran, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 76/Surodikraman/1998, dengan luas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- g. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1627/Surodikraman/2002 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 31/Surodikraman/2002, dengan luas 195 M2 (seratus sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
- h. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1415/Surodikraman/1998 atas nama Suharno, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 96/Surodikraman/1998, dengan luas 252 M2 (dua ratus lima puluh dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

- i. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1616/Surodikraman/2001 atas nama ENY SOFANINGSIH, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 33/Surodikraman/2001, dengan luas 96 M2 (sembilan puluh enam meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

12. Menyatakan putusan dalam gugatan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, upaya humum banding, kasasi, maupun upaya hukum peninjauan kembali/pk, yang mungkin akan diajukan oleh sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III /Para Tergugat (Uitvoerbaar bij voorraad);

13. Menghukum dan memerintahkan sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III /Para Tergugat untuk tunduk dan taat sepenuhnya terhadap putusan perkara ini sesuai dengan kewajiban dan keharusan masing-masing dengan suka-rela, kalau perlu DENGAN BANTUAN APARAT NEGARA;

14. Menghukum sdr. Sinjaya/tergugat I, Bie Bie/tergugat II, dan Jeffrey Kurniawan Sinjaya/tergugat III /Para Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Cq. Majelis Hakim pemeriksa dan yang mengadili perkara perdata ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Selasa tanggal 13 September 2016, Penggugat menyatakan akan merubah Gugatannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Perubahan pada alamat Tergugat I dan Tergugat II, dimana pada awal Gugatan alamat Tergugat I dan Tergugat II adalah di **Jalan Sultan Agung No. 11, Kelurahan Bangunsari, Kecamatan Kota Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur** dirubah dengan alamat **Jalan Soekarno Hatta No.112, Ponorogo, Propinsi Jawa Timur**;
2. Pada Posita angka 2 dan angka 21 Gugatan Penggugat serta pada Petitum angka 11 Gugatan Penggugat dalam huruf **a** sampai **i** dirubah menjadi :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1693/Surodikraman/2005 atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 32/Surodikraman/2005, dengan luas 99 M² (sembilan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1614/Surodikraman/2001 atas nama ENY SOFANINGSIH, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 35/Surodikraman/2001, dengan luas 260 M² (dua ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

DIRUBAH MENJADI :

Sertipikat Hak Milik Nomor : 1614/Surodikraman/2001 atas nama **JEFFREY KUNIAWAN SINJAYA**, yang diuraikan dalam Surat

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY

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)



Ukur/SU Nomor : 35/Surodikraman/2001, dengan luas 260 M2 (dua ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

- c. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1365/Surodikraman/1998 atas nama DIDIN SAFRUDIN, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 48/Surodikraman/1998, dengan luas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

DIRUBAH MENJADI :

Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1365/Surodikraman/1998 atas nama **JEFFREY KUNIAWAN SINJAYA**, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 48/Surodikraman/1998, dengan luas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

- d. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1416/Surodikraman/1998 atas nama Suharto, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 97/Surodikraman/1998, dengan luas 874 M2 (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

DIRUBAH MENJADI :

Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1416/Surodikraman/1998 atas nama **JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA**, yang diuraikan dalam Surat



Ukur/SU Nomor : 97/Surodikraman/1998, dengan luas 874 M² (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

e. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1709/Surodikraman/2006 atas nama **JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA**, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 4/ Surodikraman/2006, dengan luas 52 M² (lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

f. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1395/Surodikraman/1998 atas nama Sokiran, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 76/Surodikraman/1998, dengan luas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

DIRUBAH MENJADI :

Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1395/Surodikraman/1998 atas nama **JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA**, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 76/Surodikraman/1998, dengan luas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

g. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1627/Surodikraman/2002 atas nama **JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA**, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 31/Surodikraman/2002, dengan luas 195 M² (seratus sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah



Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

- h. Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1415/Surodikraman/1998 atas nama Suharno, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 96/Surodikraman/1998, dengan luas 252 M² (dua ratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

DIRUBAH MENJADI :

Sertipikat Hak Milik Nomor : M.1415/Surodikraman/1998 atas nama **JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA**, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 96/Surodikraman/1998, dengan luas 252 M² (dua ratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

- i. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1616/Surodikraman/2001 atas nama ENY SOFANINGSIH, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 33/Surodikraman/2001, dengan luas 96 M² (sembilan puluh enam meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

DIRUBAH MENJADI :

Sertipikat Hak Milik Nomor : 1616/Surodikraman/2001 atas nama **JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA**, yang diuraikan dalam Surat Ukur/SU Nomor : 33/Surodikraman/2001, dengan luas 96 M² (sembilan puluh enam meter persegi), yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ponorogo, Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo,
Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasanya memberikan Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi tertanggal 20 September 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa sebelum menyampaikan eksepsi, jawaban dan rekonpensi, untuk menjadi lebih terangnya posisi kasus, berikut disampaikan beberapa hal yang berkaitan dengan kepemilikan tanah-tanah yang menjadi obyek dalam gugatan Pengugat, sebagai berikut :

- Bahwa **JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA/ TERGUGAT III** adalah pemilik sah tanah-tanah :
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1693, luas 99m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 32/Surodikraman/2005, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1614, luas 260m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 35/2001, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1365, luas 90m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 48/1998, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1416, luas 874m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 97/1998, terletak di Kelurahan

Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;

- Sertipikat Hak Milik Nomor 1709, luas 52m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 4/Surodikraman/2006, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1395, luas 180m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Gambar Situasi No. 76/1998, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1627, luas 195m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 31/2002, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1415, luas 252m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 96/1998, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1616, luas 96m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 33/2001, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;
- Kesemuanya** setempat dikenal terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo;

Halaman 29 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



- Bahwa sebagai pemilik yang sah, Jeffrey Kurniawan Sinjaya/Tergugat III bebas untuk menjual atau memindahtangankan kepemilikan maupun pemanfaatan tanah-tanah tersebut kepada siapapun;
- Bahwa sebagai pemilik sah atas tanah-tanah tersebut di atas, Jeffrey Kurniawan Sinjaya/Tergugat III belum pernah berhubungan dan ada kata sepakat dengan Penggugat berkaitan dengan jual beli tanah-tanah milik Jeffrey Kurniawan Sinjaya/Tergugat III di atas;
- Bahwa Tergugat I hanyalah berperan sebagai perantara untuk menawarkan kepada siapapun yang berminat membeli tanah-tanah milik Tergugat III, sedangkan masalah harga yang menentukan semua adalah Jeffrey Kurniawan Sinjaya/Tergugat III selaku pemilik;

DALAM EKSEPSI

Gugatan kabur Obscuur Libel

1. Bahwa Penggugat telah salah/keliru menyebutkan identitas tanah-tanah milik Tergugat I dalam gugatannya, sehingga menjadikannya tidak jelas dan kabur obyek gugatan dalam gugatan Penggugat;
2. Bahwa Tergugat tidak pernah mempunyai tanah-tanah dengan identitas sebagaimana disampaikan dalam dalil gugatan Penggugat pada angka 2.c, s/d 2.i;
3. Bahwa selain identitas obyek gugatan yang tidak jelas, ternyata dalil-dalil gugatan Penggugat adalah disamping merupakan pemutar balikan fakta juga dalil-dalil tersebut saling bertentangan antara dalil yang satu dengan lainnya;
4. Bahwa pertentangan dalil gugatan Penggugat antara dalil yang satu dengan dalil lainnya yaitu bahwa disatu sisi Penggugat mengatakan sudah ada kata sepakat namun pada dalil yang lainnya Penggugat mengatakan masih pikir-pikir dengan penawaran harga yang ditawarkan;



Catatan :

lihat dan bandingkan dalil gugatan angka 13 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan masih pikir-pikir tentang harga yang ditawarkan, namun di dalil yang lain menyatakan sudah ada deal/sepakat harga.

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut jelas menunjukkan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (**Obscuur Libel**) oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat.;

DALAM KONVENSI :

A. POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil yang tertuang dalam Eksepsi mohon dianggap tertuang kembali dalam dalil-dalil pokok perkara ini;
2. Bahwa selanjutnya, Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
3. Bahwa dalam pokok perkara ini Para Tergugat akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat yang ada kaitannya secara langsung dengan pokok persoalan perkara ini, selain dan selebihnya ParaTergugat tidak menanggapi;
4. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat adalah merupakan pemutar balikkan fakta yang sebenarnya terjadi, karena fakta yang sebenarnya adalah :
 - Jeffrey Kurniawan Sinjaya /Tergugat III adalah pemilik sah atas tanah-tanah :
 - *Sertipikat Hak Milik Nomor 1693, luas 99m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 32/Surodikraman/2005, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;*



- *Sertipikat Hak Milik Nomor 1614, luas 260m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 35/2001, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;*
- *Sertipikat Hak Milik Nomor 1365, luas 90m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 48/1998, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;*
- *Sertipikat Hak Milik Nomor 1416, luas 874m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 97/1998, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;*
- *Sertipikat Hak Milik Nomor 1709, luas 52m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 4/Surodikraman/2006, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;*
- *Sertipikat Hak Milik Nomor 1395, luas 180m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Gambar Situasi No. 76/1998, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;*
- *Sertipikat Hak Milik Nomor 1627, luas 195m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 31/2002, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;*
- *Sertipikat Hak Milik Nomor 1415, luas 252m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 96/1998, terletak di*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;

- *Sertipikat Hak Milik Nomor 1616, luas 96m², atas nama JEFFREY KURNIAWAN SINJAYA, Surat Ukur No. 33/2001, terletak di Kelurahan Surodikraman, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur;*

Kesemuanya setempat dikenal terletak di Jalan Gajah Mada No. 18 Ponorogo;

- Tergugat I hanya berperan sebagai perantara untuk menawarkan tanah-tanah milik Tergugat III tersebut di atas kepada calon peminat, termasuk pula menawarkan kepada Penggugat;
- Terhadap tanah-tanah yang ditawarkan tersebut tentang harganya menjadi kewenangan penuh dari pemilik tanah dalam hal ini adalah Tergugat III;
- Sebagai salah satu peminat atas tanah-tanah milik Tergugat III, Penggugat masih menegosiasi tentang harganya dan belum ada titik temu (sepakat) masalah harganya;
- Karena penentuan harga ada pada pemilik tanah (Tergugat III) maka tidak ada kata sepakat mengenai harga antara Penggugat dengan Tergugat I yang berperan hanya sebagai perantara, dan sampai dengan gugatan perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Ponorogo belum terjadi kata sepakat mengenai harga tanah dimaksud dengan pemilik tanahnya yaitu Jeffrey Kurniawan Sinjaya/Tergugat III;
- Secara tiba-tiba Tergugat I didatangi oleh Penggugat yang akan menyerahkan Cek/Bilyet Giro senilai Rp 200.000.000,- (duaratus juta rupiah) yang kata Penggugat uang tersebut merupakan uang muka pembelian tanah milik Tergugat III, namun Tergugat I menolak untuk

Halaman 33 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY

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)



menerimanya karena disamping Tergugat I tidak mempunyai hak untuk menerimanya juga belum ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat III mengenai besaran harga tanah yang ditawarkan melalui Tergugat I kepada Penggugat;

- Karena terus didesak dan dipaksa oleh Penggugat akhirnya Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa tentang harga tanah yang diminta oleh Penggugat nanti akan disampaikan kepada Tergugat III selaku pemilik tanah dimaksud dan bila memang Tergugat III selaku pemilik tanah setuju dengan harga yang diminta oleh Penggugat maka cara pembayarannya dilakukan melalui transfer ke rekening bank yang ditentukan kemudian oleh Tergugat I, namun karena Tergugat I terus didesak dan paksa oleh Penggugat untuk memberikan nomor rekening guna untuk melakukan pembayaran jika sudah ada kata sepakat mengenai harga tanah maka akhirnya Tergugat I memberikan nomor rekening bank atas nama Bie Bie/Tergugat II;
- Namun tanpa disangka dan diduga Tergugat I ditelpon oleh Penggugat bahwa ia (Penggugat) telah mentransfer uang sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ke rekening milik Tergugat II sebagai pembayaran uang muka pembelian tanah milik Tergugat III, namun oleh karena Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada kepentingan dan hak sama sekali atas sejumlah uang tersebut dan juga belum ada kata sepakat antara Penggugat dengan Tergugat III mengenai harga tanah dimaksud maka uang sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dikembalikan lagi kepada Penggugat melalui transfer ke rekening bank milik Penggugat;
- Namun dengan arogannya Penggugat mentransfer lagi uang tersebut ke rekening bank milik Tergugat II dengan ancaman bila tidak mau menerima maka akan dipermasalahkan secara hukum dan bahkan



ancaman tersebut tidak hanya dilakukan oleh Penggugat sendiri namun juga dilakukan oleh Kuasa Penggugat dengan cara mendatangi Tergugat I maupun Tergugat III;

- Sekali lagi oleh karena tidak ada hubungan dan tidak ada kesepakatan tentang jual beli tanah maka uang sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dikembalikan lagi oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dengan cara ditransfer kembali ke rekening milik Penggugat, jadi uang sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) saat ini sudah ada ditangan Penggugat lagi (ditransfer kembali ke rekening bank milik Penggugat sejak sebelum gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Ponorogo;

5. Bahwa **mohon dicatat sebagai akta**, dalil gugatan Penggugat angka 13 yang berbunyi “ ... untuk harga Rp 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dengan harga Rp 5.250.000.000,- (lima milyar duaratus lima puluh juta rupiah) tersebut masih saya (Welly Handoko/Penggugat) pikirkan ...” adalah **sebagai pengakuan** Penggugat bahwa mengenai harga tanah masih belum ada kesepakatan;
6. Bahwa yang berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, jelas sekali menunjukkan arogansi Penggugat dalam upaya untuk memenuhi ambisi agar dapat memiliki tanah milik Jeffrey Kurniawan Sinjaya /Tergugat III, yaitu dengan cara memaksakan kehendak dan itikad tidak baik yaitu memaksa Tergugat III menjual tanah miliknya kepada Penggugat dengan harga yang ditentukan sendiri oleh Penggugat, cara licik dan arogan yang dilakukan oleh Penggugat yaitu dengan secara paksa mentransfer sejumlah uang sebagai tanda jadi walaupun belum ada kata sepakat mengenai harga tanah dan transfer tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat;



7. Bahwa perbuatan sedemikian tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Para Tergugat;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai di atas maka jelas terlihat dan terbukti bahwa syarat sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi, oleh karenanya dalil-dalil gugatan Penggugat haruslah di tolak dan dikesampingkan;
9. Bahwa oleh karena dalil dalil gugatan Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan maka permohonan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat angka 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 dan 22 maupun Petitum gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

B. DALAM REKONVENSI;

1. Bahwa seluruh dalil yang tertuang dalam Eksepsi dan pokok perkara mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dalam dalil gugatan rekonsensi ini;
2. Bahwa dalam gugatan rekonsensi ini, Para Tergugat dalam konvensi disebut sebagai Para Penggugat Rekonsensi dan Penggugat dalam konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil jawaban tersebut di atas adalah menunjukkan kelicikan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk memenuhi ambisi serakah dengan melakukan tindakan arogan dan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial pada diri Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi;
4. Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata, maka barang siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan



kerugian maka harus dihukum memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan;

5. Bahwa kerugian yang dialami atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, adalah sebesar : -----

- **Kerugian Materiil :**

Dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ini maka Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian karena tidak dapat menjual tanah-tanah milik Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang jika dinilai dengan harga pasar saat ini maka keuntungan yang semestinya dapat diperoleh adalah sebesar : **Rp 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);**

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pengurusan perkara ini termasuk biaya jasa Advokat adalah sebesar : **Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);**

Total : **Rp 6.075.000.000,- (enam milyar tujuh puluh lima juta rupiah);**

- **Kerugian Immateriil:**

Oleh karena Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah merupakan pengusaha yang mempunyai reputasi baik di mata masyarakat, kalangan pebisnis maupun dikalangan keluarga besar Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, maka dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka kredibilitas dan reputasi Para Penggugat telah jatuh, dan hal tersebut adalah merupakan beban moral yang sangat berat dan sangat merugikan yang bila di nilai dengan uang pantaslah dinilai sebesar : **Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total kerugian (materiil dan immaterial) yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah sebesar : Rp 6.075.000.000,- + Rp.1.000.000.000,- = Rp.7.075.000.000,- (tujuh milyar tujuh puluh lima juta rupiah);

6. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan atas perkara ini maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Ponorogo untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :

Tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya beserta isinya milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman No. 109, RT.001/RW.001, Kelurahan Mangkujayan, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo;

7. Bahwa oleh karena dalil-dalil rekonvensi ini di dasarkan pada bukti-bukti autentik yang sah menurut hukum, maka penggugat rekonvensi mohon kiranya terhadap putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali dari para tergugat rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraaj*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Onvankelijk verklard*);

A. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 38 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



3. Menyatakan alat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat adalah sah dan berharga seluruhnya;
4. Menolak permohonan sita jaminan dan putusan serta merta yang dimohonkan oleh para penggugat;

B. Dalam Rekonvensi :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi yang dialami oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Konvensi sebesar :

I. Kerugian Materiil :

Dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ini maka Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian karena tidak dapat menjual tanah-tanah milik Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang jika dinilai dengan harga pasar saat ini maka keuntungan yang semestinya dapat diperoleh adalah sebesar : **Rp 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);**

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pengurusan perkara ini termasuk biaya jasa Advokat adalah sebesar : **Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);**

Total : **Rp 6.075.000.000,- (enam milyar tujuh puluh lima juta rupiah);**

II. Kerugian Immateriil :

Oleh karena Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi adalah merupakan pengusaha yang mempunyai reputasi baik di mata masyarakat, kalangan pebisnis maupun kalangan keluarga besar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvens, maka dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka kredibilitas dan reputasi Para Penggugat telah jatuh, dan hal tersebut adalah merupakan beban moral yang sangat berat dan sangat merugikan yang bila di nilai dengan uang pantaslah dinilai sebesar :

Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian (materiil dan immaterial) yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah sebesar

Rp 6.075.000.000,- + Rp.1.000.000.000,- = Rp 7.075.000.000,-

(tujuh milyar tujuh puluh lima juta rupiah);

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap :

Tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya beserta isinya milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman No. 109, RT.001/RW.001, Kelurahan Mangkujayan, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo;

4. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali dari para tergugat rekonvensi (uitvoerbaar bij voorraaj);

C. Dalam Eksepsi, Konvensi dan Rekonvensi;

- Biaya perkara menurut hukum;

A t a u

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkehendak lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 40 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



Membaca berturut – turut :

1. Akta pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 7/Pdt.G/2016/PN.Png. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 9 Januari 2017 atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Sleman, guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo, dengan suratnya tertanggal 29 Desember 2016 Nomor: W14-U17/358/HK.02/12/2016 telah memberitahukan kepada Harapan Silalahi, SH, Jalan Cokro V, Cokrowijayan RT.03 RW.18 Banyuraden, Gamping, Sleman, selaku kuasa Penggugat;
2. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ponorogo, bahwa Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 12 Januari 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ponorogo tanggal 22 Desember 2016 No. 7/Pdt.G./2016/PN. Png tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ponorogo tanggal 16 Januari 2017, kepada Terbanding I semula sebagai Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori banding tertanggal 26 Januari 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo tanggal 26 Januari 2017;
5. Relas pemberitahuan memori banding tertanggal 26 Januari 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ponorogo, diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, dan tanggal 23 Januari 2017 diberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III;
6. Kontra memori banding tertanggal 6 Pebruari 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo tanggal 6 Pebruari 2017;



7. Relas pemberitahuan kontra memori banding tertanggal 14 Pebruari 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
8. Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ponorogo yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 26 Januari 2017 dan tanggal 8 Pebruari 2017 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding tertanggal 26 Januari 2017 yang diajukan oleh Penasehat Hukum Pembanding semula Penggugat, maupun kontra memori banding tertanggal 6 Pebruari 2017 yang diajukan oleh Penasehat Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ponorogo tanggal 22 Desember 2016 Nomor. 7/Pdt.G/2016/PN.Png. serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut teesebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Ponorogo tanggal 22 Desember 2016 Nomor. 7/Pdt. G/2016/PN. Png. dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula sebagai Penggugat tetap pada pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat ketentuan dalam HIR, dan peraturan hukum dari perundang – undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula sebagai Kuasa Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ponorogo tanggal 22 Desember 2016 Nomor. 7/Pdt G/2016/PN. Png tersebut;
- Membebaskan kepada Pembanding semula sebagai Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah majelis pada hari Jum'at tanggal 16 Juni 2017 oleh kami Suntoro Husodo, S.H, M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Timur selaku Hakim Ketua Majelis, H. Samsul Bachri Bapatua, S.H, M.H dan Soeko Santoso, S.H, M.H. para Hakim anggota yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu 21 Juni 2017 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota serta dibantu Moch. Rudy, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

1. **H. Samsul Bachri Bapa Tua, S.H, M.H.**

Suntoro Husodo, S.H, M. Hum

ttd

2. **Soeko Santoso. S.H, M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

Moch. Rudy, S.H.

Perincian biaya banding :

| | |
|--------------------|---------------------|
| 1. Redaksi Putusan | Rp. 5.000,- |
| 2. Materai | Rp. 6.000,- |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp. 39.000,-</u> |
| J u m l a h | Rp.150.000,- |

Halaman 44 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY



Halaman 15 Putusan No. 26/Pdt/2016/PT.SBY.

Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H. JOKO SABAR S, SH.
NIP. 040 028 213.

Halaman 45 dari 44 Putusan Nomor 247/PDT/2017/PT SBY

