



PUTUSAN

NOMOR 182/PDT/2015/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

PT. BANGUN MAKMUR SEJATI -----

beralamat di Jalan Raya Panglima Polim No. 99 Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Indra Suyono selaku Direktur PT. Bangun Makmur Sejati dan memberikan kuasa kepada Anantha Budiartika, SH, Yohanes Suhardi S, SH. MH, Ratu Vita, SH dan Lina Julianty, SH para Advokat dari Law Office ANANTHA BUDIARTIKA, SH & ASSOCIATES yang berkantor di Gedung Ikatan Advokat Indonesia Jl. Panglima Polim Raya No.46 – 47 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Nopember 2014, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat ;-----

LAWAN

1. PT. ADHI KARYA (Persero),-----

berkedudukan di Gedung Adhi Karya, Jalan Raya Pasar Minggu Km 18, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kiswodarmawan selaku Direktur Utama PT. Adhi Karya (Persero) Tbk, dan memberikan kuasa kepada Yuli Swasono, SH, Tjatur Waskito, SH, Masdiana BR Bangun, SH, Dewi Iryani, SH. Mh dan Agus Cahyanto, SH para Advokat dan Asisten Advokat pada Kantor Hukum PRAJA & PARTNERS beralamat di Jl. Tanah Abang I No.11D, Harmoni, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 02 Maret 2015, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;-----

hal 1 dari 12 hal put. No.182/PDT/2015/PT.DKI



2. PT. ADHI PERSADA PROPERTY (Dahulu bernama PT. ADHI REALITY);-----

berkedudukan di Gedung Adhi Karya Lt. 3, Jalan Raya Pasar Minggu Km 18, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Ipuk Nimpuno selaku Direktur PT. Adhi Persada Property dan memberikann kuasa kepada Anwarsyah Tarigan, SH. MH, M. Ali Hanfiah, SH dan Agusta, SH. MH., Advokat dan Asisten Advokat pada kantor hukum “ANWARSYAH TARIGAN, SH & PARTNERS”, beralamat di Jalan Sumur Batu Raya No. 25-26, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Pebruari 2015, selanjutnya dusebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;-----

3. GIRI SUDARYONO ;-----

berkantor pada PT. ADHI PERSADA PROPERTY yang berkedudukan di Gedung Adhi Karya Lt. 3, Jalan Raya Pasar Minggu Km 18, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anwarsyah Tarigan, SH. MH, M. Ali Hanfiah, SH dan Agusta, SH. MH., Advokat dan Asisten Advokat pada kantor hukum “ANWARSYAH TARIGAN, SH & PARTNERS”, beralamat di Jalan Sumur Batu Raya No. 25-26, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Pebruari 2015, selanjutnya dusebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;-----

4. RUSTAMADJI ;-----

berkantor pada PT. ADHI PERSADA PROPERTY, yang berkedudukan di Gedung Adhi Karya Lt. 3, Jalan Raya Pasar Minggu Km 18, Jakarta Selatan, selanjutnya dusebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang

berhubungan dengan perkara ini ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 642/Pdt.G/2013/PN.JKTSEL tanggal 10 Nopember 2014 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai berikut :-----

DALAM

KONVENSI :-----

A. DALAM

EKSEPSI :-----

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

B. DALAM

POKOK

PERKARA :-----

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

1. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;-----

DALAM

KONVENSI :-----

hal 3 dari 12 hal put. No.182/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi Penggugat untuk sebagian ;-----

2. Menyatakan

batal :-----

- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 11.000 M2 dengan harga Rp. 8.470.000.000,- (delapan milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) ;-----
- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 3.850 M2 dengan harga Rp. 2.887.500.000,- (dua milyar delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;-----

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :-----

- Menghukum Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.016.000.- (satu juta enam belas ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 642/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL tanggal 21 Nopember 2014 yang dibuat oleh BUKAERI, SH.MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 642/Pdt.G/2013/PN.JKTSEL tanggal 10 Nopember 2014 dan telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 13 Pebruari 2015;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 04 Pebruari 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 04 Pebruari 2015, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada para pihak pada tanggal 13 Pebruari 2015 ;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 13 April 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 April 2015, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 April 2015 ;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding II, III semula Tergugat II, III telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 April 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 April 2015, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 April 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Pebruari 2015 dan 16 Pebruari 2015, telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;-----

hal 5 dari 12 hal put. No.182/PDT/2015/PT.DKI



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

- Bahwa judex factie tingkat pertama tidak mempertimbangkan bukti P-14, dimana Pembanding telah membayar sejumlah uang sebesar Rp.1.585.172.000.- (satu milyar lima ratus delapan puluh lima juta seratus tujuh puluh dua ribu rupiah) atas pembelian tanah di Kawasan Bekasi Timur, luas 10.618 M2, dan judex factie hanya mempertimbangkan bukti P.5 dan P.7 yang hanya sejumlah Rp.4.264.172.000.- (empat milyar dua ratus enam puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu rupiah) ;-----
- Bahwa Pembanding dapat menikmati keuntungan dari naiknya harga tanah

sesuai dengan nilai appraisal yang telah dilakukan Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) akampianus Roman, SE ;-----

- Bahwa judex factie tingkat pertama tidak mempertimbangkan kerugian riel yang dialami oleh Pembanding dari segi bisnis yang mengharapkan keuntungan dari suatu investasi / usaha disamping kerugian pokok yang dialami oleh Pembanding ;-----
- Bahwa pertimbangan judex factie tingkat pertama bukti P-8A dan P-8B, dimana diatas tanah seluas 10.618 M2 akan dibangun ruko sebanyak 52 unit dan apartemen, yang keseluruhan keuntungan yang diperoleh sebesar Rp.405.263.600.000.- (empat ratus lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar dua ratus enam puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) dan judex factie tidak mempertimbangkan tuntutan Pembanding mengenai kerugian in materiil sebesar Rp.70.000.000.000.- (tujuh puluh milyar rupiah) ;-----

- Bahwa judex factie telah salah mempertimbangkan tuntutan sita jaminan terhadap harta kekayaan untuk para Terbanding, baik mengenai barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak ;-----
- Bahwa judex factie telah salah mempertimbangkan mengenai dwangsom, yang intinya bahwa uang paksa hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang ;-----

- Bahwa judex factie tingkat pertama tidak cermat dalam pertimbangan hukumnya hal 74 dan 75 yang dapat disimpulkan dari pertimbangannya judex factie tingkat pertama telah memutuskan melebihi daripada yang diminta oleh Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding IV atau Para Penggugat dalam Rekonpensi ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III telah mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

Bahwa Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III telah menanggapi semua keberatan-keberatan yang telah disampaikan oleh Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya, dan Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III berkesimpulan pada pokoknya bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan putusan judex factie tersebut tidak melebihi tuntutan dan / atau gugatan yang diajukan ;-----

hal 7 dari 12 hal put. No.182/PDT/2015/PT.DKI

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 setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor : 642/Pdt.G/2013/PN.JKTSEL, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 642/Pdt.G/2013/PN.JKTSEL tanggal 10 Nopember 2014, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa namun demikian dictum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 642/Pdt.G/2013/PN.JKTSEL tanggal 10 Nopember 2014 terdapat kesalahan pengetikan dalam halaman 80 baris ke 23 dimana tertulis DALAM KONVENSI, seharusnya tertulis DALAM REKONVENSI sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding akan memperbaiki kesalahan pengetikan tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 642/Pdt.G/2013/PN.JKTSEL tanggal 10 Nopember 2014 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan dengan perbaikan sekedar mengenai kesalahan pengetikan pada halaman 80 baris ke 23 putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama a quo, yang tertulis DALAM KONVENSI menjadi DALAM REKONVENSI, sehingga amarnya seperti tersebut dibawah ini;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I, II, III, IV semula Tergugat I, II, III, IV berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;-----

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 tahun 1947, Undang- Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan ;-----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat ;-----

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 642/Pdt.G/2013/PN.JKTSEL tanggal 10 Nopember 2014 yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan sekedar mengenai kesalahan pengetikan pada halaman 80 baris ke 23 putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama a quo, yang tertulis DALAM KONVENSI menjadi DALAM REKONVENSI, sehingga amarnya sebagai berikut ;-----

DALAM KONVENSI :-----

A. DALAM EKSEPSI :-----

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

B. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;-----
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 4.246.172.000,- (empat milyar dua ratus

hal 9 dari 12 hal put. No.182/PDT/2015/PT.DKI

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)



empat puluh enam juta seratus tujuh puluh dua ribu rupiah) ;-----

3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;-----

DALAM REKONVENSI :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi Penggugat untuk sebagian ;-----

2. Menyatakan batal :-----

- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, No. 019-06/DIR-PPJB/2010 tanggal 21 Juni 2010 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 019A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 11.000 M2 dengan harga Rp. 8.470.000.000,- (delapan milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) ;-----
- Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, No. 018-03/DIR-PPJB/2011 tanggal 21 Maret 2011 dan Addendum Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanah Kawasan Bekasi Timur 3/1, No. 018A-04/DIR-PPJB/2012 tanggal 27 April 2012, seluas 3.850 M2 dengan harga Rp. 2.887.500.000,- (dua milyar delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;-----



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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :-----

- Menghukum Terbanding I semula Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Terbanding II semula Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **SELASA** tanggal **19 MEI 2014** oleh Kami **KORNEL P SIANTURI ,SH. MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **JOHANES SUHADI, SH** dan **DR. H KRESNA MENON. SH.M.Hum.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor. 182/Pen/Pdt/2015/PT.DKI. tanggal 02 April 2015 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **KAMIS** tanggal **21 MEI 2015** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **WANGI AMAL PRAKASA, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **JOHANES SUHADI, SH**

KORNEL P SIANTURI ,SH. MH

hal 11 dari 12 hal put. No.182/PDT/2015/PT.DKI



2. DR. H KRESNA MENON, SH.M.Hum

PANITERA PENGGANTI

WANGI AMAL PRAKASA, SH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp.139.000,-

_____ +
Jumlah-----Rp. 150.000,-