



**PUTUSAN**

**NOMOR 379/PDT/2020/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Tuan Chairul Munir**, bertempat tinggal di Jl. Raya Cipinang Besar No. 28 RT 011 RW 006 Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut **Pembanding I** semula **Tergugat I** ;
2. **Nyonya Pusparini**, bertempat tinggal di Jl. Yusuf Adiwinata No. 27 B Menteng RT 003 RW 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Pembanding II** semula **Tergugat II** ;
3. **Nyonya Rima Nirmala**, bertempat tinggal di Jl. Yusuf Adiwinata No. 27 B Menteng RT 003 RW 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Pembanding III** semula **Tergugat III** ;
4. **Tuan Irzal Munir**, bertempat tinggal di Jl. Yusuf Adiwinata No. 27 B Menteng RT 003 RW 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Pembanding IV** semula **Tergugat IV** ;
5. **Nyonya Helda Martinelly**, bertempat tinggal di Jl. Yusuf Adiwinata No. 27 B Menteng RT 003 RW 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Pembanding V** semula **Tergugat V** ;
6. **Tuan Edward Munir**, bertempat tinggal di Jl. Yusuf Adiwinata No. 27 B Menteng RT 003 RW 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Pembanding VI** semula **Tergugat VI** ;
7. **Nyonya Silvia Fatmasari**, bertempat tinggal di Jl. Yusuf Adiwinata No. 27 B Menteng RT 003 RW 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Pembanding VII** semula **Tergugat VII** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Binsar S. Sitompul, SH. MH., Benny Chandra, SH., Ir. Roy B. Tulaar, SH. MH. MBA., dan Lukas Memori Setiawan Tafonao, SH., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Binsar S. Sitompul & Associates, di Jalan Mangkunegara Nomor 24 Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2020, selanjutnya disebut juga sebagai PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT ;

M e l a w a n

1. **Tn. M. Achyani**, berkedudukan di Jl. Mangga Besar Raya No. 38 BQ RT 002 RW 002, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat selanjutnya disebut **Terbanding I** semula **Penggugat I** ;

*Halaman 1 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Tn. Handoyo Santoso**, berkedudukan di Jl. Kebayoran Lama No. 557 Rt. 006 Rw. 001 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan selanjutnya disebut **Terbanding II** semula **Penggugat II**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bramantya Dimas Resiawan, SH., advokat berkantor di Jalan Lindung # Nomor 1 Rawamangun Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/IV/2020/Jkt. tanggal 16 April 2020, selanjutnya disebut juga PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca ;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 379/PDT/2020/PT DKI., tanggal 6 Juli 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
2. Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 379/PDT/2020/PT DKI., tanggal 6 Juli 2020 tentang Penunjukan Majelis Panitera Pengganti ;
3. Berkas perkara yang bersangkutan ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 November 2018 dalam Register Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Adapun Duduk Persoalannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa semasa hidup Ibu Hj. Rohani Munir alias Hj. Rohani Soetjipto sekitar tahun 2012 telah menawarkan kepada Penggugat I untuk menjual 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya termasuk dengan SPBU yang menurut pengakuannya adalah miliknya, yang terletak di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng, Jakarta Pusat tercantum dalam Eks Sertifikat HGB No. 875/Menteng, seluas  $\pm$  2007 m<sup>2</sup> a.n PT. Standvac Indonesia, dengan penawaran senilai Rp 33.500.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

Untuk selanjutnya bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng, Gondangdia Jakarta Pusat yang tercantum dalam berkas Sertifikat HGB No. 875/Menteng a.n PT. Standvac Indonesia dimaksud disebut sebagai tanah Objek Sengketa.

2. Bahwa dalam penawaran terhadap bidang lahan yang terletak di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng, Jakarta Pusat tersebut telah disampaikan bahwa tanah dan bangunan adalah milik Penjual Aquo Almh Ibu Hj. Rohani

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Munir alias Hj. Rohani Soetjipto (semasa hidupnya) namun belum bersertifikat atas namanya saja, dan serta pada saat itu tidak pernah ada cerita dari Penjual bahwa Objek Lahan tersebut ada sengketa, sehingga pada **tanggal 08 Oktober 2012** atas dasar kepercayaan maka Pihak Pengugat I memberikan uang tanda jadi senilai Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), serta atas dasar pemberian uang tanda jadi tersebut Ibu Hj Rohani Munir pada saat itu memberikan dokumen foto copy surat-surat yang ada dalam hal mana Penggugat I menyerahkan cek tunai BCA No. AU 481473 yang diterima oleh Ibu Hj. Rohani Munir (semasa hidupnya) serta Putranya yakni Tergugat IV/sdr Irzal Munir.

3. Bahwa setelah dana diterima sebagai tanda jadi oleh Hj Rohani Munir pada saat itu maka pihak Penggugat I melakukan pengecekan atas dokumen yang sebagian besar berupa foto copy untuk diserahkan kepada Notaris Buntario Tigris, SH Notaris di Jakarta.

Adapun hasil pengecekan data diketahui bahwa dokumen tersebut belum bisa menimbulkan hak a.n Hj. Rohani Munir karena ada foto copy Sertifikat HGB No. 875/Menteng masih atas nama PT. Standvac Indonesia; untuk itulah karena ketidak jelasan dokumen-dokumen yang ada di Konsultasikan kepada Lawyer Ibu Susilo Lestari, SH MH Advokat yang berkedudukan di Jakarta.

Atas penjelasan Lawyer Ibu Susilo Lestari, SH MH diketahui benar tanah dan bangunan masih tercantum a.n pihak lain dan belum menjadi milik Ibu Hj. Rohani Soetjipto alias Rohani Munir (semasa hidupnya) sehingga Penggugat I mempertanyakan masalah tersebut kepada pihak Ibu Rohani Soetjipto.

**Pada saat itulah Penggugat I dan Ibu Hj. Rohani Soetjipto bersepakat meminta bantuan Lawyer Ibu Susilo Lestari, SH MH untuk membantu penyelesaian sampai terbitnya Sertifikat a.n Ibu Rohani Soetjipto supaya bisa dilaksanakan Jual Beli atas Objek Lahan di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat I.**

4. Bahwa dalam rangka perolehan hak secara de yure a.n Ibu Hj. Rohani Munir (semasa hidupnya) maka Ibu Hj. Rohani Munir meminta Lawyer Ibu Susilo Lestari, SH MH membantu penyelesaian dengan permintaan seluruh pembiayaan Perkaranya yang timbul didanai terlebih dahulu oleh Penggugat I yang akan diperhitungkan kemudian pada saat transaksi Jual Beli.

Permintaan dimaksud disetujui oleh Penggugat I maka terciptalah **"Perikatan Kerjasama untuk Kepemilikan Lahan beserta pengelolaan unit SPBU No. 34-10305 di Jl. Hos Cokrominoto Menteng, Jakarta Pusat" tanggal 23**

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**November 2012** yang ditandatangani oleh Penggugat I dengan Ibu Hj Rohani Munir (semasa hidupnya) serta disetujui oleh Para ahli waris Aquo Para Tergugat, kecuali Tergugat V/Ny. Helda Martinelly yang pada saat itu berada di Amerika, namun persetujuannya kemudian disusulkan.

5. Bahwa sebagaimana yang diinginkan Jual Beli tanah dan rumah di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng Jakarta Pusat oleh Ibu Hj Rohani Munir semasa hidupnya dengan Penggugat I, diketahui penyelesaian masalah kepemilikan belum selesai sesuai Kesepakatan 23 November 2013; maka Ibu Hj Rohani Munir pada saat itu dan Penggugat I sepakat menuangkan pula keinginan dalam **Addendum** dimana Ibu Hj Rohani Munir pada saat itu dengan meminta tanda jadi menjadi Rp 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) sehingga dibayar dan disetujui oleh Penggugat I dengan pembayaran melalui Account Mandiri a.n Rohani Munir dengan Rekening No. 1220004997626 serta Kesepakatan Jual Beli tidak lagi dari Rp 33.500.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) melainkan menjadi Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah), kesemuanya itu dituangkan dalam Addendum yang ditandatangani pada tanggal 23 November 2013 dan disepakati sesuai dengan Notulen hasil Rapat.
6. Bahwa dalam rangka terlaksananya Jual Beli dengan permasalahan untuk mengupayakan timbulnya hak secara de yure atas nama Ibu Hj Rohani Munir yang menempati lahan di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng, Jakarta Pusat sejak ± tahun 1963 tersebut, Ibu Susilo Lestari SH MH selaku Kuasa Hukumnya tetap mengupayakan hak secara de yurenya yang kesemuanya itu dengan pembiayaan dari Penggugat I, dan kemudian Penggugat I menggandeng Penggugat II untuk menjadi Kongsi selaku Pembeli serta itupun disetujui oleh Ibu Hj Rohani Munir semasa hidupnya yang diketahui dan disetujui oleh Para Ahli Waris Aquo Para Tergugat.

Namun yang namanya penyelesaian sengketa Perkara tidak/belum bisa ditentukan waktunya ketentuan selesainya, oleh karena itu sebagaimana menurut Perjanjian Para Pihak maka Para Pihak sepakat menuangkan dalam **Perjanjian untuk melaksanakan Jual Beli (PPJB), Akte No. 24** serta dibuatkan Akte Pernyataan yakni Akte No. 25 dan No. 26 telah dibuat pada tanggal 23 Juli 2014 dihadapan Notaris Recky Francky Limpele, SH Notaris di Jakarta, yang mana pada prinsipnya tetap masih mengacu pada Kesepakatan dibawah tangan yang dilanjut dengan Addendum tanggal 23 November 2013 dengan nilai harga jual beli lahan menjadi Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah).

Halaman 4 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa untuk merealisasikan terwujudnya kehendak Para Pihak khususnya terhadap pelaksanaan PPJB telah disepakati tentang Kuasa Hukum tetap mempergunakan dan menunjuk Kuasa Hukum yakni Ibu Susilo Lestari SH MH, serta menunjuk Pasal 3 huruf c pada PPJB Akte No. 24 tanggal 23 Juli 2014 tertulis dan menyebutkan :

**” apabila ada tuntutan dari pihak lain terkait asal tanah tersebut maka setelah Perikatan Jual Beli ditanda tangani Pihak Pertama wajib menyelesaikannya dengan pembiayaan dari Pihak Kedua, dan Pihak Pertama wajib membantu Pihak Kedua dengan cara memberikan Kuasa kepada Pengacara Pihak Pertama yaitu Nyonya Susilo Lestari, SH. MH atau pengacara lain yang disetujui oleh Pihak Kedua, untuk melakukan bantuan hukum untuk menyelesaikan proses tersebut.”**

Serta pada saat terealisasinya PPJB itulah Ibu Hj Rohani Soetjipto semasa hidupnya telah meminta pembayaran lagi sebesar Rp 3.800.000.000,- (Tiga Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) **sehingga total pembayaran sudah diserahkan dan dinikmati kepada Ibu Rohani Soetjipto semasa hidupnya dan Para Tergugat sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah); berikut** selama Perikatan terjadi Pihak Para Penggugat telah **membayar pajak-pajak tanah setiap tahun dari tahun 2012 s/d tahun 2016 ±** hampir Rp 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

2. Bahwa dalam perjalanan Para Penggugat memberikan fasilitas pembiayaan untuk pengurusan Sertifikat a.n Ibu Hj. Rohani Soetjipto, meliputi pekerjaan yang dilakukan oleh Kuasa Hukum Ibu Susilo Lestari SH MH, antara lain :
- 1) Menyatakan secara hukum sudah tidak berlaku lagi Sertifikat HGB No. 875/Menteng karena habis masa berlakunya sehingga diajukan Gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara dengan Gugatan Fiktif Negatif yang dimenangkan melalui Kuasa Hukum Ibu Rohani Soetjipto yaitu Ibu Susilo Lestari SH MH
  - 2) Serta mengajukan Gugatan Kepemilikan terhadap PT. Standvac Indonesia yang masih mempunyai hak Preferensi. Kesemuanya terlaksana dan dimenangkan oleh Pihak Kuasa Hukum Ibu Rohani Soetjipto.
  - 3) Mengurus tanah yang semula bersertifikat HGB a.n PT Standvac Indonesia ke
  - 4) mudian menjadi tanah Negara bebas supaya bisa dimohonkan hak dan terbukti dikabulkan.

Halaman 5 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



- 5) Mengurus untuk penerbitan Sertifikat HGB a.n Ibu Rohani Soetjipto alias Ibu Rohani Munir.

Kesemua pekerjaan-pekerjaan tersebut sudah dilaporkan oleh Ibu Susilo Lestari SH MH selaku Kuasa Hukum dan semuanya dalam pembiayaan Para Penggugat.

Pihak Para Penggugat selalu update masalah tersebut kepada Ibu Rohani Munir atau perwakilannya paling tidak salah satu Ahli Warisnya juga mengikuti persidangan yakni Ibu Pusparini/Tergugat II.

Bahwa pada ke 4 point tersebut pada point 4 telah dilaksanakan oleh Pihak Para Penggugat dan termasuk pembiayaan dimaksud Para Penggugat sudah melaksanakannya.

3. Dalam hal dimaksud Ibu Hj Rohani Soetjipto semasa hidupnya pada saat itu menyetujui dan dikuatkan dengan pemberian Kuasa kepada Lawyer Ibu Susilo Lestari SH MH dalam menyelesaikan berbagai permasalahan atas lahan dimaksud.

4. Bahwa penunjukan Lawyer Ibu Susilo Lestari SH MH tersebut bukan tanpa alasan karena Kuasa Hukum Ibu Susilo Lestari SH MH tersebut yang mempelajari, yang mengetahui dan memahami perjalanan kasusnya sehingga Para Penggugat juga mempercayakan modal yang ditanam, sesuai juga kehendak Ibu Hj Rohani Munir semasa hidupnya, Namun ternyata pada tanggal 19 Oktober 2014 Ibu Hj Rohani Munir telah wafat, dan Para Ahli Waris Aquo melanjutkan Perjanjian yang tertuang dalam PPJB No. 24 dimaksud ;

5. Bahwa sepeninggal Almh Ibu Hj Rohani Soetjipto alias Ibu Hj Rohani Munir Para Ahli waris mulai berulah terutama diantara Ahli Waris telah berubah pikiran ingin menjual lahan Objek Sengketa apa adanya kepada pihak lain dengan harga penawaran tinggi dan berusaha meniadakan keberadaan Pihak Para Penggugat yang sudah mengupayakan keberhasilan atas pekerjaan-pekerjaan tersebut.

Ada yang menawarkan Rp 70.000.000.000,- (Tujuh Puluh Milyar Rupiah) s/d Rp 120.000.000.000,- (Seratus Dua Puluh Milyar Rupiah) yang nilai tersebut sangat fantastis mustahil didapat karena tanah masih bermasalah dan sudah terikat PPJB, hal itupun oleh Para Tergugat dilakukan menawar-nawarkan kepada pihak lain tanpa persetujuan Para Penggugat.

Para Tergugat berusaha menyingkirkan Kuasa Hukum yang ditunjuk Almh Ibu Para Tergugat semata-mata rekayasa untuk menjual sendiri dengan sesuai



kehendak Para Tergugat sendiri. Jelasnya Para Tergugat beritikad tidak baik, tidak konsisten.

6. Bahwa pada saat pengajuan Sertifikat yang mana didasarkan atas Putusan-Putusan Pengadilan yang telah memutuskan memberikan hak kepada Ahli Waris Aquo Para Tergugat selaku Waris dari Almh Ibu Hj Rohani Munir telah diajukan ke Kantor Pertanahan oleh Kuasa Hukum Ibu Susilo Lestari SH MH dan ternyata mendekati proses pemberian hak di klaim oleh PT Pertamina (Persero) sehingga pensertifikatan terpendung karena harus diajukan Gugatan Sengketa Kepemilikan melawan PT Pertamina (Persero) ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;  
Serta semuanya itu dikerjakan oleh Lawyer Bersama ibu Susilo Lestari SH MH sementara Tergugat II selaku perwakilan Ahli Waris juga mengikuti jalannya proses dimaksud.
7. Bahwa dalam perjalanan sidang melawan PT Pertamina (Persero) diketahui pihak Tergugat IV sdr Irzal Munir berulah tidak mau lagi untuk pemberi Kuasa Lanjutan, sementara ada permintaan dari Pihak Para Tergugat meminta untuk pembayaran PPJB menjadi nilai Rp 60.000.000.000,- (Enam Puluh Milyar Rupiah) sedangkan yang dimintakan sdr Irzal Munir (Tergugat IV) meminta dengan nilai diatas Rp 70.000.000.000,- (Tujuh Puluh Milyar Rupiah), permintaan yang berubah-ubah terjadi sejak akhir tahun 2015, bahkan saat beberapa pertemuan antara Para Penggugat dan Para Tergugat disepakati Para Pihak tentang harga Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah), ternyata diingkari oleh Irzal Munir (Tergugat IV) seperti halnya Perjanjian ditandatangani pada tanggal 01 Maret 2016 awalnya setuju meminta uang dari Rp 33.500.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) menjadi Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah) dan berubah menjadi Rp 60.000.000.000,- (Enam Puluh Milyar Rupiah).  
Namun Perjanjian yang terakhir tidak ditandatangani oleh Para Penggugat karena Para Penggugat mengetahui itikad tidak baik dari Para Tergugat memperlakukan Pihak Para Penggugat;  
Namun demikian Para Penggugat tetap melaksanakan tugas kewajibannya memberikan pembiayaan untuk mengajukan perlawanan melawan PT Pertamina (Persero) tetapi terhenti karena ulah Para Tergugat tidak mau melanjutkan upaya hukum dimaksud; sehingga masalah Akte Jual Beli tersebut terbengkalai tidak ada kejelasan untuk diselesaikan.



8. Bahwa terbukti benar Para Tergugat tidak ada terima kasihnya karena ada niat yang patut diduga untuk mencari keuntungan sendiri dengan merugikan Pihak Para Penggugat karena disaat semua perjalanan sengketanya sudah mendekati selesai dan syarat pensertifikatan sudah terjadi, secara sepihak Para Tergugat ingkar janji telah menipu Para Penggugat dengan mencari Pengacara lain dan memutuskan hubungan kerja dengan Lawyer Ibu Susilo Lestari SH MH dengan tujuan rekayasa jahat intinya Para Tergugat telah ingkar janji padahal jelas-jelas ada Perjanjian baik Perjanjian dibawah tangan, PPJB bahkan koresponden yang selama itu dilakukan.

Serta kini uang Para Penggugat tidak juga dipertanggung jawabkan oleh Para Tergugat atas seluruh penyelesaian Perkara-Perkara dimaksud sehingga sudah membuktikan kerugian Materiil sebagaimana sesuai Kesepakatan yang ada.

Adapun kerugian Materiil yang ditimbulkan oleh Para Tergugat adalah bila diperhitungkan yang ada yakni :

- Uang pemasukan yang diterima sebesar Rp 5.000.000.000,-
- Pajak-pajak tanah selama 5 (lima) tahun
- dan pengurusan perijinan sebesar Rp 850.000.000,-
- Penyelesaian Sengketa di Pengadilan
- Tata Usaha Negara dalam Peradilan
- TUN, Peradilan Perdata sampai Eksekusi
- dan Pengurusan surat-surat sebesar Rp 10.000.000.000,-
- Nilai kerugian yang ditimbulkan dengan
- dengan Objek Sengketa yang seharusnya
- jadi milik Para Penggugat dengan
- dikuatkan adanya PPJB sebesar Rp 50.000.000.000,-
- Serta nilai dari penguasaan oleh
- Para Tergugat sejak tahun 2012
- Sampai dengan sekarang karena
- Pemutus sepihak dinilai dengan
- Harga sebesar Rp 50.000.000.000,- +
- Rp 115.850.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Seratus Lima Belas Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng dan tunai.

9. Bahwa pada tanggal 26 Maret 2018 Para Tergugat menyurati Para Penggugat dengan Surat No. 2018/03-26/001 tanggal 26 Maret 2018 menyampaikan Pencabutan Kuasa secara sepihak kepada Ibu Susilo Lestari SH MH dengan alasan tidak kooperatif kepada Para Tergugat;

Hal mana langsung dibalas oleh Para Penggugat dengan Surat tanggal 02 April 2018 yang menjelaskan Ibu Susilo Lestari SH MH adalah Kuasa Hukum yang melaksanakan tugas-tugasnya benar dan selalu kooperatif, maka sewajibnya Para Tergugat mengganti kerugian Para Penggugat karena Para Tergugat telah mengganti Kuasa Hukum dengan menunjuk Advokat sdr Binsar Sitompul tanpa persetujuan dari Para Penggugat serta Para Penggugat mengirim Surat Kebaratan yang Kenyataan tetapi Para Tergugat tidak melaksanakan isi Kesepakatan PPJB yang sudah dibuat dan dihormati bersama.

Untuk itu jelasnya Para Tergugat telah Wanprestasi karena ada rekayasa-rekayasa tidak baik untuk membatalkan perikatan perjanjian yang sudah disepakati sejak Ibunya Para Tergugat masih hidup.

10. Bahwa guna menjamin tidak dialihkannya Objek Sengketa baik dengan jual beli as is (apa adanya) kepada pihak lain, maka Para Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan terhadap Objek Jual Beli lahan yakni berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam Sertifikat bekas HGB No. 875/Menteng seluas ± 2007 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng Jakarta Pusat serta menyatakan Sita Jaminan Sah dan Berharga.

11. Bahwa guna menjamin pula dilaksanakan isi Putusan Perkara ini maka Para Penggugat memohon agar Para Tergugat dihukum membayar dwangsom sebesar Rp 2.000.000,-/hari (Dua Juta Rupiah) setiap dihitung sejak keterlambatan pemenuhan prestasi, sejak Perkara ini punya kekuatan hukum tetap.

Demikian Gugatan Wanprestasi ini disampaikan besar harapan Para Penggugat kiranya Bapak Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan mengabulkan Gugatan Para Penggugat dengan memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

### **Mengadili**

- 1) Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Perjanjian untuk melaksanakan Jual Beli (PPJB) Akte No. 24 tanggal 23 Juli 2014 serta Akte Pernyataan, yakni Akte No. 25 dan Akte No. 26

Halaman 9 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta Recky Francky Limpele, SH adalah Sah menurut hukum; berikut Assesoir dari perjanjian-perjanjian di bawah tangan terdiri dari antara lain :

- Perikatan Kerjasama untuk Kepemilikan Lahan serta Pengelolaan Unit SPBU No. 34-10305 di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng Jakarta Pusat, dibuat tanggal 23 November 2012.
- Addendum terhadap Perikatan Kerjasama untuk Kepemilikan Lahan di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng Jakarta Pusat, yang dibuat pada tanggal 23 November 2013.

Adalah Sah menurut hukum dan berlaku bagi Para Pihak

- 3) Meletakkan Sita Jaminan serta menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan atas Objek Lahan berupa :
  - 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam Sertifikat HGB No. 875/Menteng, seluas ± 2007 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng Jakarta Pusat
- 4) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi.
- 5) Memerintahkan Para Tergugat untuk melaksanakan PPJB Akte No. 24 tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta Recky Francky Limpele, SH adalah Sah dengan menyelesaikan Akte Jual Beli (AJB) dan menyerahkan Objek Sengketa jika sudah tercipta Akte Jual Beli (AJB) kepada Para Penggugat.
- 6) Memerintahkan Para Tergugat karena Wanprestasi untuk membayar kerugian Materiil adalah sebesar Rp 115.850.000.000,- (Seratus Lima Belas Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) secara tunai kepada Para Penggugat.
- 7) Menghukum Para Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp 2.000.000,-/hari (Dua Juta Rupiah perhari) atas keterlambatan pemenuhan prestasi, terhitung sejak Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 8) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI :

### Dalam Esksepsi:

#### Eksepsi Ke-1 :

Gugatan Penggugat Kurang Pihak / Tidak Lengkap (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Halaman 10 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan / tuntutan Para Penggugat dengan konstruksi hukum seperti sekarang ini haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan - Salva Reverentia -:

Alasan - alasannya :

1. Bahwa, fundamentum petandi dari gugatan Para Penggugat dalam perkara ini berpokok pangkal pada maupun berhubungan dengan :
  - 1.1. Perikatan Kerjasama Untuk Kepemilikan Lahan Beserta Pengelolaan Unit SPBU No. 34 - 10305 Jalan Hos Cokroaminoto Menteng, Jakarta Pusat, tertanggal-23 November 2012 antara :
    1. Ny. Rohani Munir alias Soetjipto, selaku Pihak Pertama/Calon Penjual, dengan :
    2. Tuan M. Achyani Bin Sabihun, selaku Pihak kedua/Calon Pembeli
  - 1.2. Addendum Terhadap Perikatan Kerjasama Untuk Kepemilikan Lahan Jalan Hos Cokroaminoto Nomor 49 B, Jakarta Pusat.
  - 1.3. Perjanjian Untuk Melaksanakan Jual Beli Nomor: 24 tertanggal 23 Juli 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan RECKY FRANCKY LIMPELE, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Pusat;
  - 1.4. Pernyataan Nomor: 25 tertanggal 23 Juli 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan RECKY FRANCKY LIMPELE, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Pusat;
  - 1.5. Pernyataan Nomor: 26 tertanggal 23 Juli 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan RECKY FRANCKY LIMPELE, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Pusat;

Ternyata pada tanggal 19 Oktober 2014 Ibu Hj. Rohani Munir telah meninggal dunia, dan Para Ahli Waris melanjutkan Perjanjian yang tertuang dalam Perjanjian Untuk Melaksanakan Jual Beli Nomor 24 termaksud. Kemudian dituangkan dalam kesepakatan bersama tertanggal 1 Maret 2016. Tapi ternyata Calon Pembeli tidak mau menandatangani kesepakatan bersama tersebut. Kesepakatan mana, antara lain, berbunyi:

*"Bahwa para pihak telah melakukan pertemuan yang bertempat di Coffee Bean Senayan City pada hari Senin, 18 Januari 2016 dan telah setuju dan sepakat untuk melakukan revisi harga jual beli lahan di Jl. HOS Cokroaminoto 49 B Menteng, Jakarta Pusat yang semula Rp. 50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah) menjadi Rp. 60.000.000.000,- (Enam Puluh Milyar Rupiah) , sebagaimana seharusnya perubahan nilai yang disepakati bila tenggat waktu melewati pertengahan 2015 (berdasarkan kesepakatan antara Almarhumah, Ahli Waris dan Pak Achyani Cs dalam pertemuan tahun 2014)" Oleh karena Kesepakatan seperti*

Halaman 11 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas, pada umumnya merupakan Akta/Surat yang dibuat oleh dan dihadapan RECKY **FRANCKY LIMPELE**, Sarjana Hukum, selaku Notaris tersebut sebagai Pihak dalam perkara ini, Gugatan Para Penggugat menjadi kekurangan Pihak, karena telah membuat suatu produk hukum berupa Akta atau Surat sehingga mempunyai hubungan hukum langsung atau perkara aquo yang harus ditarik atau dimasukkan sebagai pihak. Kenyataannya, Penggugat telah tidak memasukkan RECKY **FRANCKY L1WIPELE**, selaku notaris, karena demikian gugatan Penggugat Kekurangan Pihak ;

Selanjutnya, Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak, yaitu, tidak mengikut sertakan Advokat Susilo Lestari, SH. MH. dimana, sejak 8 April 2013 telah ditunjuk sebagai Kuasa Hukum Para Tergugat No.08/SLH/IV/2013/JKT dan dicantumkan dalam Akta PPJB untuk menguruskan yang menjadi Object sengketa. Selanjutnya dalam dalil gugatannya, Penggugat untuk penyelesaian Perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Peradilan TUN, Peradilan Perdata sampai Eksekusi dan Pengurusan surat - surat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah). Tentunya tidak bisa dikecualikan gugatan Penggugat haruslah menyertakan Susilo Lestari, SH. MH.

1. Bahwa karena kenyataannya RECKY **FRANCKY LIMPELE** tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo. Pihak mana masih mempunyai hubungan hukum dengan perkara aquo tetapi kenyataannya Penggugat tidak sama sekali diajukan sebagai pihak dalam perkara aquo, maka secara Hukum Acara Perdata gugatan Penggugat telah jelas Kekurangan Pihak / Tidak Lengkap (PLURIUM LITIS CONSORTIUM), maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), sesuai dengan :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register 78K/SIP/1972 tanggal 11 November 1975 dengan kaidah hukum:

“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima;”

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register 365K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 dengan kaidah hukum :

“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat;”

Eksepsi Ke-II :

Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa gugatan/Tuntutan Para Penggugat dengan Konstruksi Hukum seperti sekarang ini, haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan - **Salva Reverentia** - .

Halaman 12 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



Alasan - alasannya :

1. Bahwa, sebagaimana Petitum gugatan Para Penggugat, antara lain, berbunyi:
  - "5) Memerintahkan Para Tergugat untuk melaksanakan PPJB Akte No.24 tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta RECKY FRANCKY LIMPELE, SH adalah sah dengan menyelesaikan Akte Jual Beli (AJB) dan menyerahkan Object Sengketa jika sudah tercipta Akte Jual Beli (AJB) kepada para Penggugat."
  - "6) Memerintahkan Para Tergugat karena Wanprestasi untuk membayar kerugian Materiil adalah sebesar Rp. 115.850.000.000,- (Seratus Lima Belas Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) secara tunai kepada Para Penggugat"
2. Bahwa, susunan Petitum gugatan seperti tersebut di atas, yang bertentangan yang satu terhadap lainnya, yang disatukan dalam satu gugatan adalah bertentangan dengan Tata Tertib beracara, dan karenanya merupakan suatu gambaran bahwa Para Penggugat dalam perkara ini belum sependapat dengan dirinya sendiri tentang apa yang dituntut oleh Para Penggugat, sehingga gugatan Para Penggugat dengan konstruksi hukum seperti sekarang ini telah mengandung Cacat Formil dalam bentuk kabur / obscur libel, maka karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)
3. **Bahwa, kalau dilihat,** gugatan Penggugat menggabungkan Gugatan Wanprestasi **dan** Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Gugatan Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata sedangkan untuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUH Perdata. Gugatan Wanprestasi, didasarkan pada adanya cedera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab melaksanakan prestasi. Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Apabila Gugatan Perdata diajukan dengan dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan membingungkan hakim karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (Obscur Libel). Mengutip artikel Penggabungan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dibenarkan, Mahkamah Agung bahkan pernah mengeluarkan putusan MA No.1875K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam putusan MA No. 879K/Pdt/1997 tanggal 29



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

Walaupun dalam prakteknya penggabungan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu Gugatan juga diperbolehkan Yurisprudensi MA No.2686K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987, tapi penggabungan itu, harus dengan tegas diuraikan secara terpisah.

Dasar Hukum :

1. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Staatsbald Nomor 23 Tahun 1847.
2. Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Herziene SndSandsch Reglement) Staatsbald Nomor 44 Tahun 1941.

Putusan :

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986.
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2686K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987.
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 879K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001.
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 886K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007.

Bahwa berlandaskan kepada hal hal yang telah diuraikan oleh Para Tergugat di atas, sudilah kiranya Pengadilan memberi putusan dalam perkara ini, sebagai berikut:

- Menyatakan menerima eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat
- Menyatakan Menolak gugatan Para Penggugat atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijk verklaard**)
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul karena perkara ini

Bahwa seandainya Pengadilan berpendapat lain, maka untuk Para Tergugat dengan ini mengajukan Jawaban terhadap Materi Pokok dalam perkara ini, sebagai berikut:

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat dalam bagian "Dalam Eksepsi" mohon hendaknya dianggap telah tercantum selengkapnya dan dipergunakan kembali dalam bagian "Dalam Pokok Perkara" ini;

Halaman 14 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



2. Bahwa, Para Tergugat tetap menyangkal dan menolak semua dalil serta argumentasi Para Penggugat, kecuali apa yang oleh Para Tergugat diakui secara tegas dan bulat;
3. Bahwa, dasar dari gugatan Para Penggugat adalah berdasarkan adanya Wanprestasi atau ingkar janji oleh Para Tergugat, sehingga yang menjadi pokok perselisihan dan yang harus dibuktikan oleh Para Tergugat, ialah : adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat yang dimaksud ;
4. Bahwa, benar Para Tergugat mengaku mengetahuinya Akte / Surat yang dibuat oleh Hj. Rohani Munir (Aim), antara lain :
  - 1) Perikatan Kerjasama Untuk Kepemilikan Lahan Beserta Pengelolaan Unit SPBU No.34-10305 Jalan Hos Cokroaminoto Menteng Jakarta Pusat Tertanggal 23 November 2012; Catatan : Tergugat IV / Tuan Irzal Munir pada saat itu tidak ikut menandatangani
  - 2) Addendum Terhadap Perikatan Kerjasama Untuk Kepemilikan Lahan Jalan Hos Cokroaminoto Menteng No.49 B, Jakarta Pusat;
  - 3) Perjanjian Untuk Melaksanakan Jual Beli Nomor : 24 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan **RECK Y FRANCKY LIMPELE, Sarjana Hukum, selaku** Notaris di Jakarta Pusat;
  - 4) Pernyataan Nomor : 25 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan **RECKY FRANCKY LIMPELE, Sarjana Hukum, selaku** Notaris di Jakarta Pusat;
  - 5) Pernyataan Nomor : 26 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan **RECKY FRANCKY LIMPELE, Sarjana Hukum, selaku** Notaris di Jakarta Pusat;
5. Bahwa, surat kesepakatan bersama tertanggal 1 Maret 2016, yang tidak ditandatangani oleh Para Penggugat, yaitu sebelumnya pada hari Senin tanggal 18 Januari 2016 bertempat di Coffee Bean Senayan City telah terjadi Kesepakatan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat telah setuju dan sepakat untuk melakukan revisi harga jual beli lahan di Jl. Hos Cokroaminoto 49 B Menteng, Jakarta Pusat yang semula Rp.50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah) menjadi Rp.60.000.000.000,- (Enam Puluh Milyar Rupiah), sebagaimana seharusnya perubahan nilai yang disepakati bila tenggat waktu melewati pertengahan 2015 (berdasarkan kesepakatan antara Almarhumah, Ahli Waris, dan Pak Achyani CS dalam pertemuan tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014), sehingga kesepakatan tersebut telah batal dengan tidak ditandatanganinya oleh Para Penggugat sampai sekarang.

6. Bahwa, oleh karena Kesepakatan Kerjasama Untuk Kepemilikan Lahan Beserta Pengelolaan Unit SPBU No. 34-10305 Jalan Hos Cokroaminoto Menteng, Jakarta Pusat tertanggal 23 November 2012 beserta turutannya dengan tidak ditandatangani Surat Kesepakatan tertanggal 1 Maret 2016 oleh Para Penggugat.

7. Bahwa, mengenai dalil Para Penggugat pada Posita butir 13 adalah tidak benar, melainkan yang benar :

- 1) Bahwa, memang benar, Para Tergugat telah menerima uang sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah), selanjutnya, pula telah menerima Rp.850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) untuk membayar Pajak PBB selama 5 tahun.
- 2) Bahwa, tidak benar dalil Para Penggugat yang mendalilkan "Penyelesaian Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Peradilan TUN, Peradilan Perdata sampai Eksekusi dan Pengurusan surat-surat sebesar Rp. 10.000.000.000,- " Nilai kerugian yang ditimbulkan dengan Objek Sengketa yang seharusnya jadi milik Para Penggugat dengan dikuatkan adanya PPJB sebesar Rp. 50.000.000.000,-." Serta nilai dari penguasaan oleh Para Tergugat sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang karena Pemutus sepihak dinilai dengan Harga Sebesar Rp. 50.000.000.000,-"
- 3) Bahwa, untuk itu Para Tergugat dengan berlandaskan Prinsip yang berlaku dalam Ilmu Hukum Pembuktian yaitu *affirmanti incumbit probato*, yuncto pasal 1865 K.U.H.Perdata yuncto Hukum Yuriprudensi Mahkamah Agung Vide Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 15 April 1972 registrasi nomor : 1121 K/Sip/1971 yang berbunyi: "Siapa yang mendalilkan sesuatu, haruslah membuktikan dalilnya." Maka dengan ini Para Tergugat mensomeer para Penggugat untuk membuktikan dalilnya yang secara malafide menyatakan, bahwa biaya Peradilan Tata Usaha Negara menghabiskan Rp, 10.000.000.000,- (*Sepuluh Milyar Rupiah*).
- 4) Bahwa, dalil Para Penggugat yang menyatakan telah adanya Eksekusi adalah tidak benar, karena belum ada penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



Padahal putusan - putusan yang dimaksud, yaitu Putusan Perkara No.32/G/2015/PT.TUN.JKT tertanggal 11 Februari 2015 jo. Putusan Perkara No.282/B/2015/PT.TUN.JKT tertanggal 16 November 2015 jo. Putusan Perkara No.83K/TUN/2016 tertanggal 18 April 2016 dan putusan tersebut telah inkrah dan telah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Akan tetapi Kuasa Hukum Susilo Lestari, SH. MH. dengan putusan tersebut diatas, harusnya melakukan / memperjuangkan secara maksimal Permohonan Eksekusi, akan tetapi melakukan Gugatan kepada PT. Pertamina Persero secara Perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, padahal, PT. Pertamina Persero dalam putusan - putusan PTUN diatas, sebagai Pihak didalam perkara itu. Maka Para Tergugat, menilai Penggugat dan Kuasa Hukumnya sengaja mengulur - ulur waktu, karena dalam perjanjian - perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada batas waktu, beberapa kali Para Tergugat mengajukan batas waktu dalam perjanjian - perjanjian selalu ditolak.

8. Bahwa, mengenai dalil Para Penggugat pada Posita butir 14 hendaknya ditolak, alasannya :

Bahwa, Pemutusan Kuasa atau Pencabutan Kuasa yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Lawyer Susilo Lestari, SH. MH. Tentunya sangat beralasan, disamping sulit untuk dihubungi, dan tidak kooperatif, apalagi memberikan berkas - berkas apa yang sudah dilakukan dan apa yang akan dilakukan. Menurut Pasal 1802 KUH Perdata, "Penerima Kuasa wajib memberi laporan kepada Pemberi Kuasa tentang apa yang telah dilakukan, serta memberikan perhitungan tentang segala sesuatu yang diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada Pemberi Kuasa." Menurut Pasal 1813 KUH Perdata, "Pemberian kuasa berakhir: dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;

9. Bahwa, mengenai dalil Para Penggugat pada Posita butir 15 dan 16 mohon hendaknya ditolak oleh Pengadilan, alasannya :

- 1) Bahwa, oleh karena gugatan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Undang - Undang i.c. Pasal 227 H.I.R., yang bersifat imperatif, lagipula bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 Perihal ; Sita Jaminan (conservatoir



beslag) yang dimohonkan oleh Para Penggugat tersebut;

- 2) Mengenai Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- setiap dihitung sejak keterlambatan pemenuhan prestasi, sejak perkara ini punya kekuatan hukum tetap, juga harus ditolak oleh pengadilan, karena mengenai Dwangsom apabila Para Tergugat tidak memenuhi Prestasi dan Para Penggugat yang tidak mau menandatangani Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Maret 2016;
10. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang selain dan selebihnya Para Tergugat dengan ini me-reserveer haknya untuk dan akan dijawab lebih lanjut dalam tingkat Duplik apabila ada relevansinya ;
11. Bahwa berlandaskan kepada hal-hal yang telah diuraikan oleh Para Tergugat diatas, maka sudilah kiranya Pengadilan berkenan untuk menjatuhkan Putusan dalam perkara ini dengan Putusan yang menyatakan:
  - Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (nirt ontvankelijk verklaard);
  - Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

B. DALAM REKONPENSI :

Bahwa Para Penggugat dalam Rekonpensi, semula Para Tergugat dalam konpensi, dengan ini mengajukan gugatan melawan/rekonpensi terhadap Para Tergugat dalam rekonpensi, semula Para Penggugat dalam Konpensi, sebagai berikut:

1. Bahwa, segala sesuatu yang oleh Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam konpensi, telah dikemukakan dalam bagian "Dalam Eksepsi" dan "Dalam Pokok Perkara" tersebut di atas, mohon hedaknya telah tercantum selengkapnya dalam bagian "Dalam Rekonpensi" ini, demikian pula mengenai alat-alat buktinya yang dipergunakan dalam bagian Eksepsi dan Pokok Perkara, dipergunakan pula dalam bagian Rekonpensi ini, karena saling kait mengait dan tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya.
2. Bahwa, sebagaimana telah dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konpensi tersebut diatas, bahwa oleh karena Para Penggugat dalam Rekonpensi dengan para tergugat dalam Rekonpensi mengenai kesepakatan bersama tertanggal 1 Maret 2016 tidak mau ditandatangani oleh Para Tergugat dalam Rekonpensi yang jauh-jauh hari pada bulan Januari 2016 telah disepakatai di Coffe Bean Senayan City, dengan membawa akibat menurut Para Penggugat dalam Rekonpensi



perjanjian yang telah ada dalam perkara ini, menjadi batal dengan turutannya ;

3. Bahwa, oleh karena kesepakatan ada dua pihak, maka Pembatalan harus oleh yang bersangkutan dan atau oleh Pengadilan, dengan ini Para Penggugat dalam Rekonpensi, hanya ingin dibatalkan oleh Pengadilan dengan tidak ada permintaan lainnya ;

4. Selanjutnya Para Penggugat dalam Rekonpensi mohon sudilah kiranya Hakim/Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan Putusan dalam perkara Rekonpensi ini dan menyatakan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap dan membawa kerugian kepada Para Penggugat dalam Rekonpensi ;
3. Membatalkan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu:

3.1 Perikatan Kerjasama Untuk Kepemilikan Lahan Beserta Pengelolaan Unit SPBU NO. 34-10305 Jalan HOS Cokroaminoto Menteng, Jakarta Pusat tertanggal 23 November 2013 ;

3.2 Addendum terhadap Perikatan Kerjasama Untuk Kepemilikan Lahan Jalan Hos Cokroaminoto Menteng NO. 49 B, Jakarta Pusat;

3.3 Perjanjian untuk melaksanakan Jual Beli Nomor : 24 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan RECKY FRANCKY LIMPELE, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Pusat;

3.4 Pernyataan Nomor: 25 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan RECKY FRANCKY LIMPELE, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Pusat

3.5 Pernyataan Nomor : 26 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan RECKY FRANCKY LIMPELE, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Pusat;

4. Menghukum Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk mengembalikan jumlah uang sebesar Rp. 5.850.000.000,- (lima milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) uang mana terdiri dari:

1. Uang pemasukan yang diterima sebesar Rp. 5.000.000.000,-;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pajak-Pajak tanah selama 5 (lima) tahun dan pengurusan perijinan sebesar Rp.850.000.000,-;

5. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul karena perkara ini;

## SUBSIDAIR :

Seandainya Pengadilan berpendapat lain Para Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar Pengadilan berkenan memberikan Putusan ex aequo et hono dan untuk itu Para Penggugat dalam Rekonpensi dengan ini pula memohon agar Pengadilan/Hakim karena jabatannya (ambtshalve) menambah gugatan Para Penggugat dalam Rakonpensi apabila dianggap perlu ;

Menimbang, bahwa dalam perkara tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan tanggal 3 Maret 2020 Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst., yang a m a r nya sebagai berikut :

## MENGADILI:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perjanjian untuk melaksanakan Jual Beli (PPJB) Akte No. 24 tanggal 23 Juli 2014 serta Akte Pernyataan, yakni Akte No. 25 dan Akte No. 26 yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta Recky Francky Limpele, SH adalah Sah menurut hukum, berikut Assesoir dari perjanjian-perjanjian di bawah tangan terdiri dari antara lain :

- Perikatan Kerjasama untuk Kepemilikan Lahan serta Pengelolaan Unit SPBU No. 34-10305 di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng Jakarta Pusat, dibuat tanggal 23 November 2012.
- Addendum terhadap Perikatan Kerjasama untuk Kepemilikan Lahan di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng Jakarta Pusat, yang dibuat pada tanggal 23 November 2013

Adalah Sah menurut hukum dan berlaku bagi Para Pihak

3. Memerintahkan Para Tergugat untuk melaksanakan PPJB Akte No. 24 tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta Recky Francky Limpele, SH dan menyelesaikan Akte Jual Beli (AJB) dengan Para Penggugat ;
4. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI ;

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

## DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/ Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.771.000,- (dua juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Putusan Nomor 621 / Pdt.G / 2018 / PN Jkt Pst., diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk Umum pada tanggal 3 Maret 2020 dengan dihadiri Kuasa Para Penggugat tanpa dihadiri Kuasa Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa Putusan tanggal 3 Maret 2020 Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst., telah diberitahukan kepada Kuasa Para Tergugat pada tanggal 6 April 2020 sebagaimana Relaas Pemberitahuan yang dibuat dan dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus masing-masing pada tanggal 6 April 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 051/SRT.PDT.BDG/2020/PN Jkt Pst jo. Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst., pada tanggal 13 April 2020 Kuasa para Pembanding semula para Tergugat telah menyatakan Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding dari para Pembanding semula para Tergugat tersebut, telah diberitahukan dengan sepatutnya menurut Hukum oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 12 Mei 2020 ;

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Putusan Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst., jo. Nomor 051/Srt.Pdt.Bdg/2020/PN Jkt Pst., Nomor 128/Pdt.Del/2019/PN Bdg., yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung kepada kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 15 Mei 2020 dan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 12 Mei 2020 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta guna pemeriksaan tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst., tanggal 8 Juni 2020 Kuasa para Pembanding telah menyampaikan Memori Banding, lebih lanjut telah diberitahukan dan

Halaman 21 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan kepada Kuasa Para Terbanding/Para Penggugat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 25 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor Putusan Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jk Pst., tanggal 29 Juni 2020 Kuasa para Terbanding semula Para Penggugat telah menyampaikan Kontra Memori Banding, lebih lanjut Memori Banding ;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding tersebut telah diteruskan ke Pengadilan Tinggi DKI tanggal 29 Juni 2020 perihal Pengiriman Susulan Memori Banding Perkara Perdata Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst., Nomor W10.U1/5080/HT.02/VI/2020/04/Ita ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat 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 Memori Banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Tergugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa para Pembanding tidak sependapat dan keberatan dengan adanya putusan dari Pengadilan Negeri Kelas IA Jakarta Pusat perkara Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst, tanggal 3 Maret 2020, baik mengenai pertimbangan dalam bagian eksepsi maupun dalam pokok perkara, karena telah secara terang benderang mengabaikan kepentingan hukum para Pembanding semula para Tergugat, bertentangan dengan hukum baik formil maupun materil serta bertentangan dengan kepentingan hukum, keadilan dan kemanfaatan ;

### A. DALAM KONPENSI :

#### DALAM EKSEPSI :

##### Eksepsi ke-1 :

Bahwa gugatan/tuntutan para Terbanding dahulu para Penggugat dengan konstruksi Hukum seperti sekarang ini haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Solva Reverentia :

Karena telah mencampur adukkan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan Hukum. Wanprestasi Pasal 1243 (KUHPperdata) sedang perbuatan melawan Hukum onrechtmatige daad (KUHPperdata) penggabungan demikian adalah tidak bisa dibenarkan dan haruslah gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). Walaupun judex factie telah dengan jeli

Halaman 22 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



mengenyampingkan tuntutan ganti rugi tetapi tepatnya haruslah di NO (Niet ontvankelijke verklaard) ;

Bahwa sumber daripada perikatan dalam hukum perdata adalah karena perjanjian dan karena Undang-undang, Wanprestasi termasuk dalam hukum perjanjian, sedangkan perbuatan melawan HUKUM onrechtmatige daad karena Undang-undang. Dari hal tersebut karena wanprestasi dan perbuatan melawan Hukum akibat dan tanggung jawab Hukumnya sangat berbeda ;

Eksepsi ke-2 :

“Menimbang ..... meneliti dengan seksama eksepsi dari para Tergugat dan tanggapan dari para Penggugat atas eksepsi tersebut, ternyata bahwa gugatan para Penggugat telah cukup jelas, memenuhi syarat-syarat suatu gugatan, ..... dst. Dst ;

1. Bahwa para Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan judex factie tingkat pertama. Para Pembanding menilai bahwa judex factie tingkat pertama terlalu sederhana dan cenderung kaku melakukan penafsiran dalam pertimbangan terkait dengan eksepsi para Tergugat. Fundamentum petendi dari gugatan para Penggugat dalam perkara ini berpokok pangkal pada maupun berhubungan dengan :

1.1. Perikatan kerjasama untuk kepemilikan lahan beserta Pengelolaan unit SPBU No.34-10305 jalan HOS Cokroamnoto Menteng, Jakarta Pusat tertanggal 23-Nopember-2012 antara :

Ny. Rohan Munir alias Soetjipto, selaku pihak pertama/calon penjual, dengan :

Tuan M. Achyani bin Sabihun, selaku pihak ke-dua/calon Pembeli

1.2. Addendum terhadap Perikatan kerjasama untuk kepemilikan lahan jalan HOS Cokroaminoto Nomor 49 B Menteng, Jakarta Pusat ;

1.3. melaksanakan jual-beli nomor 24 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Recky Francky Limpele, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Pusat ;

1.4. Pernyataan nomor 25 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Recky Francky Limpele, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Pusat ;

1.5. Pernyataan nomor 26 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Recky Francky Limpele, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Pusat ;

Oleh karena surat kesepakatan tersebut diatas merupakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Recky Francky Limpele, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga dengan tidak ditariknya Notaris tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, Gugatan para Penggugat menjadi kekurangan pihak (plurium litis consortium) ;

Bahwa kembali lagi para Pembanding dahulu para Tergugat, berdasarkan pada hal-hal yang telah terurai di atas pengadilan tingkat Banding memberi putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

- Menyatakan menerima eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat ;
- Menyatakan menolak gugatan para Penggugat atau menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul karena perkara ini ;

## B. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa setelah para Pembanding membaca dan menganalisa putusan judex factie tingkat pertama dalam pertimbangan Hukumnya berkenaan dengan pokok perkara;

Bahwa apakah benar para Tergugat yang sekarang para Pembanding telah melakukan wanprestasi atau sebaliknya para Penggugat sekarang para Terbanding yang telah melakukan wanprestasi ?

Bahwa ternyata pada tanggal 19 Oktober 2014 ibu Hj. Rohani Munir telah meninggal dunia, dan para ahliwaris (Para Pembanding/dahulu para Tergugat) melanjutkan Perjanjian yang tertuang dalam perjanjian untuk melaksanakan jual-beli nomor 24 termaksud, Kemudian dituangkan dalam kesepakatan bersama tertanggal 1 Maret 2016. Tapi ternyata calon Pembeli para Terbanding dahulu para Penggugat tidak mau menanda tangani kesepakatan bersama tersebut. Kesepakatan mana antara lain berbunyi sebagai ;

Bahwa para pihak telah melakukan pertemuan yang bertempat di Coffee Bean Senayan City pada hari Senin 28 Januari 2016 dan telah setuju dan sepakat untuk melakukan revisi harga jual-beli lahan di Jl. HOS Cokroaminoto 48 B Menteng Jakarta Pusat yang semula Rp.50.000.000.000,- (limapuluh milyar Rupiah) menjadi Rp.60.000.000.000,-(enam puluh milyar Rupiah, sebagaimana harusnya perubahan nilai yang disepakati bila tenggat waktu melewati pertengahan 2015 Berdasarkan Kesepakatan antara almarhumah, Ahliwaris dan pak Achyani Cs dalam pertemuan tahun 2014 “

Bahwa para Pembanding dahulu para Tergugat selaku ahliwaris dari Hj. Rohani Munir begitu sulit dan tidak pernah diberikan salinan akta-akta oleh Notaris Recky Francky Limpele, Sarjana Hukum, maupun para Tergugat terhadap putusan-putusan baik tingkat pertama nomor 032/G/2015/PT.TUN.JKT jo. Putusan nomor

Halaman 24 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

282/B/2015/PT.TUN.JKT jo. Putusan Nomor 83/K/TUN/216 dan putusan-putusan lainnya. Sehingga dengan adanya gugatan perkara nomor 621/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Pst., para Pembanding dahulu para Tergugat hanya bisa mengajukan bukti copy yang didapatkan dari Direktori Putusan Mahkamah Agung Indonesia. Sehingga dalam perkara tersebut para Terbanding dahulu para Tergugat ini jelas merupakan suatu perbuatan melanggar Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan Notaris ;

Dalam amar putusan poin 2(dua) dalam pokok perkara :

Menyatakan perjanjian untuk melaksanakan jual-beli (PPJB) akte No.24 tanggal 23 Juli 2014 serta akte Pernyataan, yakni akte No.25 dan akte No.26 yang dihuat dihadapan Notaris Pernyataan nomor 25 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Recky Francky Limpele, SH. adalah sah menurut Hukum, berikut assesoir dari perjanjian-perjanjian di bawah tangan terdiri dari antara lain :

- Perikatan kerjasama untuk kepemilikan lahan beserta Pengelolaan unit SPBU No.34-10305 jalan HOS Cokroamnoto Menteng, Jakarta Pusat tertanggal 23-Nopember-2012 ;
- Addendum terhadap Perikatan kerjasama untuk kepemilikan lahan jalan HOS Cokroaminoto Nomor 49 B Menteng, Jakarta Pusat yang dibuat tanggal 23 Nopember 2013 adalah sah menurut Hukum dan berlaku bagi para pihak ;

Bahwa surat kesepakatan bersama tertahggal 1 Maret 2016 yang tidak ditanda tangani oleh para Penggugat, yaitu sebelumnya pada hari Senin tanggal 18 Januari 2016 bertempat di coffee Bean Senayan City telah terjadi kesepakatan antara para Penggugat dengan para Tergugat telah setuju dan sepakat untuk melakukan revisi harga jual-beli lahan di Jl. HOS Cokroaminoto 49 B Menteng Jakarta Pusat yang semula Rp.50.000.000.000,- (limapuluh milyar Rupiah) menjadi Rp.60.000.000.000,- (enampuluh milyar Rupiah) sebagaimana harusnya perubahan nilai yang disepakati bila tengat waktu melewati pertengahan 2015 berdasarkan kesepakatan tersebut telah batal dengan tidak ditanda tanganinya oleh para Penggugat sampai sekarang ;

C. DALAM REKONPENSI :

Bahwa pada prinsipnya kami sependapat dengan pertimbangan judex factie yang mengabaikan/mengenyampingkan tuntutan ganti rugi, dwangsom dan lain sebagainya ;

Bahwa segala sesuatu yang oleh para Pembanding dahulu para Tergugat dalam rekompensi/para Tergugat dalam konpensi telah dikemukakan dalam bagian eksepsi dan dalam pokok perkara tersebut di atas, mohon hendaknya telah

Halaman 25 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum selengkapnya dalam bagian rekonsensi, demikian pula mengenai dalil-dalil, bukti-bukti dalam bagian eksepsi dan pokok perkara dipergunakan pula dalam bagian rekonsensi ini, karena saling kait mengkait dan tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya ;

Bahwa sebagaimana telah dikemukakan oleh para Penggugat dalam rekonsensi/para Tergugat dalam rekonsensi tersebut di atas, bahwa oleh karena para Penggugat dalam Rekonsensi dengan para Tergugat dalam Rekonsensi mengenai kesepakatan bersama tertanggal 1 Maret 2016 tidak mau ditanda tangani oleh para disepakati di Coffee Bean Senayan City, dengan membawa akibat menurut para Penggugat dalam Rekonsensi perjanjian yang telah ada dalam perkara ini, menjadi batal dengan turutannya ;

Bahwa dengan melihat fakta Hukum tersebut di atas jelas bahwa, gugatan rekonsensi yang diajukan oleh para Pembanding dahulu para Tergugat adalah beralasan Hukum sehingga oleh karenanya patut untuk dipertimbangkan lebih jauh dan dikabulkan oleh Majelis Hakim tingkat Banding (judex factie) ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, para Pembanding d/h para Tergugat mohon dengan hormat kiranya bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan para Pembanding dahulu para Tergugat ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas IA Khusus Nomor 621/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst. tertanggal 24 Maret 2020 ;

Dan selanjutnya mengadili sendiri dengan amar Putusan sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam eksepsi :

- Mengabulkan seluruh dalil eksepsi para Pembanding dahulu para Tergugat

Dalam Pokok Perakra :

- Menolak gugatan para Penggugat/Para Terbanding untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
- Menghukum para Penggugat/para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Dalam Rekonsensi :

- i. Mengabulkan seluruh gugatan rekonsensi dari para Pembanding dahulu para Tergugat menyatakan para Penggugat dalam Kompensi ;
- ii. Menyatakan para Penggugat dalam kompensi para Tergugat dalam Rekonsensi sekarang para Terbanding telah melakukan wanprestasi ;
- iii. Menghukum para Penggugat dalam Kompensi, para Tergugat dalam Rekonsensi dan sekarang para Terbanding untuk membayar segala

Halaman 26 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



biaya yang timbul dalam perkara ini, atau apabila majelis yang memeriksa dan mengadili dalam perkara tingkat banding ini berpendapat dan memiliki pandangan Hukum yang lain mohon yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, para Terbanding semula para Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan bahwa mereka sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 3 Maret 2020 Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst., Memori Banding dan Kontra Memori Banding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang sudah tepat dan benar, karena itu dapat dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat mengenai pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai Petitum angka 7 (tujuh), berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum angka 7 (tujuh) merupakan tuntutan agar para Pemanding semula para Tergugat membayar dwangsom sejumlah Rp2.000.000,00/hari (dua juta Rupiah perhari) atas keterlambatan pemenuhan prestasi, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa tuntutan *dwangsom* tidak beralasan hukum dan harus ditolak, tanpa memberikan pertimbangan yang cukup;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama aquo, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa hukuman pokok yang dijatuhkan kepada para Terbanding semula para Tergugat pada putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama merupakan perintah untuk melaksanakan PPJB Akte Nomor 24 tanggal 23 Juli 2014, bukan untuk pembayaran sejumlah uang, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 606 a dan Pasal 606 b RV;
- Bahwa dengan ditolaknyanya permohonan sita jaminan tersebut dalam petitum gugatan, maka dikuatirkan pelaksanaan putusan perkara *a quo* di kemudian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari berupa pemenuhan kewajiban pelaksanaan PPJB Akte Nomor 24 tanggal 23 Juli 2014 oleh para Pembanding semula para tergugat akan menjadi terkendala atau setidaknya-tidaknya menjadi berlarut-larut, sehingga untuk hal itu diperlukan adanya suatu sarana pemaksa berupa pembayaran uang paksa (*dwangsom*);

- Bahwa mencermati uraian dari gugatan ini pada dasarnya permasalahannya adalah sikap para Pembanding semula para Tergugat yang selalu berubah-ubah dan cenderung tidak memenuhi apa yang sudah disepakati sehingga memperlihatkan bahwa para Pembanding semula para Tergugat tidak mempunyai itikad baik, dan cenderung bersikap menghalang-halangi proses hukum (*obstruction of justice*) maka untuk menjamin agar para Pembanding semula para Tergugat sesegera mungkin melaksanakan kewajiban, diperlukan adanya upaya paksa berupa pembayaran uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Petitum angka 7 (tujuh) beralasan hukum dan dapat dikabulkan, namun jumlah uang paksa yang layak dan pantas yang akan dikabulkan adalah sejumlah Rp1.000.000,00/perhari (satu juta Rupiah perhari);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 3 Maret 2020 Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst., yang dimohonkan banding tersebut harus diperbaiki sehingga amar selengkapannya seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena para Pembanding semula para Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 3 Maret 2020 Nomor 621/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst. yang dimohonkan banding sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 28 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perjanjian untuk melaksanakan Jual Beli (PPJB) Akte No. 24 tanggal 23 Juli 2014 serta Akte Pernyataan, yakni Akte No. 25 dan Akte No. 26 yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta Recky Francky Limpele, SH adalah Sah menurut hukum, berikut Assesoir dari perjanjian-perjanjian di bawah tangan terdiri dari antara lain :
  - I. Perikatan Kerjasama untuk Kepemilikan Lahan serta Pengelolaan Unit SPBU No. 34-10305 di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng Jakarta Pusat, dibuat tanggal 23 November 2012.
  - J. Addendum terhadap Perikatan Kerjasama untuk Kepemilikan Lahan di Jl. Hos Cokroaminoto No. 49 B Menteng Jakarta Pusat, yang dibuat pada tanggal 23 November 2013Adalah Sah menurut hukum dan berlaku bagi Para Pihak
3. Memerintahkan Para Tergugat untuk melaksanakan PPJB Akte No. 24 tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta Recky Francky Limpele, SH dan menyelesaikan Akte Jual Beli (AJB) dengan Para Penggugat ;
4. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp1.000.000,00/perhari (satu juta Rupiah perhari) bila terlambat memenuhi isi/bunyi Putusan ini ;
5. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

#### DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonpensi/para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

#### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum para Pembanding semula para Tergugat dalam Konpensi/para Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2020 oleh kami, Dr. Andriani Nurdin, SH. MH., sebagai Hakim Ketua, Hj. Hanizah Ibrahim Mallombasang, SH. MH., dan Dr. Artha Theresia, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 379/PDT/2020/PT DKI. tanggal 6 Juli 2020, selanjutnya putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Nomor 379/PDT/2020/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

Hakim Anggota tersebut, Supyantorro Muchidin, SH. MH., Panitera Pengganti  
tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Hj. Hanizah Ibrahim Mallombasang, SH. MH.,

Dr. Ny. Andriani Nurdin, SH. MH.,

Dr. Artha Theresia, SH. MH.,

Panitera Pengganti,

Supyantorro muchidin, SH. MH.

#### Rincian biaya perkara

Meterai .....	Rp. 6.000,-
Redaksi (PNBP) .....	Rp. 10.000,-
Biaya proses .....	Rp. 134.000,-+
Jumlah.....	<u>Rp. 150.000,-</u>

#### 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)