



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 575/Pdt.G/2023/PN JktTim.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

NANI YURNIATI TAUFIK, bertempat tinggal di Jl. H Abdul Gani No.155 Rt 001 Rw 001, Cempaka Outih, Ciputat Timur, Tangerang Selatan - Banten, Cempaka Putih, Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada RORY ASMARA SAGALA, Advokat dan Konsultan hukum pada RSP LAW FIRM, yang berkantor di Menara Citibank Pondok Indah Lt.2 Jl. Metro Pondok Indah Kav.II/BA No.2 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 2532/SK/Penge/Isndt/2023/PN JKT TIM. Tanggal, 03 November 2023, sebagai PENGUGAT

### MELAWAN

1. MUHAMAD IDRIS, bertempat tinggal di Jl. Kangguru li No.29 Rt 010 Rw 013 Kelurahan Halim Perdana Kusumah, Kecamatan Makasar - Jakarta Timur, Halim Perdana Kusuma, Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Dki Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENDANG PUJAWATI SITINJAK, S.H, yang berkantor di RBS & Partners Law Firm, yang beralamat di Komplek Maya Indah Jalan Kramat Raya No. 3N, Jakarta Pusat, 10450, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 2550/SK/Penge/Isndt/2023/PN JKT TIM. Tanggal, 07 November 2023, sebagai TERGUGAT
2. INDAH KHAERUNNISA, bertempat tinggal di Ruko Cawang Elok Bizz Park - Unit A, Jl. Cawang Baru No.21 Bidara Cina, Jatinegara - Jakarta Timur, Bidara Cina, Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur, Dki Jakarta, PUJAWATI SITINJAK, S.H, yang berkantor di RBS & Partners Law Firm, yang beralamat di Komplek Maya Indah Jalan Kramat Raya No. 3N, Jakarta Pusat, 10450, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 2742/SK/Penge/Isndt/2023/PN JKT TIM. Tanggal, 28 November 2023, sebagai TURUT TERGUGAT I
3. I GUSTI NGURAH AGUNG KRISNA YOGA, bertempat tinggal di Jl. Raya Abianbase No.8, Kapal, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung Bali, Kapal, Mengwi, Kabupaten Badung, Bali, PUJAWATI SITINJAK, S.H, yang berkantor di RBS & Partners Law Firm, yang beralamat di Komplek Maya Indah Jalan Kramat Raya No. 3N, Jakarta Pusat, 10450, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 2731/SK/Penge/Isndt/2023/PN JKT TIM. Tanggal, 28 November 2023 sebagai TURUT TERGUGAT II

Hal. 1 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, tempat kedudukan Jl. Dewi Saraswati No.3, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung - Bali, Seminyak, Kuta, Kabupaten Badung, Bali, sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Telah, membaca berkas perkara tersebut ;

Telah, memeriksa bukti surat-surat dan mendengar keterangan saksi-saksi serta telah mendengar keterangan Penggugat dan Para Tergugat didepan persidangan ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatan tanggal 16 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 17 Oktober 2023 dalam Register Nomor 575/Pdt.G/2023/PN Jkt Tim, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik hotel dengan nama The Radiant Hotel Tuban yang berdiri di atas tanah milik Penggugat seluas 5000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) terletak di Jl. Puri Gerenceng BR. Pesalakan, Tuban, Kuta, Kabupaten Badung, dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1554/Tuban yang luas tanah, letak dan batas-batasnya diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 309/1996 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III (untuk selanjutnya disebut **"Tanah SHM Nomor 1554/Tuban"**).
2. Bahwa terhadap Tanah SHM Nomor 1554/Tuban, Penggugat bermaksud untuk melakukan peralihan hak milik dengan cara jual beli kepada Tergugat, dimana tata cara peralihannya didahului dengan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05, tertanggal 09 Mei 2019 dibuat dihadapan Turut Tergugat I (untuk selanjutnya disebut **"APJB No. 05/2019"**).
3. Bahwa harga jual beli Tanah SHM Nomor 1554/Tuban yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan miliar Rupiah) yang cara pembayarannya disepakati di dalam ketentuan APJB No. 05/2019 dibayar secara bertahap sebagai berikut:
  - 1) Pembayaran tahap Pertama sebesar Rp. 1.0000.000.000,- (satu miliar Rupiah) pada tanggal 08 Mei 2019;
  - 2) Pembayaran tahap Kedua sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 Juni 2019;
  - 3) Pembayaran tahap Ketiga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 Juli 2019;
  - 4) Pembayaran tahap Keempat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 Agustus 2019;

Hal. 2 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 5) Pembayaran tahap Kelima sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 September 2019;
  - 6) Pembayaran tahap Keenam sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 Oktober 2019;
  - 7) Pembayaran tahap Ketujuh sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 November 2019;
  - 8) Pembayaran tahap Kedelapan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 Desember 2019;
  - 9) Pembayaran tahap Kesembilan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 Januari 2020;
  - 10) Pembayaran tahap Kesepuluh sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 Februari 2020;
  - 11) Pembayaran tahap Kesebelas sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 Maret 2020;
  - 12) Pembayaran tahap Keduabelas sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 09 April 2020;
  - 13) Pembayaran tahap Ketigabelas sebesar Rp. 41.500.000.000,- (empat puluh satu miliar lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 31 Mei 2020.
4. Bahwa selain APJB No. 05/2019, untuk melaksanakan jual beli Tanah SHM Nomor 1554/Tuban, Penggugat dan Tergugat juga menandatangani kuasa untuk menjual sebagaimana diatur dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 06, tertanggal 09 Mei 2019 (selanjutnya disebut "**Akta Kuasa Menjual No. 06/2019**") yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.
5. Bahwa tujuan dari Akta Kuasa Menjual No. 06/2019 tersebut adalah agar Tergugat dapat menghilangkan resiko peralihan hak atas Tanah SHM Nomor 1554/Tuban apabila dikemudian hari Penggugat tidak dapat hadir ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah pembayaran jual beli tanah dibayar lunas.
6. Bahwa Akta Kuasa Menjual No. 06/2019 hanya bisa digunakan dengan syarat apabila Penggugat telah melunasi harga jual beli Tanah SHM Nomor 1554/Tuban sebagaimana diatur dalam APJB No. 05/2019.
7. Bahwa namun jual beli Tanah SHM Nomor 1554/Tuban tidak dilaksanakan sesuai kesepakatan yang tercantum dalam ketentuan APJB No. 05/2019, karena Tergugat hanya melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) dan pembayarannya pun tidak sesuai dengan tata cara yang telah disepakati tersebut, sehingga atas hal tersebut Tergugat masih memiliki sisa kewajiban pembayaran sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) kepada Penggugat.

Hal. 3 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian pembayaran Tergugat kepada Penggugat sebesar  
Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) sebagai berikut:

Pembayaran	Tanggal	Jumlah
Ke- 1	8 Mei 2019	Rp. 1.000.000.000,-
Ke- 2	20 Mei 2019	Rp. 500.000.000,-
Ke- 3	31 Mei 2019	Rp. 300.000.000,-
Ke- 4	1 Juli 2019	Rp. 200.000.000,-
Ke- 5	18 Juli 2019	Rp. 500.000.000,-
Ke- 6	9 Agustus 2019	Rp. 500.000.000,-
Ke- 7	9 September 2019	Rp. 500.000.000,-
Ke- 8	18 September 2019	Rp. 200.000.000,-
Ke- 9	15 Oktober 2019	Rp. 300.000.000,-
Ke- 10	2 November 2019	Rp. 500.000.000,-
Ke- 11	11 November 2019	Rp. 100.000.000,-
Ke- 12	28 November 2019	Rp. 200.000.000,-
Ke- 13	24 Desember 2019	Rp. 200.000.000,-

8. Bahwa terhadap jual beli Tanah SHM Nomor 1554/Tuban, Tergugat ternyata tidak memiliki kemampuan untuk melunasi sisanya, dan atas hal tersebut Tergugat menyampaikan skenario kepada Penggugat akan membayar pelunasan harga jual beli Tanah SHM Nomor 1554/Tuban sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) melalui pinjaman dari pihak ketiga.
9. Bahwa Tergugat menyampaikan kepada Penggugat syarat pinjaman dari pihak ketiga tersebut adalah Tergugat harus memberikan jaminan atau agunan dalam bentuk tanah atas nama Tergugat.
10. Bahwa dengan adanya iming-iming dari Tergugat, kemudian Tergugat menggiring Penggugat atas kebenaran pinjaman Tergugat kepada pihak ketiga tersebut.
11. Bahwa untuk memuluskan rencananya, Tergugat memperdaya dan menjebak Penggugat untuk membuat dan menandatangani Akta Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Tanah Bali Nomor 03 tertanggal 09 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.
12. Bahwa dalam Akta Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Tanah Bali Nomor 03 tertanggal 09 September 2019 menyebutkan seolah-olah jual beli atas sebidang tanah SHM Nomor 1554/Tuban telah lunas dengan cara yang disepakati Penggugat dan Tergugat, namun faktanya hal tersebut tidak benar, keberadaan akta tersebut adalah bagian dari skenario Tergugat yang mengatakan akan membayar Tanah SHM Nomor 1554/Tuban dengan cara pinjaman dari pihak ketiga dengan jaminan Tanah SHM Nomor 1554/Tuban yang telah dibalik nama menjadi nama Tergugat.
13. Bahwa Akta Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Tanah Bali Nomor 03 tertanggal 09 September 2019 juga membatalkan APJB No. 05/2019 dan Akta Kuasa Menjual No. 06/2019, dimana hal tersebut merupakan bagian dari rencana Tergugat untuk memiliki Tanah SHM Nomor 1554/Tuban secara licik, sebab tidak

Hal. 4 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mungkin Penggugat menjual Tanah SHM Nomor 1554/Tuban dari harga yang disepakati sebesar Rp. 48.000.000.000,- (empat puluh delapan miliar Rupiah) kemudian mengubah menjadi Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) dan memberikan kuasa menjual kepada Penggugat.

14. Bahwa untuk melanjutkan rencana liciknyanya, Tergugat meminta Penggugat untuk menandatangani Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04 tertanggal 09 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I ("**Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019**"), dimana isi akta tersebut menyebutkan seolah-olah Penggugat telah menjual Tanah SHM Nomor 1554/Tuban kepada Tergugat dan pembayaran atas tanah tersebut seolah-olah telah lunas dan proses pelunasannya tidak melibatkan notaris serta Penggugat memberi Kuasa kepada Tergugat.
15. Bahwa faktanya pembuatan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 semata-mata adalah untuk mengikuti skenario Tergugat agar dapat pinjaman untuk melunasi sisa harga jual beli Tanah SHM Nomor 1554/Tuban sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah).
16. Bahwa meskipun dalam Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 dinyatakan Tergugat telah melakukan pelunasan, namun faktanya sisa harga jual beli atas Tanah SHM Nomor 1554/Tuban belum dibayar oleh Tergugat. Oleh karenanya tidak pernah ada penyerahan Tanah SHM Nomor 1554/Tuban beserta bangunan yang berdiri di atasnya dari Penggugat kepada Tergugat.
17. Bahwa sangat disayangkan Turut Tergugat I menerbitkan akta kuasa untuk menjual Tanah SHM Nomor 1554/Tuban yang hanya berdasarkan Pernyataan, bukan berdasarkan jual beli dan tidak ada asas terang dan tunai dalam Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019.
18. Bahwa Tergugat kemudian menggunakan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 serta kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah) yang dibuat sendiri oleh Tergugat untuk melakukan peralihan hak secara jual beli dengan Akta Jual Beli Nomor 104, tertanggal 20 September 2019 yang dibuat dihadapan dan oleh Turut Tergugat II ("**AJB 104/2019**"), yang mana kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah) pun sebenarnya tidak pernah ada pembayaran, hal tersebut semata-mata hanya bagian dari skenario Tergugat.
19. Bahwa dalam AJB 104/2019 Penggugat menduga yang bertindak sebagai penjual dan pembeli adalah Tergugat sendiri dan Tergugat menggunakannya untuk melakukan balik nama Tanah SHM Nomor 1554/Tuban menjadi atas nama Tergugat. Namun hal ini tidak dapat Penggugat ketahui dengan pasti mengingat Penggugat tidak pernah diberikan salinan AJB 104/2019 baik oleh Penggugat maupun Turut Tergugat II.
20. Bahwa kemudian setelah Penggugat mengetahui terjadi peralihan hak atas Tanah SHM Nomor 1554/Tuban menjadi atas nama Tergugat, ternyata pinjaman uang

Hal. 5 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepada pihak ketiga dengan skenario menjaminkan Tanah SHM Nomor 1554/Tuban sebagaimana disampaikan Tergugat kepada Penggugat tidak pernah terealisasi hingga saat ini.

Bahwa faktanya Tergugat tidak pernah membayar sisa harga Tanah SHM Nomor 1554/Tuban sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) kepada Penggugat sesuai dengan kesepakatan, dan ternyata Tergugat juga tidak pernah menjaminkan atau mengagunkan kepada pihak ketiga Tanah SHM Nomor 1554/Tuban sebagaimana skenario yang disampaikan Tergugat kepada Penggugat untuk membeli tanah tersebut.

21. Bahwa Penggugat telah berulang kali menanyakan kepada Penggugat mengenai pelunasan sisa harga Tanah SHM Nomor 1554/Tuban sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) kepada Tergugat, namun Tergugat tetap tidak melaksanakan skenarionya.
22. Bahwa atas respon Tergugat yang mulai janggal tidak sesuai skenario yang disampaikan kepada Penggugat, kemudian Penggugat mulai curiga Tergugat hendak memiliki Tanah SHM Nomor 1554/Tuban diluar dari yang telah direncanakan.
23. Bahwa karena Penggugat mulai curiga terhadap Tergugat akan skenario akal-akalannya, maka Tergugat kembali meyakinkan Penggugat akan membayar sisa harga Tanah SHM Nomor 1554/Tuban sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar rupiah).
24. Bahwa pada tanggal 25 November 2021 Tergugat kemudian kembali meyakinkan Penggugat untuk membayar sisa harga Tanah SHM Nomor 1554/Tuban sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) dengan memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah).

Identitas Bilyet Giro yang diberikan Tergugat kepada Penggugat sebagai berikut:

Nomor cek	Rencana tanggal pencairan	Jumlah Nominal (Rp)	Penerima
BI 866460	28 Februari 2022	43.000.000.000,-	Nani Yurniati Taufik

25. Bahwa kemudian pada tanggal 26 April 2022 Penggugat mencairkan Bilyet Giro tersebut, ternyata Bilyet Giro tersebut tidak bisa dijalankan karena tidak ada uangnya, sehingga untuk kesekian kalinya Penggugat dikelabui oleh Tergugat.
26. Bahwa berdasarkan fakta, Tanah SHM Nomor 1554/Tuban tidak pernah dijaminkan kepada siapapun hingga saat ini oleh Tergugat dan Tergugat tidak pernah menyelesaikan sisa kewajiban pembayaran sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) kepada Penggugat, maka terungkap skenario tersebut hanya akal-akalan Tergugat membohongi Penggugat dengan tujuan hendak memiliki Tanah SHM Nomor 1554/Tuban.

Hal. 6 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

27. Bahwa Tergugat ternyata sejak awal telah memiliki niat tersembunyi dan itikad buruk kepada Penggugat untuk memiliki Tanah SHM Nomor 1554/Tuban dengan skenario Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 dan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Penggugat.
28. Bahwa jika tidak ada iming-iming skenario Tergugat sedemikian rupa, Penggugat tidak akan pernah bersedia menandatangani Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 dan Kwitansi Pembayaran. Secara logika tidak mungkin Tanah SHM Nomor 1554/Tuban yang berdiri bangunan seluas 4150 m<sup>2</sup> yang dijadikan hotel di atasnya Penggugat jual dengan harga sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah), dan fakta ini pun diakui oleh Tergugat dengan memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah).
29. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta Tergugat agar mengembalikan Tanah SHM Nomor 1554/Tuban kepada Penggugat karena skenario Tergugat untuk membeli Tanah SHM Nomor 1554/Tuban dengan meminjam kepada pihak lain dengan menjaminkan Tanah SHM Nomor 1554/Tuban tidak dijalankan oleh Tergugat, namun Tergugat selalu mengelak dan tidak memberi tanggapan apapun.
30. Bahwa berdasarkan rangkaian-rangkaian peristiwa yang dilakukan Tergugat, ternyata skenario Tergugat tersebut hanyalah akal-akalan saja, sementara Tanah SHM Nomor 1554/Tuban telah berubah nama menjadi atas nama Tergugat. Sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata.  
Pasal 1365 KUH Perdata menjelaskan sebagai berikut:  
*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*
31. Bahwa karena terbukti Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 adalah alat Tergugat guna menjalankan skenario akal-akalannya untuk memiliki Tanah SHM Nomor 1554/Tuban dengan memperdaya Penggugat, maka beralasan menurut hukum Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.
32. Bahwa begitu juga dengan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat selaku Penjual dan Pembeli berdasarkan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 November 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II haruslah juga dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.
33. Bahwa demikian juga kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah), karena pembayaran tersebut tidak pernah

Hal. 7 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

ada dan hanya menjadi bagian dari skenario Tergugat agar bisa melakukan Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 November 2019, maka haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.

34. Bahwa mengingat Tergugat adalah pihak yang memiliki riwayat itikad buruk terhadap peralihan hak atas tanah Tanah SHM Nomor 1554/Tuban dan agar tanah tersebut tidak dialihkan atau dijaminan oleh Tergugat selama perkara *a-quo* berlangsung, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah SHM Nomor 1554/Tuban.
35. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat serta didukung oleh bukti-bukti yang cukup, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III (*uitvoerbaar bij voorraad*).
36. Bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan mengelabui Penggugat selama 2 (dua) tahun ini, maka patut dan beralasan kiranya apabila Tergugat dihukum membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) kepada Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
3. Menyatakan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04, tertanggal 09 September 2019 yang dibuat oleh dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah) tertanggal 9 September 2019 adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.
6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan ini.
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III (*uitvoerbaar bij voorraad*).
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah).

Hal. 8 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut diatas. Untuk Tergugat hadir kuasanya yaitu Dr. ROLAS BUDIMAN SITINJAK, S.H., M.H., RIHARD BURTON PANGARIBUAN, S.H., ENDANG PUJAWATI SITINJAK, S.H., EINRO PORMAN PAKPAHAN, SH., ESRA, S.H., AKMALIA HIDAYATI MURSYIDAH, S.H., kesemuanya Advokat dan Penasehat Hukum pada LAW FIRM RBS & PARTNERS, beralamat di Komplek Maya Indah, Jl. Kramat Raya No. 3N, Jakarta Pusat 10450 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 November 2023. Untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir kuasanya yaitu DR. ROLAS BUDIMAN SITINJAK, S.H., M.H., RIHARD BURTON PANGARIBUAN, S.H., ENDANG PUJAWATI SITINJAK, S.H., EINRO PORMAN PAKPAHAN, SH., ESRA, S.H., AKMALIA HIDAYATI MURSYIDAH, S.H., kesemuanya Advokat dan Penasehat Hukum pada LAW FIRM RBS & PARTNERS, beralamat di Komplek Maya Indah, Jl. Kramat Raya No. 3N, Jakarta Pusat 10450, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 November 2023 dan surat kuasa khusus tertanggal 2 November 2023. Sedangkan untuk Turut Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan maupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan proses Mediasi sesuai PERMA NO.1 Tahun 2016 tentang Mediasi, dengan menunjuk Mediator yaitu Hartana J. Siregar, S.H, Mediator Non-Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 26 Januari 2024 ternyata upaya mediasi telah gagal, sehingga dilanjutkanlah perkara ini dengan pembacaan gugatan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

Mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *A quo*, bahwa atas uraian gugatan yang diajukan oleh Penggugat diduga kuat diajukan dengan ITIKAD BURUK dikarenakan Penggugat menutup-nutupi dan tidak menguraikan keseluruhan kronologis perkara sesuai dengan fakta hukum yang ada. Maka oleh karna itu, demi tercapainya pemeriksaan yang berimbang dan adil terhadap pemeriksaan perkara *a quo*, pertama-tama Tergugat akan terlebih dahulu menguraikan segenap fakta hukum yang sebenar-benarnya terjadi sehubungan dengan perkara gugatan *a quo* sebagai berikut:

## I. KRONOLOGI SINGKAT DAN FAKTA HUKUM

Hal. 9 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah dimulai sudah sejak lama sebelum perkara *a quo* ada, dimana antara Tergugat dan Alm. Tn. Ir. H. Iman Taufik suami dari Penggugat sudah kenal lama dan berteman/berhubungan sangat baik bahkan sudah seperti keluarga sendiri;
2. Bahwa adapun jual beli tanah dan bangunan (**The Radiant Hotel Tuban**) di Jl. Puri Gerenceng BR. Pesalakan, Tuban Kuta, Kabupaten Badung (disebut Tanah SHM No.1554/Tuban) dimulai pada tanggal 09 Mei 2019, Ny. Hj. Yurniati Nani Taufik *in casu* Penggugat dan Alm. Tn. Ir. H. Iman Taufik serta Tn. Muhammad Idris *in casu* Tergugat telah bersepakat sebelumnya untuk melakukan pertemuan dengan Notaris yang bertujuan untuk melaksanakan penandatanganan Pengikatan Jual Beli atas asset berupa tanah dan bangunan **The Radiant Hotel Tuban** milik Penggugat dan Alm. Tn. Ir. H. Iman Taufik sumainya, yang terletak di Kelurahan Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali. Dimana pada pertemuan tersebut disepakati harga peralihan asset The Radiant Hotel Tuban tersebut adalah senilai Rp. 48.000.000.000,- (*empat puluh delapan miliar Rupiah*).  
Selain itu, Penggugat dan suaminya Alm. Tn. Ir. H Iman Taufik dan Tergugat, menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tanggal 09 Mei 2019 dan Akta Nomor 06 Tanggal 09 Mei 2019 sebagai jaminan asset milik Tergugat yang diserahkan kepada Penggugat;
3. Bahwa pada tanggal 09 September 2019 Penggugat dengan suaminya Alm. Tn. Ir. H. Iman Taufik selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli, memutuskan kembali mengadakan pertemuan dengan Notaris yakni Turut Tergugat I untuk melakukan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 Mei 2019 dan Akta No. 06 Tertanggal 09 Mei 2019 dengan alasan yaitu bahwa Sertifikat Hotel Bali tersebut tidak dapat diagunkan dan tidak mendapatkan pencairan pendanaan dari Bank karena masih atas nama Penggugat Ny. Hj. Yusniati Nani Taufik/Tn. Ir, H, Iman Taufik, sehingga kedua belah pihak bersepakat untuk menandatangani Akta Pembatalan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Tanah Bali Nomor 03 Tanggal 09 September 2019;
4. Bahwa dalam pertemuan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan balik nama terhadap Sertifikat Asset Hotel tersebut menjadi kepemilikan atas nama Tergugat *in casu* Tn. Muhammad Idris, dan memberikan bukti pembayaran kwitansi sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas miliar Rupiah) meski baru diberikan Rp 5 milliar rupiah sebagai bukti pembayaran yang sah terhadap pembelian Asset Hotel tersebut, dengan asumsi sisa hutang pembayaran senilai Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) tersebut akan dibayarkan

Hal. 10 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lunas oleh Tergugat kepada Penggugat setelah mendapat pencairan dana dari Bank;

5. Bahwa selanjutnya untuk rencana pembuatan Akad Jual Beli tersebut tidak dapat dilakukan di kantor Notaris yakni Turut Tergugat I dikarenakan Turut Tergugat I bukan merupakan PPAT di wilayah objek hotel tersebut, sehingga para pihak yakni Penggugat dan Tergugat memutuskan membuat akta kuasa untuk melakukan peralihan, yang dibuat Turut Tergugat I dalam bentuk **Akta Pernyataan dan Kuasa dengan Nomor 04 Tertanggal 09 September 2019;**
6. Bahwa pada hari yang sama, para pihak yakni Penggugat dan Tergugat, bersepakat secara lisan bahwa terhadap sisa pembayaran pembelian senilai Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) tersebut adalah merupakan hutang yang harus dibayar oleh Tergugat dikemudian hari sesuai dengan waktu yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;
7. Bahwa selanjutnya untuk melanjutkan Akta Jual Beli maka Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membuatnya melalui Notaris di Bali yakni Turut Tergugat II, Dimana Turut Tergugat II telah mengeluarkan **Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 September 2019;**
8. Bahwa dalam masa tunggu tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat untuk adanya jaminan asset dari Tergugat, Dimana hal itu dilakukan apabila pinjaman dari Bank tidak disetujui oleh pihak Bank, maka jaminan Asset milik Tergugat berupa Sertifikat dan Girik Tanah yang terletak di Kelurahan Bangun Rejo, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, akan diambil alih kepemilikannya oleh Penggugat (Ny. Hj. Yusniati Nani Taufik/Tn. Ir. H. Iman Taufik);
9. Bahwa pada hari yang sama juga, seluruh dokumen berupa Sertipikat, Girik Tanah, dan dokumen pelengkap lainnya atas jaminan Asset milik Tergugat dengan asumsi nilai Asset adalah sekitar Rp. 67.774.200.000,- (enam puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah) yang akan diberikan kepada Penggugat dititipkan kepada Turut Tergugat I, dengan kerelaan tanpa paksaan dari siapapun;
10. Bahwa selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat sepakat apabila Tergugat tidak dapat membayar hutangnya yakni sisa pembelian **The Radiant Hotel Tuban** tersebut, maka terhadap jaminan Asset milik Tergugat tersebut, akan dialihkan sepenuhnya kepada Penggugat dan Alm. suaminya, selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat sepakat membuat **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tertanggal 09 September 2019 (60 Bidang Tanah Bersertipikat) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 September 2019 (78 Bidang Tanah dalam bentuk Girik Tanah) milik Tergugat;**

Hal. 11 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

11. Bahwa setelah itu, antara Penggugat dan Tergugat sepakat atas Sertipikat Asset Pribadi milik Tergugat yang akan menjadi jaminan kepada Penggugat tersebut, dititipkan di kantor Notaris Indah Khaerunnisa S.H., M.Kn, *in casu* Turut Tergugat I, sampai dengan terbukti adanya pelunasan Jual Beli **The Radiant Hotel Tuban** tersebut, dan apabila Tergugat tidak dapat membayar sisa hutangnya maka Asset yang dijaminakan oleh Tergugat tersebut beralih menjadi milik Penggugat *in casu* Ny. Hj Yusniati Nani Taufik/Tn. Ir. H. Iman Taufik;
12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Januari 2022, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat kepada Turut Tergugat I untuk mengambil alih seluruh dokumen Sertipikat, Girik Tanah, dan Dokumen Pelengkap lainnya yang merupakan jaminan terhadap Asset milik Tergugat yang dititipkandi Kantor Notaris yakni Turut Tergugat I, Penggugat beralasan Tergugat dinyatakan Ingkar Janji/Wanprestasi dan tidak sanggup membayar sisa hutangnya, sehingga seluruh asset yang menjadi jaminan Tergugat diambil alih oleh Penggugat;
13. Bahwa pada tanggal yang sama yakni 11 Januari 2022, Penggugat melalui kuasa hukumnya datang ke tempat kantor Turut Tergugat I, dengan tujuan mengambil seluruh jaminan Asset milik Tergugat (berupa Sertipikat, Surat Girik, dan Dokumen Pelengkapnya), dan selanjutnya Turut Tergugat I menyerahkan seluruh dokumen yang menjadi jaminan milik Tergugat kepada Kuasa Hukum Penggugat, dengan membuat berita acara penyerahan kembali dokumen jaminan asset milik Tergugat telah diserahkan kepada Penggugat melalui kuasa hukumnya;
14. Bahwa setelah itu, jaminan asset milik Tergugat (berupa Sertipikat, Surat Girik, dan Dokumen Pelengkapnya) sudah dikuasai oleh Penggugat akan tetapi, Penggugat meminta dan membujuk Tergugat supaya memberikan Bilyet Giro untuk sebagai pegangan Penggugat apabila Tergugat belum bisa membayar sisa jual beli tersebut;
15. Bahwa permintaan Penggugat untuk meminta Bilyet Giro dari Tergugat tersebut ditolak oleh Tergugat, hal itu bukan tanpa alasan, pasalnya Tergugat sudah memberikan Jaminan asset milik Tergugat kepada Penggugat dengan asumsi nilai Asset adalah sekitar Rp. 67.774.200.000,- (enam puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah) dimana apabila dipotong sisa utang Tergugat kepada Penggugat maka masih ada sisa uang Tergugat di Penggugat sekitar Rp 30-an miliar lagi;
16. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya terus mendesak agar Tergugat mau memberikan Bilyet Giro, namun Tergugat tetap menolak dikarenakan selain uang Tergugat tidak cukup untuk memberikan dan mencairkan Bilyet

Hal. 12 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Giro, Tergugat juga sudah memberikan asetnya sebagai jaminan kepada Penggugat dimana asset tersebut telah melebihi sisa utang Tergugat kepada Penggugat;

17. Bahwa Penggugat terus menerus membujuk Tergugat untuk memberikan Bilyet Giro, Penggugat beralasan hanya untuk sebagai pegangan atau tambahan jaminan Penggugat saja, akhirnya Tergugat memberikan Bilyet Giro dengan menyatakan mohon jangan dicairkan karena dananya tidak cukup;
18. Bahwa ternyata permintaan Bilyet Giro dari Tergugat untuk sebagai pegangan Penggugat tersebut hanya akal-akalan Penggugat. Meski Tergugat sudah menyampaikan bahwa Bilyet Giro tersebut jangan dicairkan karena dananya tidak cukup, namun Penggugat tetap mencairkan, oleh karenanya akibatnya Tergugat di *blacklist* oleh Bank;
19. Bahwa ternyata Bilyet Giro yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut hanya jebakan dan akal-akalan Penggugat untuk menjerat Tergugat sebuah tindak pidana, hal itu terbukti karena Penggugat membuat laporan polisi ke Polda Metro Jaya dengan alasan Bilyet Giro Kosong. Padahal dari awal Tergugat tidak mau memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat dengan berbagai alasan yakni uangnya tidak cukup dan Tergugat juga sudah memberikan asetnya kepada Penggugat;
20. Bahwa selanjutnya atas laporan polisi yang dibuat oleh Penggugat terkait Bilyet Giro Kosong, Tergugat sudah dimintai keterangan oleh kepolisian, dan telah pula memberikan keterangan bagaimana terjadinya Bilyet Giro Kosong bahkan Tergugat juga menegaskan bahwa asset Tergugat telah dipegang oleh Penggugat yang nilainya melebihi sisa utang Tergugat kepada Penggugat;
21. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim, perlu diketahui bahwa sejak Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan balik nama terhadap Sertifikat Asset **The Radiant Hotel Tuban** tersebut menjadi kepemilikan atas nama Tergugat *in casu* Tn. Muhammad Idris, penguasaan **The Radiant Hotel Tuban** masih dilakukan oleh Penggugat, Tergugat sama sekali tidak pernah mengambil alihnya, bahkan keuntungan pendapatan **The Radiant Hotel Tuban** sampai saat ini sama sekali tidak pernah Tergugat memintanya;

Bahwa dari uraian diatas sangat jelas fakta hukum terungkap, bahwa Penggugat mengajukan perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan itikad buruk dengan tidak menguraikan fakta hukum yang sebenarnya. Bahkan Penggugat sama sekali tidak mengungkapkan bahwa Tergugat telah memberikan asset miliknya kepada Penggugat sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tertanggal 09 September 2019 (60 Bidang Tanah Bersertipikat) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 September 2019 (78 Bidang

Hal. 13 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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

Tanah dalam bentuk Girik Tanah). Asset milik Tergugat yang dipegang oleh Penggugat melebihi utangnya yakni sekitar Rp. 67.774.200.000,- (enam puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah). Apabila dipotong sisa utang Tergugat kepada Penggugat masih ada uang Tergugat dipegang Penggugat berdasarkan nilai asset Tergugat yang dikuasai oleh Penggugat, sehingga sangat tidak beralasan Penggugat mengajukan perkara *a quo*, oleh karenanya Yang Mulia Majelis Hakim sudah sepatutnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## II. DALAM EKSEPSI

Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam kronologi singkat dan fakta hukum diatas juga dimasukkan dalam Eksepsi sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Gugatan *A quo*;

Bahwa sebelum Tergugat membantah seluruh dalil-dalil dalam pokok perkara gugatan Penggugat, Tergugat terlebih dahulu mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat dengan dasar serta alasan-alasan hukum sebagai berikut:

### **GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A-QUO TERBUKTI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) DENGAN ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT :**

#### **A. Gugatan Penggugat Dalam Gugatan A-quo terbukti kabur (*Obscuur Libel*) sehubungan dengan perkara *a quo* bukan perkara Perbuatan Melawan Hukum melainkan perkara Ingkar Janji (*Wanprestasi*):**

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* mendalilkan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait belum diberikannya sebagian atau sisa pembayaran utang atas jual beli tanah dan bangunan (**The Radiant Hotel Tuban**) di Jl. Puri Gerenceng BR. Pesalakan, Tuban Kuta, Kabupaten Badung (disebut Tanah SHM No.1554/Tuban);
2. Bahwa akan tetapi didalam posita maupun petitum Penggugat tidak menguraikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat, sementara hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sangat jelas dimulai dari **KESEPAKATAN** atau **PERJANJIAN**, dimana Penggugat dan suaminya Alm. Tn. Ir. H Iman Taufik selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli, menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tanggal 09 Mei 2019 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 06 Tanggal 09 Mei 2019 dengan menggunakan metode pembayaran secara bertahap. Serta selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat sepakat membuat **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04**

Hal. 14 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 09 September 2019 (60 Bidang Tanah Bersertipikat) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 September 2019 (78 Bidang Tanah dalam bentuk Girik Tanah) milik Tergugat, sehingga perkara *a quo* sangat jelas didasara pada kesepakatan jual beli tanah dan bangunan (**The Radiant Hotel Tuban**) di Jl. Puri Gerenceng BR. Pesalakan, Tuban Kuta, Kabupaten Badung (disebut Tanah SHM No.1554/Tuban). Sehingga sangat jelas dalam hubungan hkum antara penggugat dan tergugat didasari **Perjanjian Kesepakatan**;

3. Bahwa didalam posita Penggugat pada angka 7 (tujuh) halaman 3 disebutkan: **"Namun jual beli tanah SHM No. 1554/Tuban tidak dilaksanakan sesuai kesepakatan yang tercantum dalam ketentuan APJB No. 05/2019....."** dan seterusnya. Didalam posita Penggugat diatas sangat jelas bahwa antara Penggugat dan Tergugat adanya hubungan hukum Kesepakatan atau Perjanjian;
4. Bahwa bukan hanya itu, didalam petitum Penggugat angka 3 (tiga) meminta Majelis Hakim untuk **"menyatakan Akta Pernyataan dan Kuasa No. 4 tanggal 9 September 2019 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya"**, serta petitum angka 5 (lima) meminta Majelis Hakim untuk **"menyatakan Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 September 2019 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya"**;
5. Bahwa dari uraian diatas sangat jelas terlihat bahwa perkara *a quo* bukan perkara perbuatan melawan hukum melainkan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Berdasarkan uraian Tergugat tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *A quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ovankelyjke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

## **B. Gugatan Penggugat Dalam Gugatan A-quo terbukti kabur (*Obscuur Libel*) sehubungan dengan tidak jelasnya kerugian reel yang dialami Penggugat;**

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* terbukti kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) sehubungan dengan tidak jelas kerugian yang dialami oleh Penggugat, dimana mulai dari posita sampai ke petitum, Penggugat tidak jelas menyebutkan dan menguraikan secara nyata apa yang diderita oleh Penggugat yang mengakibatkan timbulnya kerugian secara nyata. Bahkan di dalam petitum Penggugat tidak ada satu pun

Hal. 15 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menyebutkan secara tegas berapa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat, Penggugat hanya meminta kerugian immateriil;
2. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim, sesuai teorinya Petitum terdiri dari dua, yaitu petitum primer yang berupa tuntutan pokok yang dimohonkan untuk dikabulkan oleh pengadilan, seperti menuntut putusnya perjanjian dengan ditambah ganti rugi atau menuntut pelaksanaan perjanjian dengan uang paksa. Bagian kedua, yaitu petitum subsidair berupa hal yang memberi kebebasan pada hakim untuk mengabulkan lain dari petitum primer;
  3. Bahwa menurut "Yurisprudensi MA Nomor 492.K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 menyatakan bahwa, Gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa-apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima". dan *Yurisprudensi MA Nomor 582.K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 menyatakan bahwa: "Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";*

Petitum gugatan Judul gugatan pada dasarnya adalah memuat permohonan penggugat kepada hakim, yang tentunya terkait dengan berbagai pertimbangan hakim atas hukum yang diuraikan dalam fakta-fakta. Oleh karena itu, harusnya Penggugat memperhatikan hal-hal berikut saat membuat petitum:

- 1) **"Kesesuaian dengan posita artinya alasan yang telah diuraikan dalam posita itulah yang harus digunakan sebagai dasar untuk mengajukan permintaan.**
- 2) **Tidak kontradiksi, artinya petitum tidak boleh kontradiksi dengan posita maupun dengan bagian petitum lainnya.**
- 3) Orang yang ditetapkan dalam petitum harus sebagai pihak dalam perkara.
- 4) **Petitum harus jelas dan tegas, artinya apa yang diminta harus jelas dan tegas, sehingga tidak membingungkan hakim.**
- 5) Petitum tidak boleh bersifat negatif, artinya berisi tentang perintah untuk tidak berbuat.
- 6) Petitum harus runtut dan disusun sesuai dengan poin-poin posita, serta diberi nomor urut."

Akan tetapi dalam perkara *A quo*, Posita dan Petitum Penggugat bertentangan, serta tidak ada tuntutan kerugian materiil secara nyata, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat Kabur atau tidak dapat diterima (*Niet Ovakelyjke Verklaard*);

Berdasarkan uraian Tergugat tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *A quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan

Hal. 16 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ovvankelyjke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

## III. DALAM POSITA

1. Bahwa apa yang disampaikan Tergugat dalam Kronologi singkat, fakta hukum dan eksepsi diatas mohon dianggap terbaca satu kesatuan dan terulang kembali dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam jawaban ini;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 1 (satu) s/d poin 8 (delapan) pada halaman 2 (dua) dan 4 (empat) dalam gugatan Penggugat. Bahwa adapun Tergugat menanggapi sebagai berikut:

Bahwa jual beli tanah dan bangunan (The Radiant Hotel Tuban) di Jl. Puri Gerenceng BR. Pesalakan, Tuban Kuta, Kabupaten Badung (disebut Tanah SHM No.1554/Tuban) dimulai pada tanggal 09 Mei 2019, Ny. Hj. Yurniati Nani Taufik *in casu* Penggugat dan Alm. Tn. Ir. H. Iman Taufik serta Tn. Muhammad Idris *in casu* Tergugat telah bersepakat untuk melaksanakan penandatanganan Pengikatan Jual Beli atas asset berupa tanah dan bangunan The Radiant Hotel Tuban milik Penggugat dan Alm. Tn. Ir. H. Iman Taufik sumainya, yang terletak di Kelurahan Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali. Dimana pada pertemuan tersebut disepakati harga peralihan asset The Radiant Hotel Tuban tersebut adalah senilai Rp. 48.000.000.000,- (*empat puluh delapan miliar Rupiah*), Penggugat dan suaminya Alm. Tn. Ir. H. Iman Taufik selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli, menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tanggal 09 Mei 2019 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 06 Tanggal 09 Mei 2019 dengan menggunakan metode pembayaran secara bertahap;

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 9 (sembilan) s/d poin 13 (tiga belas) pada halaman 4 dan 5, yang menyatakan Tergugat memperdaya Penggugat adalah salah besar. Faktanya, bahwa adapun terjadinya pembuatan akta kuasa tersebut dimulai pada tanggal 09 September 2019 Penggugat dengan suaminya Alm. Tn. Ir. H. Iman Taufik dan Tergugat, kembali mengadakan pertemuan dengan Turut Tergugat I untuk melakukan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 Mei 2019 dan Akta No. 06 Tertanggal 09 Mei 2019 dengan alasan yaitu bahwa Sertifikat Hotel Bali tersebut tidak dapat diagunkan dan tidak mendapatkan pencairan pendanaan dari Bank karena masih atas nama Penggugat Ny. Hj. Yusniati Nani Taufik/Tn. Ir. H. Iman Taufik, sehingga kedua belah pihak bersepakat untuk menandatangani Akta Pembatalan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Tanah Bali Nomor 03 Tanggal 09 September 2019.

Hal. 17 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa dipertemuan tersebut, Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan balik nama terhadap Sertifikat Asset Hotel tersebut menjadi kepemilikan atas nama Tergugat *in casu* Tn. Muhammad Idris, dan memberikan bukti pembayaran kwitansi sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas millar Rupiah) sebagai bukti pembayaran yang sah terhadap pembelian Asset Hotel tersebut, dengan asumsi sisa hutang pembayaran tersebut akan dibayarkan lunas oleh Tergugat kepada Penggugat setelah mendapat pencairan dana dari Bank. Sehingga dalil Penggugat diatas adalah tidak benar, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 14 s/d 16 (enam belas), fakta sebenarnya adalah untuk pembuatan Akad Jual Beli tersebut tidak dapat dilakukan di kantor Notaris yakni Turut Tergugat I dikarenakan Turut Tergugat I bukan merupakan PPAT di wilayah objek hotel tersebut, sehingga para pihak yakni Penggugat dan Tergugat memutuskan membuat akta kuasa untuk melakukan peralihan, yang dibuat Turut Tergugat I dalam bentuk **Akta Pernyataan dan Kuasa dengan Nomor 04 Tertanggal 09 September 2019;**
6. Bahwa pada hari yang sama, Penggugat dan Tergugat, bersepakat terhadap sisa pembayaran utang Tergugat kepada Penggugat akan dibayar oleh Tergugat dikemudian hari sesuai dengan waktu yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat. Selanjutnya oleh karna Turut Tergugat I tidak dapat membuat Akta Jual Beli maka Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membuatnya melalui Notaris di wilayah Bali yakni Turut Tergugat II, selanjutnya Turut Tergugat II telah mengeluarkan **Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 September 2019.** Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan terbitnya Akta No 04 tersebut hanya skenario Tergugat adalah tidak benar dan sangat mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 18 s/d 21 halaman 6 s/d 7, yang menyatakan terkait balik nama Penggugat tidak mengetahuinya adalah bohong besar. Faktanya adalah sesuai dengan uraian Tergugat pada poin 4 s/d 6 diatas sangat jelas bahwa segala proses terbitnya akta sampai dengan jual beli adalah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat. Hal itu juga dibuktikan dengan adanya asset Tergugat yang diberikan kepada Penggugat;
8. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara A quo, perlu Tergugat sampaikan, bahwa dalam proses transaksi jual beli diatas Penggugat dan Tergugat sepakat untuk adanya jaminan asset dari Tergugat, Dimana hal itu dilakukan apabila pinjaman dari Bank tidak disetujui

Hal. 18 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

oleh pihak Bank, maka jaminan Asset milik Tergugat berupa Sertifikat dan Girik Tanah yang terletak di Kelurahan Bangun Rejo, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, akan diambil alih kepemilikannya oleh Penggugat (Ny. Hj. Yusniati Nani Taufik/Tn. Ir. H. Iman Taufik). Dan pada hari yang sama juga, seluruh dokumen berupa Sertipikat, Girik Tanah, dan dokumen pelengkap lainnya atas jaminan Asset milik Tergugat dengan asumsi nilai Asset adalah sekitar Rp. 67.774.200.000,- (enam puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah) yang akan diberikan kepada Penggugat dititipkan kepada Turut Tergugat I, dengan kerelaan tanpa paksaan dari siapapun;

Bahwa selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat sepakat apabila Tergugat tidak dapat membayar sisa pembelian **The Radiant Hotel Tuban** tersebut, maka terhadap jaminan Asset milik Tergugat tersebut, akan dialihkan sepenuhnya kepada Penggugat dan Alm. suaminya, selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat sepakat membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tertanggal 09 September 2019 (60 Bidang Tanah Bersertipikat) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 September 2019 (78 Bidang Tanah dalam bentuk Girik Tanah) milik Tergugat;

Bahwa setelah itu, antara Penggugat dan Tergugat sepakat atas Sertipikat Asset Pribadi milik Tergugat yang akan menjadi jaminan kepada Penggugat tersebut, dititipkan di kantor Notaris Indah Khaerunnisa S.H., M.Kn, *in casu* Turut Tergugat I, sampai dengan terbukti adanya pelunasan Jual Beli **The Radiant Hotel Tuban** tersebut, dan apabila Tergugat tidak dapat membayar sisa hutangnya maka Asset yang dijaminan oleh Tergugat tersebut beralih menjadi milik Penggugat *in casu* Ny. Hj. Yusniati Nani Taufik/Tn. Ir. H. Iman Taufik;

Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Januari 2022, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat kepada Turut Tergugat I untuk mengambil alih seluruh dokumen Sertipikat, Girik Tanah, dan Dokumen Pelengkap lainnya yang merupakan jaminan terhadap Asset milik Tergugat yang dititipkan di Kantor Notaris yakni Turut Tergugat I, Penggugat beralasan Tergugat dinyatakan Ingkar Janji/Wanprestasi dan tidak sanggup membayar sisa hutangnya, sehingga seluruh asset yang menjadi jaminan Tergugat diambil alih oleh Penggugat sampai saat ini. Sehingga dalil Penggugat diatas adalah tidak benar dan sangat mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

9. Bahwa selain itu, pada tanggal yang sama yakni 11 Januari 2022, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengambil seluruh jaminan Asset milik Tergugat (berupa Sertipikat, Surat Girik, dan Dokumen Pelengkapnya), dengan asumsi nilai Asset adalah sekitar Rp. 67.774.200.000,- (Enam puluh

Hal. 19 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah) dari kantor Turut Tergugat I. Dimana apabila dibandingkan dengan kewajiban Tergugat kepada Penggugat nilai asset Tergugat melebihi kewajibannya, sehingga sangatlah tidak masuk akal tuduhan Penggugat kepada Tergugat;

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 22 dan 23 halaman 7, yang menyatakan tidak ada respon Tergugat kepada Penggugat. Hal itu dibuktikan dengan nilai asset Tergugat yang dikuasai oleh Penggugat melebihi kewajiban Tergugat, sehingga sangatlah tidak masuk akal dalil Penggugat tersebut, logikanya bagaimana mungkin Tergugat mau memberikan assetnya yang nilainya lebih besar kepada Penggugat kalau ada niat tidak baik dari Tergugat. Oleh karenanya dalil Penggugat diatas adalah sangat tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 24 dan 25 halaman 7 yang menyatakan bahwa Tergugat mengelabui Penggugat terkait Bilyet Giro. Faktanya adalah bahwa setelah jaminan asset milik Tergugat (berupa Sertipikat, Surat Girik, dan Dokumen Pelengkap) sudah dikuasai oleh Penggugat, akan tetapi Penggugat meminta dan membujuk Tergugat supaya memberikan Bilyet Giro untuk sebagai pegangan Penggugat apabila Tergugat belum bisa membayar sisa jual beli tersebut. Namun permintaan Penggugat untuk meminta Bilyet Giro dari Tergugat tersebut ditolak oleh Tergugat, hal itu bukan tanpa alasan, pasalnya Tergugat sudah memberikan Jamina asset milik Tergugat kepada Penggugat dengan asumsi nilai Asset adalah sekitar Rp. 67.774.200.000,- (Enam puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah) dimana apabila dibandingkan dengan sisa pembayaran Tergugat kepada Penggugat, maka masih ada selisihnya artinya nilai asset Tergugat yang dipegang dan dikuasai oleh Penggugat lebih besar daripada utang Tergugat kepada Penggugat, sehingga Tergugat menolak memberikan Bilyet Giro. Bahkan logika sederhana apabila memang uang Tergugat ada dan cukup untuk diberikan kepada Penggugat tidak mungkin lagi Tergugat memberikan assetnya sebagai jaminan kepada Penggugat, dimana asset Tergugat tersebut jauh lebih besar nilainya daripada utangnya;

Akan tetapi Penggugat melalui kuasa hukumnya terus menerus membujuk Tergugat untuk memberikan Bilyet Giro, Penggugat beralasan hanya untuk sebagai pegangan atau tambahan jaminan Penggugat saja, karna sudah terus menerus didesak akhirnya Tergugat memberikan Bilyet Giro dengan catatan bahwa mohon jangan dicairkan karena dananya tidak cukup;

Bahwa ternyata permintaan Bilyet Giro dari Tergugat untuk sebagai pegangan Penggugat tersebut hanya akal-akalan Penggugat. Meski Tergugat sudah

Hal. 20 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

menyampaikan bahwa Bilyet Giro tersebut jangan dicairkan karena dananya tidak cukup, namun Penggugat tetap mencairkan, akibatnya nama Tergugat di dunia perbankan tercoreng dan telah *di blacklist* oleh Bank, akibatnya semua pekerjaan dan usaha yang dijalankan oleh Tergugat berdampak negative dan terpuruk, terutama dibidang perbankan;

Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim, ternyata Bilyet Giro yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut hanya jebakan dan akal-akalan Penggugat untuk mencoba menjerat Tergugat dalam sebuah tindak pidana, hal itu terbukti karena Penggugat membuat laporan polisi ke Polda Metro Jaya dengan alasan Bilyet Giro Kosong. Padahal dari awal Tergugat tidak mau memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat dengan berbagai alasan yakni uangnya tidak cukup dan Tergugat juga sudah memberikan asetnya kepada Penggugat;

Bahwa selanjutnya atas laporan polisi yang dibuat oleh Penggugat terkait Bilyet Giro Kosong, Tergugat sudah dimintai keterangan oleh kepolisian, dan telah pula memberikan keterangan bagaimana terjadinya Bilyet Giro Kosong bahkan Tergugat juga menegaskan bahwa asset Tergugat telah dipegang oleh Penggugat yang nilainya melebihi sisa utang Tergugat kepada Pengugat. Oleh karenanya dalil Penggugat diatas adalah sangat tidak berdasar hukum dan sangat mengada sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 26 s/d 29 halaman 8, Tergugat perlu menjelaskan kembali, bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan mencoba menggabungkan fakta hukum yang sebenarnya, hal itu dapat dilihat dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyampaikan fakta yang sebenarnya, mulai dari proses awal jual beli, adanya asset Tergugat yang dikuasai oleh Penggugat dengan nilai sumsi Rp. 67.774.200.000,- (enam puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah) serta terbitnya Bilyet Giro dan membuat laporan pidana terkait Bilyet Giro tersebut, sehingga sangat terang benderang bahwa Penggugatlah yang tidak ada etika baik dan mencoba menggiring opini. Sehingga dalil Penggugat diatas adalah sangat tidak berdasar hukum dan sangat mengada sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 30 halaman 8, seperti yang Tergugat sampaikan diatas, bahwa proses balik nama sudah sesuai prosedur hukum yang berlaku, dan hal itu atas kesepatan Penggugat dengan Tergugat, sehingga dalil Penggugat ini hanya mengada-ada dan sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

Hal. 21 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 31 s/d 33 halaman 9 dalam gugatannya, bahwa adapun terbitnya Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04 Tertanggal 09 September 2019 adalah sesuai prosedur, sehingga proses jual beli "The Radiant Hotel Tuban" dapat dilakukan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 September 2019. Oleh karena Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04 Tertanggal 09 September 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 September 2019 adalah tidak menyalahi peraturan perundang-undangan, begitu juga dengan kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.500.000.000,- adalah satu kesatuan dengan maka Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 September 2019, sehingga dalil Penggugat di atas sangat tidak berasalan dan sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;
15. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim, perlu diketahui bahwa sejak Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan balik nama terhadap Sertifikat Asset **The Radiant Hotel Tuban** atau Tanah SHM No.1554/Tuban tersebut menjadi kepemilikan atas nama Tergugat *in casu* Tn. Muhammad Idris, penguasaan **The Radiant Hotel Tuban** masih dilakukan oleh Penggugat, Tergugat sama sekali tidak pernah mengambil alihnya, bahkan keuntungan pendapatan **The Radiant Hotel Tuban** sampai saat ini sama sekali tidak pernah Tergugat memintanya;
16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 34 halaman 9 dalam gugatannya yang meminta diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terkait Tanah SHM No.1554/Tuban, Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa permintaan Penggugat tersebut sangat tidak beralasan hukum sama sekali karena Tanah SHM No.1554/Tuban adalah sah milik Tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 September 2019, disamping itu sampai saat ini Tanah SHM No.1554/Tuban "The Radiant Hotel Tuban" masih dikuasai oleh Penggugat, sehingga dalil Penggugat di atas sangat membingungkan dan menyesatkan sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;
17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 35 halaman 9 dalam gugatan Penggugat yang menyatakan terhadap putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat adalah menyesetkan dan mengada-ada, karena semua proses jual beli Tanah SHM No.1554/Tuban "The Radiant Hotel Tuban" adalah sah secara hukum, sehingga dalil Penggugat di atas tidak berdasar dan sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;
18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 36 halaman 10 dalam gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk

Hal. 22 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghukum Tergugat membayar kerugian immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,- kepada Penggugat. Bahwa dalil Penggugat ini sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali, bahwa kerugian immaterial Penggugat senilai Rp 10.000.000.000,- sangat tidak masuk akal seperti yang didalilkan oleh Penggugat, kerugian seperti yang didalilkan Penggugat seharusnya dijelaskan secara rinci oleh Penggugat sendiri, dari mana timbulnya kerugian Penggugat seperti yang didalilkan diatas. Faktanya Penggugat sendiri tidak meminta Tergugat untuk membayar ganti rugi adanya kerugian materiil namun disisi lain Penggugat meminta kerugian immaterial namun tidak menjelaskannya secara rinci dan jelas, oleh karenanya gugatan Penggugat terbukti kabur (*obscur libel*) karena tidak menjelaskan secara rinci dan tegas asal kerugian yang dialami Penggugat, sehingga dalil Penggugat di atas tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

## IV. PENUTUP

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat diatas, telah terlihat jelas bahwa Penggugat berbohong, dengan tidak menguraikan fakta hukum yang sebenarnya, dimana Asset milik Tergugat (berupa Sertipikat, Surat Girik, dan Dokumen Pelengkap), dengan asumsi nilai Asset adalah sekitar Rp. 67.774.200.000,- (enam puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah) sampai saat ini masih dipegang dan dikuasai oleh Penggugat. Oleh karenanya dari uraian Tergugat dengan disertai alat bukti sempurna (*volledge*) mohon Yang Mulia Majelis Hakim dalam mengadili perkara *a quo* berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

### MENGADILI :

#### Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat
3. Menyatakan Akta Pernyataan dan Kuasa No. 04 tertanggal 09 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah sah dan mengikat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Kwitansi pembayaran sebesar Rp 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah) tertanggal 9 September 2019 adalah sah dan mengikat dengan segala akibat hukumnya;

Hal. 23 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah sah dan mengikat dengan segala akibat hukumnya;
6. Menolak tuntutan Penggugat untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateiil kepada Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000,- (*sepuluh miliar Rupiah*);
7. Membebankan biaya perkara *A quo* kepada Penggugat;

### Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *A quo* berpendapat lain, mohon kiranya dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

#### I. DALAM POKOK PERKARA (POSITA)

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang menyangkut terhadap TURUT TERGUGAT I dan II sendiri;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT, terutama yang menyakatan bahwa akta yang telah dibuat oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya ;
3. Bahwa perlu diketahui PENGGUGAT bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II merupakan Notaris dan PPAT yang bekerja dan menjalankan tugasnya dengan Profesional serta taat terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia;
4. Bahwa berdasarkan undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UndangUndang ini atau berdasarkan undang-undang;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dalam mengeluarkan suatu akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk ketentuan pasal 16 undang-undang nomor 2 tahun 2014;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II selaku seorang Notaris selalu memenuhi tanggung jawab atas kebenaran lahiriah dan kebenaran formil dalam pembuatan suatu akta. Kebenaran lahiriah adalah saat Notatis menuangkan pernyataan para pihak ke dalam bentuk blanko akta yang sudah ditentukan, sedangkan kebenaran formil adalah saat Notaris membacakan dan

Hal. 24 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menerangkan isi akta di depan para pihak dan seketika setelah itu langsung ditandatangani oleh para pihak, Notaris dan dua orang saksi;

7. Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II membuat akta autentik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk Akta Pernyataan dan Kuasa No. 04 tertanggal 09 September 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019, dan sepanjang belum ada putusan Pengadilan yang membatalkan akta tersebut, maka Akta tersebut adalah sah dan berlaku secara hukum;

Dengan demikian dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan kesalahan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, maka dalil PENGGUGAT tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

## II. PETITUM

Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, kami mohon Majelis Hakim dalam mengadili perkara a quo berkenan memberi penetapan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan yang diajukan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan hukum;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak telah mengajukan replik dan dupliknya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Fotocopy sesuai dengan fotocopy, Sertifikat Hak Milik Nomor 1554/Tuban. Yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai dengan fotocopy, Akta Pengikutan Jual Beli Nomor 5 tanggal 9 Mei 2019 ("APJB No. 05/2019"). Yang diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy sesuai dengan fotocopy, Bukti Angsuran Pembayaran Belum Lunas total sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah). Yang diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy, Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 4 tanggal 9 September 2019, Yang diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy, Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 4 tanggal 9 September 2019, yang diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy, Kwitansi tanggal 9 september 2019 tertulis Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah), yang diberi tanda bukti P-6;

Hal. 25 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

7. Fotocopy sesuai dengan Asli, Bilyet Giro senilai Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah), yang diberi tanda bukti P-7a;
8. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy, Tanda Terima Penyerahan Bilyet Giro senilai Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah), yang diberi tanda bukti P-7b;
9. Fotocopy sesuai dengan Asli, Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank BNI tanggal 26 April 2022, yang diberi tanda bukti P-7c;
10. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy, Surat kuasa hukum Penggugat kepada Turut Tergugat II tanggal 14 Oktober 2021 perihal Permintaan Salinan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 November 2019., yang diberi tanda bukti P-8a;
11. Fotocopy sesuai dengan Printput, Tanda terima surat kuasa hukum penggugat tanggal 14 oktober 2021 kepada Turut Tergugat II., yang diberi tanda bukti P-8b;
12. Fotocopy sesuai dengan Print out, Surat Keterangan dari Turut Tergugat II yang diberikan melalui Whatsapp kepada Kuasa Hukum Penggugat terdahulu tanggal 1 November 2021.. Yang diberi tanda bukti P-9;
13. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy, Somasi/Peringatan Hukum I (Pertama) Nomor: 076/TSP-NYT/Som/VI/2021 tanggal 25 Juni 2021, Yang diberi tanda bukti P-10a;
14. Fotocopy sesuai dengan Fotocopy, Somasi/Peringatan Hukum Terakhir Nomor: 080/TSP-NYT/Som.T/VI/2021 tanggal 5 Juli 2021, Yang diberi tanda bukti P-10b;
4. Fotocopy sesuai dengan Asli, Kesepakatan Bersama PENGGUGAT dan TERGUGAT tanggal 24 November 2024, Yang diberi tanda bukti P-11;

Menimbang, bahwa bukti surat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain Penggugat mengajukan surat-surat bukti juga mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama BERNARD JUNGJUNGAN P dan NOVI HIRNANDA, dibawah sumpah telah memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut :

1. BERNARD JUNGJUNGAN P,
  - Bahwa dimana Perkara Penggugat dan Tergugat tentang jual beli tanah dan Banunganan terhadap SHM di Tuban.
  - Bahwa SHM tersebut Nomor 1554 yang dijual kepada Penggugat dengan harga jual 48 miliar yang dituangkan dalam AJB Tanggal 9 Mei 2019.
  - Bahwa cara pembayaran jual beli tanah tersebut bertahap 13 kali pembayaran dan tahapan itu ada di PPJB No.5;
  - Bahwa Penjualan tanah SHM 1554 tersebut belum lunas, yang dimana baru dibayarkan 5 Miliar, itupun 5 Miliar nya tidak sesuai dengan termin yang diatur PPJB No. 5;
  - Bahwa Tergugat memberikan tanggapan dengan memberikan Skema penawaran, yang dimana sertifikat tersebut dijaminan, setelah dijaminan

Hal. 26 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

baru dibayar keseluruhan oleh Tergugat kepada Penggugat, kemudian Tergugat menjaminkan kepada pihak ke-3;

- Bahwa Penjaminan tersebut agar berhasil harus dibaliknama dahulu ke nama Tergugat Tergugat AJB No. 5 Tahun 2019, dikarenakan ada skema balik nama dahulu lalu Tergugat melanjutkan skemanya harus dibatalkan;
- Bahwa kemudian para pihak membuat akta No.3 yaitu Akta Pembatalan dan Akta No. 4 itu pernyataan Kuasa.
- Bahwa pembatalan tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Terlaksana, yang dimana ada pembatalan akta no.3 tanggal 9 september 2019;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya kwitansi sejumlah 15 Milyar;
- Bahwa kwitansi tersebut dari bapak Idris ke ibu Nani.
- Bahwa sertifikat tersebut terakhir kali atas nama Muhamad Idris.
- Bahwa didalam copy SHM terdapat nama PT I Gusti Ngurah Agung.
- Bahwa Saksi tidak pernah bersurat ke PT I Gusti ngurah Agung. Waktu jadi lawyer Saksi datang ke kantor I Gusti itu di Badung, Bali, dan mereka minta SHGB;
- Bahwa pada saat itu Saksi mengatakan bahwa tidak ada SHGB nya, dengan alasan AJB tersebut diserahkan ke Notaris di Kuta Bali;
- Bahwa Perihal bukti P-9, Saksi tidak mengambil balasan dari bukti P-9 tersebut karena surat Bukti P-9 tidak diambil dikarenakan ada kendala.
- Bahwa dalam Bukti T-5, selaku penjual Egei Yuda Prawira selaku kuasa dari Ibu Nani Taufik dan saksi pernah bertanya ke Ibu nani tidak pernah kasi kuasa keseseorang.
- Bahwa sebagai kuasa hukum pernah bertemu dengan Tergugat di pengadilan November 2021 waktu antri, komit mau bayar selalu begitu pembicaraanya, sampai di November itu ada berniat untuk menyerahkan bilyet giro kepada Saksi;
- Bahwa Mohamad Idris Pernah memberikan Giro sebesar 43 Milyar, dan ada tanda terimananya dan penerima Bilyet Gironya ditunjukan kepada ibu Nani.
- Bahwa penyerahan Bilyet Giro pada tanggal 25 November;
- Bahwa bilyet giro tersebut tidak bisa dicairkan karena saat itu menurut Bank BNI, dana belum mencukupi.
- Bahwa AJB tanggal 9 September 2021, AJB No 6 sama Isinya tentang jual beli tanah didaerah Deliserdang, Sumatera Utara;
- Bahwa mengenai jual beli tanah yang bertempat di Bali tidak terlaksana jual beli tanah di bali karena ibu Nani tidak ingin beli tanahnya itu;
- Bahwa PJB No 5 yang urus sertifikat Saksi, yang No.6 itu tanah girik belum bersertifikat;
- Bahwa Girik atas nama PT Manggala Jaya Utama;

Hal. 27 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa hubungan PT Manggala Jaya Utama dengan sdr Muhamad Idris, sdr Idris merupakan Komisaris, dan Istrinya sebagai Direktur Utama.
- Bahwa mengenai PJB No 5 dan No 6 Saksi pernah lihat, yang dimana waktu itu ada 3, Idris ingin jual objek-objek/ tanah-tanah yang di Deli serdang di Sumatera Utara, dia janji mau bayar. Supaya kita bisa kawal waktu itu dia janji mau bayar lunasi, jadi saat itu kita bisa jual jadi dikawalah demikian;
- Bahwa dalam kesepakatan Bersama ini yang dibuktikan dalam bukti surat P-11, saya ikut menandatangani dalam rangka penitipan agar bisa mengetahui jika memang itu dijualkan.
- Bahwa Mengenai hotel atas nama SHM pernah lihat dan pernah kesana;
- Bahwa Saksi menjadi kuasa sejak tahun 2021, sebelum Nopember;
- Bahwa Saksi dengan ibu Nani ada perjanjian hukum
- Bahwa AJB No.5 dan No. 6 yang di Deli Serdang tersebut dibeli November;
- Bahwa AJB 5 dan 6 itu bukan AJB kalau tidak salah kuasa jual antara ibu Nani dan Idris;
- Bahwa almarhum suami ibu Nani pernah cerita masalah penagihanya bolak balik dijanjikan-dijanjikan, di WA, komunikasi juga kan pak Idris dengan almarhum ini. Yang saya ceritakan itu sering ditagih, sudah jual sapi belum, sampai meninggal begitu aja;
- Bahwa Saksi pernah ke Hotel tanah dan bangunan hotel yang ada di Bali;
- Bahwa penguasaan hotel tersebut masih dibawa kuasa PT Radiant, namun yang harusnya menguasai adalah ibu Nani;
- Bahwa bapak Idris tidak pernah menguasai fisik hotel itu. Dan pak Idris juga sampaikan ke Saksi, waktu Saksi ketemu, Saksi menyampaikan ke Saksi tidak mau menguasai kalau saya belum selesai bayar, dia ngomong begitu ke Saksi karena dia orang baik, lalu saya katakan oh gitu;
- Bahwa objek kesepakatan antara kuasa ibu Nani dan bapak Idris, kesepakatan itu terkait dengan penitipan dokumen asli girik dan sertifikat asli kepada saya untuk pengawalan apabila terjadi jual beli;
- Bahwa Saksi pernah kirim surat ke Notaris Indah Kaherunnisa untuk minta 60 bidang sertifikat ini dan 60 girik, karena dokumen aslinya ditiptkan ke notaris Indah, yang dimana saya memintanya karena dari notaris mau sertifikasi, karena serah terimanya diberikan ke Saksi dia mau sertifikasi itu katanya, berkas asli, dan meminta ke notaries karena Saksi ingat copi formalitas karena ada serah terima;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nilai objeknya yang Saksi ketahui PJB No.5 tanggal 9 September 2019, 60 Bidan SHM, kemudian diserahkan ke Notaris. Dan Saksi ambil titipan itu dari notaris, karena pak Idris ada ide untuk menjual itu menyelesaikan masalah ini, akhirnya Saksi minta, ditiptkan ke Saksi supaya saya bisa kawal yang pak idris maksud;

Hal. 28 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHM tersebut dititipkan ke Notaris sejak 2019;
- Bahwa terkait bilyet giro Pak Idris memberikanya lewat Saksi, dari Saksi ke ibu Nani, tanggal diberikan itu 25 november 2021;
- Bahwa alasan pak Idris memberikan Bilyet giro tersebut mau bayar, namun setelah bilyet giro tersebut dicairkan tidak ada uannya, Saksi telepon komunikasi dengan pak Idris, Kok ini BG tidak bisa? Dia bilang kan Saksi bilang tidak ada dananya;
- Bahwa pak Idris di buat laporan polisi kira-kira tahun 2021 artinya setelah BG tersbut, karena saya belum ada kepastian surat keterangan tolakan, saya cairkan akhirnya saya dapat SP2HP;
- Bahwa sebagai kuasa hukum ibu Nani belum ada pencabutan dari kuasa, tapi Saksi tidak intens disitu karena ada pekerjaan dikantor hukumlah kira-kira begitu dan dimana sejak 2022, pencairan-pencairan itu. Karena ada pekerjaan kantor jadi pencabutan secara resmi pencabutan belum ada. Jadi Saksi tidak menangani perkara ibu Nani lagi
- Bahwa yang menguasai tanah dalam objek perkara ini masih ibu Nani, dan dimana ibu nani pernah menerima uang dari Tergugat sebesar 5 Milyar;
- Bahwa objek tersebut dijual senilai 48 milyar, yang jadi persoalan sekarang 40 milyar. Dan ada pembuatan-pembuatan dokumen PPJB 48 milyar dan pembuatan dokumen itu dibuat dalam AJB No. 5 totalnya 48 milyar.
- Bahwa sertifikat tersebut keluar sejak tahun 2022.
- Bahwa hotel tersebut masih beroperasi namun pengelolaan bangunan itu terakhir saya kesana aga terbengkalai, dan dimana saya pernah tidur disana dan sudah seram.

Atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. NOVI HIRNANDA,

- Bahwa Sakasi tidak memiliki hubungan keluarga dengan ibu Nani, namun memiliki hubungan pekerjaan dengan Ibu Nani, yang dimana Saksi adalah staf ibu nani dan almarhum suami ibu Nani.
- Bahwa ada transaksi Pembayaran, Transaksi Pembayarannya 48 Milyar.
- Bahwa yang sering melakukan Penagihan ibu nani, dan Saksi yang sering menemani ibu Nani, dan dimana Saksi juga sering mendengar telpon didepan Saksi, Via WA dan dimana WA tersebut di Forward ke Saksi, dan jadi mengetahui apa balasan pak idris seperti apa.
- Bahwa bulan September 2019, pak Idris masih ditagih dan masih diakui di WA juga iya, ditelepon sering karena ditelepon didepan saksi;
- Bahwa luas tanahnya 5000 M2, total kamar sekitar 55, ada kolam renang, ada spa juga, ada ruang meeting, ada restoran dsb;
- Bahwa hotel tersebut dibawai oleh PT Gradient;

Hal. 29 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Saksi berhubungan dengan PT Gradiant terakhir sebagai Direktur operasional. Sekarang sudah tidak;
- Bahwa inisiatif balik nama itu kesepakatan dari para pihak, tujuannya mau diagunkan ke bank, setelah balik nama buat bayar Itu yang saksi dengar karna saya cukup dekat sama almarhum dan ibu Nani;
- Bahwa bilyet giro sudah ada waktu almarhum pak Topik masih ada;
- Bahwa Bilyet giro tersebut dicairkan di BNI pondok bambo;
- Bahwa tahun 2018 bekerja di Radiant manajemen di Jakarta sampai 2024;
- Bahwa Saksi tidak terlalu sering ke Bali dari 2018 sampai 2024 mungkin sekitar 3,4,5 kali karena seringnya dari induk datang ke pusat;
- Dapat saya jelaskan selain Dirut Operasional jabatannya dikeluarkan bapak Taufik secara hitam diatas putih saya di manajemen, tapi secara tidak diatas kertasnya saya tangan kanan bapak Taufik;
- Bahwa total jual beli hotel yang di Bali Rp 48 milyar;
- Bahwa Saksi pernah melihat yang dimana bilyet gironya ada 1 lembar;
- Bahwa bilyet giro tersebut diberikan oleh pak Idris ke Pak Bernad sebagai kekuarangan pembayaran, namun setelah di carikan bilyet giro tersebut tidak ada uangnya dan dimana di jadikan bukti ke Polisi.
- Bahwa Bapak Taufik meninggal November 2022;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan juga mengajukan seorang ahli yaitu ANDA SETIAWATI, S.H., M.Hum., yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa kebebasan berkontrak dalam KHUPerdata diapasal 1338 ayat 1 Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka dan pembuatnya. Pasal itu adalah suatu perjanjian baru bisa dibuktikan bagi para pihak sebagai undang-undang apabailah perjanjian itu sudah merupakan perjanjian. Asas berkontrak itu adalah asas yang memberikan kesempatan pada semua subjek hukum untuk mengadakan perjanjian. Mengetahui jenisnya, mengetahui bentuknya dan kepada siapa dia membuat perjanjian. Andai saja kebebasan yang berkontrak yang diberikan kepada hukum itu bukan kebebasan tanpa batas, karena kebebasan berkontrak itu dibatasi oleh pasal 1339 KUH Perdata menyatakan setiap perjanjian tidak boleh melanggar kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang;
- Bahwa mengenani sah atau tidaknya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320;
- Bahwa sahnya suatu perjanjian diatur di pasal 1320 yang menyatakan ada 4 syarat yaitu syarat kesepakatan, syarat kecakapan, syarat suatu hal tertentu dan syarat suatu sebab. Mengenai syarat kesepakatan maksudnya adanya

Hal. 30 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

persesuaian dari para pihak, hendaknya itu harus diberikan secara bebas tidak boleh ada unsur paksaan, penggelapan atau penipuan. Sedangkan unsur kedua mengapa dengan kewenangan dari para pihak untuk dia mengadakan perikatan. Dan ketiga syarat suatu tertentu dimana objek dari perjanjian objeknya harus dapat ditentukan baik jenisnya, jumlahnya maupun harganya mengenai hal perjanjian. Mengenai causa yang halalnya bukan motif melainkan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan patuhan dan celaan;

- Bahwa cacat kehendak dalam perjanjian dan akibat hukumnya. Cacat kehendak 1321KUH dinyatakan suatu perjanjian dapat menjadi cacat kalau ada unsur paksaan, kesesatan serta penipuan. Konsekuensi dalam kecacatan tadi adalah pihak yang tak bebas tadi bisa melakukan pembatalan perjanjian;
- Bahwa arti penipuan disini adalah konsep penipuan dalam hukum perdata adalah adanya serangkaian kebohongan, serangkaian tipu muslihat yang menyebabkan pihak lawan menjadi tersesat dalam berikan kesepakatan. Jika terjadi seperti itu tadi harus bisa membuktikan disini ada penipuan, makanya dimintakan pembatalan;
- Bahwa objek barang yang dibeli sah atau tidaknya suatu pembelian barang, inikan produknya tidak mempunyai syarat hal tertentu kalau dinyatakan kuasa hukum mengatakan batal demi hukum itu bagian dari pengadilan, kalau mengenai pembayaran tadi silahkan sampaikan kemajelis hakim yang menilai, mengenai penilaian batal demi hukum atau tidaknya;
- Bahwa prinsip itikad baik jika APJB dan PJB itu 2 hal yang berbeda. Kalau APJB artinya akta itu dibuat sebagai perbuatan melawan hukum sedangkan jual beli sendiri belum terjadi. AJB itu akta yang dibuktikan untuk jual beli. Terkait AJB yang dibatalkan, persoalannya di JB untuk bisa balik nama harus ada bukti perbuatan hukumnya dalam akta jual beli.
- Bahwa Sekarang yang dipersoalkan adalah legalitas AJB nya apakah dalam pembuatan AJB itu semua prosedur sudah dipenuhi dari pihak penjual maupun pembeli. Jadi syarat 1320 nya ada prosedur inikan harta benda jadi yang diatur dalam PP 24 tahun 1988 dilihat dari fisik surat ini. Jadi harus dilihat dulu saya tidak bisa langsung mengatakan ini tidak ada itikad baik begitu;
- Bahwa itikad baik dalam 1338 ayat 3 dimana dikatakan setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik atau undang-undang mewajibkan kepada semua pihak yang mengadakan perjanjian untuk melaksanakan perjanjian dengan kebersihan hati. Jadi bisa dibuktikan bahwa dalam pelaksanaan itu harus dilihat ada tidak itikad baik. Kalau bisa dibuktikan kalau ini ada itikad tidak baik maka termasuk katagori perbuatan melawan hukum;
- Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan 1365 KUH ada 5 unsur dari perbuatan melawan hukum untuk perbuatan, perbuatan disini bisa merupakan perbuatan aktif , bisa juga perbuatan yang pasif, unsur melawan

Hal. 31 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hukum pada saat ini yang dianut adalah pemahaman dalam arti yang luas, setiap perbuatan yang tidak melanggar oranglain melanggar kewajiban hukum sipelaku, melanggar undang-undang tapi juga melanggar kepatuhan, kebiasaan dan keberhati-tian dalam bermasyarakat. Yang ketiga unsur kesalahan. Kesalahan bisa juga dalam bentuk perbuatan yang kesengajaan bisa juga dalam bentuk kelalaian. Keempat unsur kerugian. Kerugian yang dimaksud disini kerugian materil dan kerugian immaterial dan terakhir unsur hubungan causal antara seseorang dengan kerugian;

- Bahwa APJB disini akta yang membuktikan perbuatan akan jual beli. Disini yang membuat aktanya adalah notaris, karena akan melakukan jual beli dan PJB adalah akta yang berisikan perjanjian hukum jual beli yang mana pembuat aktanya adalah pejabat pembuat tanah;
- Bahwa jual beli yang diatur dipasal 1457 KUH perdata, karena unsur jual beli tanah saat ini sifatnya khusus tunduk pada ketentuan PP No.4 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jadi jual tanah yang ditafsirkan ini mengacu kepada penggantian jual beli tanah adat dimana pengertiannya adalah jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan tanah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran sebagian maupun tunai. Jadi perbuatan hukum itu tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi berarti dilakukan di depan camat atau PPAT. Yang kedua mengenai unsur tunai. Tunai itu bukan cash bukan dibayar lunas, tunai itu artinya ada 2 perbuatan hukum yang dilakukan secara bersamaan dimana sipenjual menyerahkan haknya dimana dilakukan serentak dengan pembayaran harganya, bisa sebagian bisa seluruhnya, kalau sebagian bisa diatur perpindahan haknya dan sisa pembayarannya menjadi perjanjian;
- Bahwa dalam pembelian tanah itu ada 2 syarat mencapainya 1320, kemudian disyarat prosedur. Prosedur dalam tanah itu ada 2 harus terpenuhi syarat materill dan syarat formil. Formilnya harus dilakukan dihadapan PPAT dihadiri oleh penjual atau kuasanya, dihadiri pembeli atau kuasanya dan juga dihadiri 2 orang saksi, sedangkan dari sisi mateillnya sipenjual haruslah orang yang ber hak untuk menjual artinya dia adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat sedagkan pihak pembeli adalah orang memenuhi persyaratan sebagai subjek pemegang akta tanah;
- Bahwa syarat formil penerimaan kuasa AJB harus dihadiri oleh penjual atau kuasanya dan pembeli atau kuasanya. Kalau penandatanganan AJB itu pihak penjual tadi dihadiri diwakili oleh kuasa dan seharusnya penandatanganan kuasa itu orang yang sudah mendapatkan kuasa dengan bukti ada surat kuasa. Kalau kuasa itu baru ada setelah AJB, berarti penandatanganan AJB itu si kuasa itu tidak punya legal standing artinya dari segi kecakapan kewenangan untuk menandatangani AJB dia tidak mempunyai kewenangan. Bila tidak terpenuhi dalam segi syarat disebut kecakapan;

Hal. 32 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa pendapat saya ketika surat kuasa itu baru ada setelah AJB maka jual belinya tidak memiliki syarat perjanjian. Tetapi juga ia tidak memiliki syarat formil dari prosedurnya yang diperintahkan PP No 4 tahun 1994, sehingga karena dia syarat formil maka sepatutnya dapat menimbulkan kerugian tersebut;

- Bahwa Wanprestasi adalah pelanggaran janji sedangkan PMH pelanggaran undang-undang;
- Bahwa perbuatan Wanprestasi karena pelanggaran perjanjian. Artinya yang dilakukan salahsatu pihak gugatan wanprestasi;
- Bahwa ada perbuatan melawan hukum tapi tidak ada kerugian materilnya tidak bisa. Karena gugatan yang dimasukkan karena ada kekayaan yang hilang, jadi kalau ada gugatan PMH tapi kerugian tidak ada kerugiannya ya tidak bisa kerugian materil dan immaterial;
- Bahwa kerugian immaterill itu tidak harus bentuk nominal uang, misalkan kerugian immateril ada harapan misalnya saya menjadi kaya apa yang saya dapatkan kemudian tidak saya dapatkan itu kerugian immaterial;
- Bahwa ada 2 kerugian materil dan kerugian immaterial ini yang membedakan wanprestasi;
- Bahwa syarat balik nama harus ada AJB menurut konsep agraria yang saya dapat dalam buku Harsono bahwa untuk bisa didaftarkan harus ada bukti yang dilampirkan tentang surat-suratnya, akta jual, KTP, Pembeli, buku nikah, surat-surat tentang tanahnya, sertifikat, PBB tentang perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan balik nama, tentang AJB nya, kalau tidak adanya aktanya maka BPN tidak bisa melakukan prosesnya;
- Bahwa dimana ketika sudah balik nama semula nama penjual sekarang sudah beralih ke si Pembeli bisa dibatalkan karena sertifikat itu alat pembuktian yang kuat. Apabila yang lain bisa membuktikan sebaliknya maka bisa dibatalkan.
- Bahwa pada saat balik nama BPN harus menerima warkat-warkat tadi surat-suratnya, tentang orangnya, tanahnya, kalau ada salahsatu berkas surat yang tidak dipenuhi dalam proses baliknamanya harusnya BPN tidak akan memproses baliknama itu. Jadi dikembalikan lagi, walaupun kemudian sudah terbit baliknamanya itu tidak serta merta tidak bisa diganggu gugat dan dimana BPN hanya terima warkat/surat, dari suratnya itu dipakai dasar untuk menerbitkan sertifikatnya. Tapi dikemudian hari ada yang mempersoalkan sertifikat itu karena alasanya ada cacat administrasi itu bisa dibatalkan, kemudian hari bisa digugat;
- Bahwa Itikat baik 1338 ayat 3 menyebutkan setiap perjanjian harus dilaksanakan denagn itikat baik tetapi dalam doktrin hukum perjanjian iikad baik itu harus ada dari mulai saat penawaran sampai penandatanganan kontrak dari bawah sampai keatas;
- Bahwa wanprestasi ketika satu kali dia tidak melaksanakan, 2 kali tidak melaksanakan, 3 kali tidak melakukan ini semata-mata bukan wanprestasi. Ini

Hal. 33 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

persoalan ada itikad tidak baik karena orang merasa tidak berkewajiban melakukan pembayaran bisa dia bayar ada itikad baik atau tidak;

- Bahwa undang-undang pertanggungan bahwa untuk bisa dijadikan jaminan undang-undang mensyaratkan harus dibuatkan akta tersebut akta pembebanan hak tanggungan dan inilah menjadi dasar untuk diterbitkan sertifikat hak tanggungan. Misalkan Hp ini oleh pihak kantor pertanahan diberikan kepada kreditur, jadi dengan bergantinya sertifikat HP ini menjadi hak dasar bagi kreditur untuk mengeksekusi kalau debiturnya wanprestasi, tapi kalau diserahkan tanpa ada alasan tanpa ada proses THT, proses sertifikasi maka kreditur tadi tidak bisa mengeksekusi karena dia tidak punya landasan untuk mengeksekusi kalau debiturnya wanprestasi;
- Bahwa dimana kalau niat baik ada tapi dengan diserahkannya tidak serta merta itu diberikan hak dari sipenerima jaminan, karena sudah pasti yang meyerahkan asset itu ingkar janji, mengeksekusinya bagaimana. Harusnya tau itu perintah undang-undang sudah jelas;
- Bahwa apabila kedua belah pihak sepakat. Sepakat tidak cukup, ini pengecualian dalam hukum perjanjian ada asas konsep perjanjian sudah lahir pada saat sudah tercapai kata sepakat, tetapi dalam hal tertentu seperti undang-undang mensyaratkan harus dengan akta otentik maka ketika itu tidak terpenuhi tidak bisa dikatakan terjadi kata sepakat karena undang-undang mengatakan seperti itu;
- Bahwa pasal 1233 KUH Pedata tegas menyebutkan perikatan dapat bersumber dari perjanjian dapat juga bersumber dari undang-undang 1352 dibedakan undang-undang sebagai perbuatan orang, perbuatan orang dibedakan banyak hal dan yang melawan hukumnya 1365 KUH Perdata ayat 2. Dalam segi perjanjian yang melanggar kontraknya termasuk konpensasi tetapi bentuk perjanjian nya ada perjanjian formil sedangkan perjanjian formil yang harus mengikuti formalitas tertentu, etika. Ada perjanjian tadi dilanggar batal demi hukum. Tapi pelaksanaannya juga ada pelanggaran dan perjanjian tadi dinyatakan batal. Karena perjanjian itu dibuat secara melawan hukum secara dia melanggar prosedur misalnya maka perjanjian itu bisa dikatakan batal demi hukum karena ada ketentuan undang-undang yang dilanggar maka dia masuk katagori perbuatan melawan hukum;
- Bahwa terkait dengan esensi perjanjian para pihak boleh bikin perjanjian tapi dibatasi oleh ketentuan undang-undang, ketika ada perjanjian dibuat tapi ternyata dari segi prosedur misalnya isinya melanggar undang-undang kausal yang halal jadi batal demi hukum, dan perjanjian pura-pura gugatannya Perbuatan melawan hukum;
- Bahwa mengenai akta otentik, sepanjang bisa disebutkan maka data yang ada didalam akta itu harus dianggap benar. kalau dari segi ini kan dia mendukung,

Hal. 34 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

tapi ini dinyatakan batal demi hukum tidak berlaku, karena dikatakan batal demi hukum harus minta putusan pengadilan;

- Bahwa ketika bisa dibuktikan disitu ada kecacatan dari segi prosedur bisa dibuktikan maka dia turun tidak bisa dijadikan alat bukti yang sempurna;
- Bahwa itikad baik kalau dari personality adalah kejujuran hati untuk menyatakan perjanjian, kemudian ukuran konkrit yang dipakai ukurannya kepatutan dan keadilan, itu peran yang mulia untuk menilai ;
- Bahwa Jika ada cacat prosedur apabila ada sertifikat yang cacat administrasi, kata pertama tidak bisa langsung memproses pembatalanya karena ada mekanisme, bagi merasa yang dirugikan karena sertifikat itu maka dia keperdata dulu, maka setelah ada menyakinkan maka putusan tadi dijadikan sebagai dasar hukum perbuatan melawan hukum, karena pembatalanya berproses pengadilan asalkan putusan pengadilan berkecukupan tetap ini yang dijadikan dasar untuk mengajukan pembatalanya ke BPN dan BPN harus memproses dan menarik kembali untuk pembatalan sertifikat itu dan kalau akta perjanjian, akta yang bisa membatalkan adalah pengadilan;
- Bahwa ada kewajiban kewajiban dari notaris untuk dia mengembalikan, manakala ada putusan pengadilan, karna ada sumpah jabatan di notaris. Contoh kemarin saya ada kasus jual beli tanah sertifikat asli itu ada di PPAT, ternyata PPAT ini sudah pensiun , tapi dia masih pegang akta itu ketika itu berpengadilan negeri Surabaya ternyata pihak yang punya sertifikat dimenangkan. Jadi pertanyaanya siapa yang ber hak atas sertifikat itu ya yang punya tanah, siapa yang diputus menang dalam perkara itu dalam pengadilan. Kalau dia tidak serahkan maka menjadi kewenangan dari pihak tersebut untuk menyatakan ada perbuatan melawan hukum disitu oleh PPAT tadi. Karena setiap PPAT mempunyai kewajiban ketika ada putusan memerintahkan untuk wajib bagi dia menyerahkan itu, maka kalau tidak menyerahkan maka kewenangan MPD daerah untuk mengambil protokol itu ;
- Bahwa dalam proses hukum tanah ada 2 bentuk penguasaan. Penguasaan secara fisik dan penguasaan secara yuridis, kalau pembeli fisik masih menguasai tapi secara yuridis dia sudah memegang saham bukan lagi pemilik berarti dia bisa memanfaatkan tapi dia tidak bisa melakukan perbuatan-perbuatan apapun: mau menjual tidak bisa, mau beli barang tidak bisa, mau menjaminkan tidak bisa. Padahal secara yuridis ada di hak yang punya tanah dia bisa dia mendapat keuntungan;
- Bahwa jika si penjual masih menguasai secara fisik, tapi si pembeli sudah menguasai secara yuridis. Si penjual menguasai secara fisik ada keuntungan juga disitu diterima oleh si penjual itu kembali lagi, dia akan merasa yang dirugikan dia penggugat. Jadi sekarang tergantung majelis hakim yang menilai betul tidak ada kerugian itu;

Hal. 35 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Apakah jika ketika ada pembatalan perjanjian oleh kedua belah pihak, maka para pihak membawa kembali pada posisi semula?

- Bahwa secara konsep hukumnya ketika ada pembatalan perjanjian oleh kedua belah pihak, maka para pihak membawa kembali pada posisi semula. ketika sudah kembali keposisi semula apa yang sudah dilakukan pembayaran yang dikembalikan pembayarannya, kalau barangnya ya dikembalikan barangnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat, persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa;

1. Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 Mei 2019, yang diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 05 Tertanggal 09 Mei 2019, yang diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Pembatalan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Tanah Bali No. 03 tanggal 9 September 2019, yang diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 4 tanggal 9 September 2019, yang diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 November 2019, yang diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tanggal 09 September 2019. (60 Bidang Sertipikat Hak Milik Tn. Muhammad Idris in casu Tergugat), yang diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 Tanggal 09 September 2019. (78 Bidang Tanah Belum Bersertifikat milik Tn. Muhammad Idris in casu Tergugat), yang diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy sesuai dengan asli, Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat melalui kuasa hukum masing-masing, tanggal 24-11-2021, yang diberi tanda bukti T-8;
9. Fotocopy sesuai dengan asli, Surat No. 013/TSP-NYT/SPI/I/2022, kepada Indah Khaerunnisa tertanggal 11 Januari 2022., yang diberi tanda bukti T-9;
10. Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Penyerahan Kembali Dokumen tertanggal 11 Januari 2022, yang diberi tanda bukti T-10;
11. Fotocopy dari Fotocopy Tanda Terima Nomor 08/IK/TTB/I/2022 yang diberi tanda bukti T-11;

Menimbang, bahwa bukti surat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain Tergugat mengajukan surat-surat bukti juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi bernama ASROFILL SUMPONO dan AULIA MARATUS SHOLIAH, SH., M.Kn, dibawah sumpah telah memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut :

1. ASROFILL,

Hal. 36 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa pemilik hotel yait bapak Iman Taufik.
- Bahwa bu Nani dan pak Taufik merupakan suami istri.
- Bahwa bapak taufik meninggal sudah sekitar 2,3 tahun yang lalu.
- Bahwa Hotel tersebut dibangun sebelum pak Taufik meninggal.
- Bahwa dalam perkara ini tentang jual beli hotel, dan waktu almarhum Taufik masih hidup dia membuat brosur mana-mana yang mau dijual dan lumayan banyak hotel-hotel;
- Bahwa NJOP nya ada karena pernah melihat listnya dan pernah di screenshot;
- Bahwa melihat brosur ada yang mau dijual dan dipindahtangankan NJOP nya;
- Bahwa Pono membawa kekantor Lalu Saksi baca dan bawa ke pak Idris karena pak idris rekan bisnis Saksi dulunya. Ada list asset-aset yang mau dijual, dibawa oleh pak Supono., lalu pak Idris tertarik untuk ketemu dengan penjual bapak almarhum Taufik ditempat beliau dirumahnya pak Almarhum;
- Bahwa objek yang pak Idris beli di Tuban Kota bali;
- Bahwa saat bernegosiasi ada disana harganya 48 Milyar. Saat itu yang ada disana pak Idris pak Taufik dan ibu Nani. Saat itu dikantor pak Taufik dekat rumahnya;
- Bahwa saya tidak mengetahui pak Idris yang mau beli atau untuk orang lain.
- Bahwa pembayaranya 2 tahun di cicil oleh pak Idris ke pak Taufik;
- Bahwa pada pada waktu itu ada kesepakatan dan dimana saat itu belum ke notaris, lalu dilanjutkan ke notaries ibu Indah Khaerunnisa dan saya ikut kesana;
- Bahwa yang dilakukan Saksi pada saat berada di Notaris menandatangani akta.
- Bahwa yang hadir disana ada pihak penjual dari bapak Iman Taufik dan Ibu Nani, pembeli bapak Idris, dari saya 1 dan ponakan Saksi saat itu;
- Bahwa Saksi menandatangani surat perjanjian tersebut.
- Bahwa unitnya itu biasa pembayaran baru tandatangan, dan pak Idris kasih tau ke saya beliau sudah transfer 1 milyar sebelum pertemuan itu ada perubahan, tadinya 2 tahun cicilan ada term-term semacam denda. Intinya ada perubahan saat ditandatangani;
- Bahwa Setelah tanada tangan tidak ada perubahan.
- Bahwa pak Idris baru membayar 1 Miliyar dari 48 Miliyar.
- Bahwa hotel yang dijual belikan belum dikasih ke bapak Idris, dan masih dikuasai ibu Nani dan semua penghasilan hotel tetap si penjual yang punya;
- Bahwa hutang 48 miliya tersebut Belum lunas, baru 5 Miliyar dan sisanya belum dibayarkan.

Hal. 37 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa hotel tersebut masih dikuasai oleh ibu Nani dan Penghasilan-penghasilannya masih ke Nani.
- Bahwa Pak Idris memberikan jaminan tanahnya di Sumatera kalau tidak salah dan disebutkan besar nilainya dan dipegang oleh si penjual surat tanahnya, melihat itikad baiknya penghasilan tidak diambil, jika ada yang beli silahkan pak Idris tidak menghalangi lalu ditambahkan dengan surat jaminan itu;
- Bahwa sampai sekarang Saksi tidak mengetahui ada pertemuan ibu Nani dengan pak Idris;
- Bahwa hotel masih beroperasi dan rame;
- Bahwa bapak Idris tidak menghalangi siapaun yang mau beli dan dia harus ketemu juga karena dia masih ada disitu, dan kalau pihak penggugat juga mau beli tidak dihalangi bapak Idris tapi dengan syarat ketemu sama bapak Idris;
- Bahwa sertifikat pernah diagunkan ke bank aprisal nilainya jauh dibawah jualnya itu dibawah 20 milyar. Jadi tidak jadi karna nilai jualnya jauh NJOP nya kecil;
- Bahwa bapak Idris pernah memberikan bilyet giro ke pengacara nya ibu Nani sebelumnya, bapak Bernad pengacaranya dulu, yang dimana pengacara ibu Nani mendesak bapak Idris untuk membuat giro itu, dan pak Idris mengatakan giro itu setelah dipegang kuasa hukum ibu Nani, pak Idris berpesan jangan dicairkan karena belum ada dananya. Eh dicairin sama ibu Nani, ceknya kosong lalu di lapor polisi pak Idris terkait cek kosong itu;
- Bahwa pak Idris pernah cerita maunya penyelesaiannya secara itikad baik kekeluargaan saja, karena pak Idris lagi cari dana;
- Bahwa jual beli sudah atas nama bapak Idris;
- Bahwa bapak Idris kasih jaminan tanah yang dekat kualanamu;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan

## 2. SUMPONO,

- Bahwa terhadap jual beli pak Idris dan almarhum bapak Taufik kurang paham karena saya sebagai mediator mempertemukan pembeli dan penjual, mempertemukan bapak Taufik dan bapak Idris ;
- Bahwa mengetahui almarhum bapak Topik jual tanah yang di bali ke pak Idris, karena sebelumnya Saksi mempertemukan bapak Idris dan bapak Taufik;
- Bahwa Jual belinya 48 Miliar dari bapak Idris.
- Bahwa baru 5 Miliar yang dibayarkan.
- Bahwa yang memegang hotel di bali adalah ibu Nani.
- Bahwa Hotel yang berada di bali tersebut sekarang atas nama Bapak Idris.

Hal. 38 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang menguasai Hotel sekarang adalah ibu Nani sampai saat ini.
- Bahwa bapak Idris kasih giro ke ibu Nani atas permintaan kuasa hukum ibu Nani bapak Bernad minta ke bapak Idris. Pak Idris cerita kesaya saat itu beliau belum punya dana dan kuasa hukum itu minta giro sebanyak kurang lebih 15 Milyar dan disitu sudah ditekankan giro itu tidak ada dana sama sekali, kenapa bapak Bernaerd sendiri sengaja mencairkan, akhirnya bapak Idris sendiri kena backlist dari bank karena tidak ada dananya;
- Bahwa bapak Idris belum bayar sekitar 43 milyar;
- Bahwa bapak Idris belum bayar karena lagi covid usahanya lagi terhambat;
- Bahwa benar pernah diagunkan jaminan sertifikat ke ibu Nani;
- Bahwa bapak Idris sedang melakukan usaha untuk itu, karena kami yang yang pegang dokumen sendiri tidak akan melepas hotel itu dan akan melunasinya sendiri dan tidak akan menjual hotel tersebut ke orang lain;
- Bahwa terhadap hotel yang di Bali bapak Idris tidak menguasai. Dan hotel tersebut dijalani sendiri oleh ibu Nani sampai sekarang;
- Bahwa bapak Idris mengeluarkan uang 5 milyar tapi belum mendapatkan apa-apa dari hotel itu;
- Bahwa Untuk sertifikat hotel yang pegang di Notaris. Yang jelas sudah balik nama atasnama pak Idris, karena itu sudah kesepakatan bapak Taufik dan bapak Idris;
- Bapak idris pernah bercerita kepada bahwa hutanya belum lunas.

Atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

### 3. AULIA MARATUS SHOLIAH, SH., M.Kn,

- Bahwa total jual beli hotel yang ada di bali 48 Milyar.
- Bahwa Untuk 48 milyar belum dibayarkan rencananya itu dibayarkan melalui penyicilan;
- Bahwa sudah ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat namun tidak tahu persis berapa.
- Bahwa dikarenakan bapak Idris belum melunasinya kepada ibu Nani, maka dibuatkan lagi akta pembatalan PPJB dibulan mei;
- Bahwa setelah akte penjualan itu dibuatkan kuasa, Saksi mendapatkan informasi sudah balik nama;
- Bahwa bekerja terakhir dikantor notaris maret tahun 2020;
- Bahwa bapak Idris belum melunasi kepada ibu Nani sehingga asset bapak Idris diberikan kepada ibu Nani;
- Bahwa asset yang diberikan bapak Idris tanahnya bapak idris itu hamparan, 60 sertifikat dan 78 hamparan tanah itu diberikan bapak Idris untuk jaminan hotel yang di bali;

Hal. 39 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat dikuasai oleh pihak ibu Nani diambil dari kantor notaris dan diserahkan ke kantor notaris antara kesepakatan kedua belah pihak;
- Bahwa PPJB dipegang oleh ibu Nani.
- Bahwa ada perjanjian pengikatan jual beli bulan mei dan September;
- Bahwa Pada saat pembuatan PPJB belum lunas;
- Bahwa isi dari pembatalan itu sudah lunas tapi tidak melalui notaris, mereka sudah ada kesepakatan dibelakang ini kita anggap seolah-olah sudah lunas seperti itu;
- Bahwa PPJB dibatalkan karena dianggap lunas, karena waktu itu mau lewat bank tidak di approve maka dibuatkanlah akta perjanjian dan kuasa;
- Bahwa Untuk objek-objek di bali sudah dialihkan ke atasnama Idris;
- Bahwa Untuk jaminan tanah yang diberikan bapak Idris ke bapak Taufik tanah yang ada di medan;
- Bahwa bukti T-6 dan T-7 asset bapak Idris yang di medan pengikatan jual beli;
- Bahwa Rita Musrani adalah istri bapak Idris;
- Bahwa bukti T-6 pengikatan jual beli ada ditahan dikantor notaris saat itu;
- Bahwa aset yang 60 sertifikat dan 78 surat keterangan tanah itu lebih dari Rp 60 miliar;

Atas keterangan saksi tersebut di atas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah mengajukan kesimpulannya, masing-masing tertanggal 25 Juli 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menerangkan tidak mengajukan apa apa lagi dalam perkara ini dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang tertuang dalam berita acara sidang, merupakan satu kesatuan yang tak terpisah dengan putusan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.**

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

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya berisi perihal eksepsi dan pokok perkara, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya berisi perihal pokok perkara

Menimbang, bahwa oleh karena jawaban Tergugat berisi perihal eksepsi, dan pokok perkara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

Hal. 40 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi dalam jawaban Tergugat berisi tentang Gugatan Penggugat Dalam Gugatan A-quo terbukti kabur (Obscuur Libel) sehubungan dengan perkara a quo bukan perkara Perbuatan Melawan Hukum melainkan perkara Ingkar Janji (Wanprestasi) dengan alasan didalam posita maupun petitum Penggugat tidak menguraikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat, sementara hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sangat jelas dimulai dari KESEPAKATAN atau PERJANJIAN, dimana Penggugat dan suaminya Alm. Tn. Ir. H Iman Taufik selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli, menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tanggal 09 Mei 2019 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 06 Tanggal 09 Mei 2019 dengan menggunakan metode pembayaran secara bertahap. Serta selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat sepakat membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tertanggal 09 September 2019 (60 Bidang Tanah Bersertipikat) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 September 2019 (78 Bidang Tanah dalam bentuk Girik Tanah) milik Tergugat, sehingga perkara a quo sangat jelas didasara pada kesepakatan jual beli tanah dan bangunan (The Radiant Hotel Tuban) di Jl. Puri Gerenceng BR. Pesalakan, Tuban Kuta, Kabupaten Badung (disebut Tanah SHM No.1554/Tuban). Sehingga sangat jelas dalam hubungan hkum antara penggugat dan tergugat didasari Perjanjian Kesepakatan;

Menimbang, bahwa selain daripada itu Gugatan Penggugat Dalam Gugatan A-quo terbukti kabur (Obscuur Libel) dengan alasan tidak jelasnya kerugian reel yang dialami Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menguraikan dan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur (obsceuul libel) terjadi jika gugatan formulasinya tidak jelas atau isi gugatan tidak terang. Eksepsi gugatan kabur terdiri dari beberapa bentuk, antara lain :

- Dasar hukum gugatan, Fundamentum Petendi (Posita) tidak dapat menjelaskan dasar hukum (rechtsground) dan peristiwa atau kejadian yang menjadi dasar gugatan itu;
- Objek Sengketa tidak jelas atau kabur. Pada prakteknya objek gugatan tanah sering menjadi dasar dari eksepsi gugatan kabur. Hal ini terjadi karena dalam gugatan tanah tersebut seringkali disebutkan tidak sesuai dengan fakta di lapangan;
- Isi Petitum gugatan tidak jelas dan atau rinci.
- Adanya Kontradiksi antara Posita dengan Petitum dalam gugatan, karena antara Posita dengan Petitum seharusnya saling mendukung dan tidak bertentangan.
- Mencampur adukan Posita Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum secara tidak tepat.

Hal. 41 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat ternyata yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah oleh karena skenario Tergugat sebemikian hingga Tanah SHM Nomor 1554/Tuban milik Penggugat telah berubah nama menjadi atas nama Tergugat, sebagaimana terurai pada posita angka 26 sampai dengan angka 30 yang bunyinya sebagai berikut :

26. Bahwa berdasarkan fakta, Tanah SHM Nomor 1554/Tuban tidak pernah dijaminkan kepada siapapun hingga saat ini oleh Tergugat dan Tergugat tidak pernah menyelesaikan sisa kewajiban pembayaran sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) kepada Penggugat, maka terungkap skenario tersebut hanya akal-akalan Tergugat membohongi Penggugat dengan tujuan hendak memiliki Tanah SHM Nomor 1554/Tuban.
27. Bahwa Tergugat ternyata sejak awal telah memiliki niat tersembunyi dan itikad buruk kepada Penggugat untuk memiliki Tanah SHM Nomor 1554/Tuban dengan skenario Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 dan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Penggugat.
28. Bahwa jika tidak ada iming-iming skenario Tergugat sedemikian rupa, Penggugat tidak akan pernah bersedia menandatangani Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04/2019 dan Kwitansi Pembayaran. Secara logika tidak mungkin Tanah SHM Nomor 1554/Tuban yang berdiri bangunan seluas 4150 m2 yang dijadikan hotel di atasnya Penggugat jual dengan harga sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah), dan fakta ini pun diakui oleh Tergugat dengan memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah).
29. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta Tergugat agar mengembalikan Tanah SHM Nomor 1554/Tuban kepada Penggugat karena skenario Tergugat untuk membeli Tanah SHM Nomor 1554/Tuban dengan meminjam kepada pihak lain dengan menjaminkan Tanah SHM Nomor 1554/Tuban tidak dijalankan oleh Tergugat, namun Tergugat selalu mengelak dan tidak memberi tanggapan apapun.
30. Bahwa berdasarkan rangkaian-rangkaian peristiwa yang dilakukan Tergugat, ternyata skenario Tergugat tersebut hanyalah akal-akalan saja, sementara Tanah SHM Nomor 1554/Tuban telah berubah nama menjadi atas nama Tergugat. Sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata.

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan dalam perkara ini adalah adanya serangkaian perbuatan Tergugat yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah SHM Nomor 1554/Tuban milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat, maka sudah benar dan tepat apabila gugatan ini diajukan sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum, bukan gugatan Wanprestasi;

Hal. 42 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait alasan eksepsi gugatan kabur karena tidak jelasnya kerugian reel yang dialami Penggugat, Majelis Hakim berpendapat posita gugatan Penggugat telah menguraikan yang pada pokoknya dengan serangkaian skenario yang dilakukan Tergugat akhirnya hak atas tanah SHM Nomor 1554/Tuban milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat, sedangkan bilyet giro senilai Rp. 43.000.000.000,- yang dijadikan pembayaran ternyata tidak bisa dicairkan karena tidak ada uangnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah jelas kerugian Penggugat adalah beralihnya hak atas tanah SHM Nomor 1554/Tuban milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tidak cukup beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

## TENTANG POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, Jawaban, Replik dan duplik Para Pihak, menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah apakah Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04, tertanggal 09 September 2019 yang dibuat oleh dihadapan Turut Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa mengenai pokok persoalan tersebut akan diuraikan dan dipertimbangkan sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa menurut, Pasal 1320 KUH Perdata syarat sah suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, yang diperjanjikan adalah suatu pokok persoalan tertentu, dan adanya suatu sebab yang tidak terlarang/halal;

Menimbang, bahwa Kesepakatan berarti telah adanya kehendak serta persetujuan dari kedua belah pihak untuk membuat perjanjian. Sebagaimana yang dipertegas dalam Pasal 1321 KUH Perdata, bahwa tidak ada suatu persetujuan pun yang mempunyai kekuatan dalam hal diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

Menimbang, bahwa kecakapan para pihak artinya para pihak harus dalam keadaan cakap menurut hukum yaitu seseorang telah dianggap mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya. Seseorang yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu;

Hal. 43 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1234 KUH Perdata, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian adalah objek perjanjian yaitu prestasi, misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab adalah terlarang apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.

Menimbang, bahwa pada dasarnya setiap perjanjian harus dilakukan dengan etika baik. Etika baik merupakan fundamental (bersifat dasar/pokok) dalam sebuah perjanjian. Etika menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah maksud atau kemauan. Etika baik dapat diartikan sebagai suatu maksud/tujuan atau kemauan yang baik. Jadi etika baik merupakan suatu keharusan atau jika tidak maka perjanjian tersebut akan menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa etika baik merupakan suatu sikap bathin atau bentuk kejiwaan yang melekat pada seseorang yang melandasi atau mendasari adanya suatu atau serangkaian perbuatan atau tindakan seseorang;

Menimbang, bahwa Perjanjian pada umumnya berisi pernyataan para pihak untuk melakukan tindakan tertentu. Namun, kadang kala isi suatu perjanjian hanya pura-pura belaka, perjanjian yang seperti itu dikenal sebagai perjanjian pura-pura. Istilah yang sering digunakan terkait dengan akta atau perjanjian pura-pura yaitu akta proforma, akta simulasi dan akta pura-pura itu sendiri. Perjanjian atau akta pura-pura merupakan perjanjian yang tidak benar-benar terjadi atau isinya hanya pura-pura belaka. Perjanjian pura-pura adalah penyimpangan terhadap maksud dan tujuan untuk menimbulkan akibat hukum atau penyimpangan terhadap kesepakatan untuk melaksanakan suatu tindakan hukum tertentu yang bertentangan dari yang seharusnya terjadi yang dilakukan oleh para pihak secara diam-diam dan sadar;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang kemudian diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, dan 2 (dua) orang saksi bernama BERNARD JUNGJUNGAN P dan NOVI HIRNANDA dan seorang ahli yaitu ANDA SETIAWATI, S.H., M.Hum.;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yang kemudian diberi tanda bukti T.1 sampai dengan T-9, dan 3 (tiga) orang saksi bernama ASROFILL SUMPONO dan AULIA MARATUS SHOLIAH, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat yang terkait langsung dengan pokok persoalan ini adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam perkara incas bukti surat dari Penggugat yaitu bukti P-5 berupa Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 4 tanggal 9 September 2019, pada pokoknya menunjukkan Penggugat telah menjual sebidang tanah dan bangunan kepada Tergugat, untuk itu pembayarannya telah lunas dan proses pelunasannya tidak melibatkan notaris. Oleh karena belum dilakukan proses balik nama terhadap sertifikat

Hal. 44 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hak milik nomor 1554/Tuban tersebut maka Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat untuk melakukan pengurusan, menawarkan, menegosiasikan, menjual, kepada pihak kedua/Tergugat atau pihak lain;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat yaitu bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1554/Tuban, menunjukkan kepemilikan hak atas tanah dalam sertifikat tersebut telah beralih kepada Muhamad Idris (Tergugat) berdasarkan akta jual beli Nomor 104 /2019 tanggal 20-11-2019 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Agung Krisna Yoga SH selaku PPAT;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat yaitu P-2 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 9 Mei 2019 ("APJB No. 05/2019") dan P-3 berupa Bukti Angsuran Pembayaran Belum Lunas total sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah), menunjukkan harga tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik nomor 1554/Desa Tuban adalah Rp.48.000.000.000. dan baru dibayar sebesar Rp. 5.000.000.000.;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat yaitu P-6 berupa Kwitansi tanggal 9 september 2019 tertulis Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah), menunjukkan Penggugat pernah menandatangani kwitansi pembayaran dari Tergugat senilai tertulis Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat yaitu P-7a, P-7b, dan T-7c berupa Bilyet Giro senilai Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah), Tanda Terima Penyerahan Bilyet Giro senilai Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah), dan Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank BNI tanggal 26 April 2022, menunjukkan Tergugat pernah menyerahkan kepada Penggugat Bilyet Giro senilai Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) tetapi ditolak oleh Bank karena tidak ada dananya;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat yaitu P-10a dan P-10b, berupa Somasi/Peringatan Hukum I (Pertama) Nomor: 076/TSP-NYT/Som/VI/2021 tanggal 25 Juni 2021 dan Somasi/Peringatan Hukum Terakhir Nomor: 080/TSP-NYT/Som.T/VI/2021 tanggal 5 Juli 2021, menunjukkan Penggugat telah pernah memperingatkan Tergugat untuk mengembalikan tanah SHM nomor 1554/Tuban seluas 5000 M2;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat tersebut diperkuat oleh keterangan saksi saksi yang diajukan oleh Penggugat yang mana satu sama yang lainnya saling bersesuaian pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa SHM tersebut Nomor 1554 yang dijual oleh Penggugat dengan harga jual 48 miliar yang dituangkan dalam AJB Tanggal 9 Mei 2019.
- Bahwa cara pembayaran jual beli tanah tersebut bertahap 13 kali pembayaran dan tahapan itu ada di PPJB No.5;

Hal. 45 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa Penjualan tanah SHM 1554 tersebut belum lunas, yang dimana baru dibayarkan 5 Miliar, itupun 5 Miliar nya tidak sesuai dengan termin yang diatur PPJB No. 5;

- Bahwa Tergugat memberikan Skema penawaran, yang dimana sertifikat tersebut dijaminan, setelah dijaminan baru dibayar keseluruhan oleh Tergugat kepada Penggugat, kemuidan Tergugat menjaminkan kepada pihak ke-3;
- Bahwa terdapat kwitansi sejumlah 15 Miliar, dari bapak Idris ke ibu Nani.
- Bahwa sertifikat tersebut trakhir kali atas nama Muhamad Idris.
- Bahwa Mohamad Idris Pernah memberikan Giro sebesar 43 Miliar, dan ada tanda terimananya dan penerima Bilyet Gironya ditunjukan kepada ibu Nani.
- Bahwa penyerahan Bilyet Giro pada tanggal 25 November;
- Bahwa bilyet giro tersebut tidak bisa dicairkan karena saat itu menurut Bank BNI, dana belum mencukupi;
- Bahwa inisiatif balik nama itu kesepakatan dari para pihak, tujuanya mau diagunkan ke bank, dan uangnya untuk membayar;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat yang terkait langsung dengan pokok persoaln ini adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat yaitu bukti T-1 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 Mei 2019 ternyata sama dengan bukti P-2, menunjukkan adanya kesepakatan jual beli tanah sertifikat hak milik nomor 1554/Desa Tuban dengan harga Rp.48.000.000.000.;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat yaitu bukti T-2 berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 05 Tertanggal 09 Mei 2019, menunjukkan Penggugat memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat atas tanah sertifikat hak milik nomor 1554/Desa Tuban;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat yaitu bukti T-3 berupa Akta Pembatalan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Tanah Bali No. 03 tanggal 9 September 2019, menunjukkan adanya pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 Tertanggal 09 Mei 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 05 Tertanggal 09 Mei 2019;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat yaitu bukti T-4 dan T-5 berupa Akta Pernyataan Dan Kuasa No. 4 tanggal 9 September 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 104 tanggal 20 November 2019, menunjukkan adanya kuasa untuk menjual dari Penggugat kepada tergugat atas tanah sertifikat hak milik nomor 1554/Desa Tuban, yang kemudian ditindak lanjuti oleh Tergugat dengan adanya jual beli;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat tersebut diperkuat oleh keterangan saksi saksi yang diajukan oleh Tergugat yang mana satu sama yang lainnya saling bersesuaian pada pokoknya menyatakan :

Hal. 46 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa dalam perkara ini tentang jual beli hotel, dan waktu almarhum Taufik masih hidup dia membuat brosur mana-mana yang mau dijual dan lumayan banyak hotel-hotel;

- Bahwa objek yang pak Idris beli di Tuban Kota bali;
- Bahwa saat bernegosiasi harganya 48 Milyar.
- Bahwa pembayarannya 2 tahun di cicil oleh pak Idris ke pak Taufik;
- Bahwa pak Idris baru membayar 1 Milyar dari 48 Milyar.
- Bahwa hotel yang dijual belikan belum dikasih ke bapak Idris, dan masih dikuasai ibu Nani dan semua penghasilan hotel tetap si penjual yang punya;
- Bahwa hutang 48 miliya tersebut Belum lunas, baru 5 Milyar dan sisanya belum dibayarkan.
- Bahwa hotel tersebut masih dikuasai oleh ibu Nani dan Penghasilan-penghasilannya masih ke Nani.
- Bahwa Pak Idris memberikan jaminan tanahnya di Sumatera kalau tidak salah dan disebutkan besar nilainya dan dipegang oleh si penjual surat tanahnya, melihat itikad baiknya penghasilannya tidak diambil, jika ada yang beli silahkan pak Idris tidak menghalangi lalu ditambahkan dengan surat jaminan itu;
- Bahwa bapak Idris pernah memberikan bilyet giro ke pengacara nya ibu Nani sebelumnya, bapak Bernad pengacaranya dulu, yang dimana pengacara ibu Nani mendesak bapak Idris untuk membuat giro itu, dan pak Idris mengatakan giro itu setelah dipegang kuasa hukum ibu Nani, pak Idris berpesan jangan dicairkan karena belum ada dananya.
- Bahwa tanah dan bangunan sudah atas nama bapak Idris;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta tersebut diatas menurut hemat Majelis Hakim ternyata telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 1554/Desa Tuban, dengan harga Rp. 48.000.000.000.-, namun pada kenyataannya baru dibayar sejumlah Rp. 5.000.000.000.-, sehingga terdapat kekurangan sejumlah Rp. 43.000.000.000.-, yang belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun demikian ternyata sertifikat hak milik nomor 1554/Desa Tuban telah berganti nama menjadi atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa hal yang menjadi sebab sedemikian hingga sertifikat hak milik nomor 1554/Desa Tuban telah berganti nama menjadi atas nama Tergugat oleh karena adanya Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04, tertanggal 09 September 2019 (bukti P-5/T-4), dan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019 (bukti T-5);

Menimbang, bahwa ternyata meskipun telah ada Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04, tertanggal 09 September 2019 (bukti P-5/T-4), dan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019 (bukti T-5), namun pada kenyataannya perjanjian

Hal. 47 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut hanyalah upaya Tergugat untuk mendapatkan pinjaman dari bang dengan menjaminkan tanah dan bangunan Sertifikat hak milik nomor 1554/Desa Tuban;

Menimbang, bahwa selain daripada itu ternyata terhadap Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019 (bukti T-5) tersebut, harganya belum dibayar lunas dan tanahnya juga belum diserahkan/dialihkan dari Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian perjanjian tersebut tidak dilandasi dengan etikat baik dari Tergugat, oleh karena setelah balik nama tanah tersebut tidak dijadikan jaminan di Bank dan harganya tidak dilunasi;

Menimbang, bahwa terkait dengan alasan adanya jaminan tanah yang ada di Sumatra sebagaimana yang dimaksud dalam bukti T-6 sampai dengan T-11, ternyata akta akta tersebut bukanlah akta tentang penjaminan tetapi tentang pengikatan jual beli pada obyek yang berbeda, sehingga diangkap tidak terkait dengan persoalan ini;

Menimbang, bahwa lebih daripada itu menurut hemat Majelis Hakim akta akta tersebut isinya berupa suatu perjanjian yang hanya bersifat pura-pura belaka, yang isinya tidak benar benar terjadi;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai pula dengan pendapat dari Ahli yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya antara lain menyatakan," Bahwa Itikat baik 1338 ayat 3 menyebutkan setiap perjanjian harus dilaksanakan denagn itikat baik tetapi dalam doktrin hukum perjanjian iikad baik itu harus ada dari mulai saat penawaran sampai penandatanaganan kontrak dari bawah sampai keatas";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04, tertanggal 09 September 2019 (bukti P-5/T-4), dan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019 (bukti T-5) adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan perihal Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah) tertanggal 9 September 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena para saksi baik yang diajukan oleh Penggugat, maupun yang diajukan oleh Tergugat menyatakan Tergugat baru membayar Rp. 5.000.000.000,- dan sisanya belum dibayar, maka kwitansi tersebut adalah cacat hukum karena tidak menerangkan hal yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan perimbangan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil dalil gugatannya sedangkan Tergugat Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat pada pokoknya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Penggugat satu persatu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan petitum angka 3, 4, dan 5, yaitu Menyatakan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04, tertanggal 09

Hal. 48 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

September 2019 yang dibuat oleh dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, Menyatakan Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah) tertanggal 9 September 2019 adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, dan Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, yang mana berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, telah terbukti cacat hukum, maka petitum ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2, yaitu Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, oleh karena telah terbukti Tergugat telah melakukan perjanjian sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04, tertanggal 09 September 2019, dan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019, dengan itikad tidak baik dan isi Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah) tertanggal 9 September 2019 adalah tidak benar, dan hal tersebut mengakibatkan kerugian dari Penggugat yaitu Sertifikat atas tanah dan bangunan Sertifikat hak milik nomor 1554/Desa Tuban, beralih dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat, maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6, yaitu Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan ini, oleh karena putusan ini pada dasarnya mengikat para pihak maka demi hukum mereka harus tunduk pada putusan ini, sehingga tuntutan ini harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7, yaitu Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, atau Kasasi dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III (uitvoerbaar bij voorraad), oleh karena tidak ada alasan yang cukup untuk itu maka tuntutan mengenai hal ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8, yaitu Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah), oleh karena tidak ada alasan yang cukup untuk itu maka tuntutan mengenai hal ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9, yaitu Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, oleh karena pada pokoknya gugatan ini dikabulkan, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini. Dengan demikian tuntutan mengenai hal ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9, yaitu Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena tuntutan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya, maka harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Hal. 49 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, ketentuan ketentuan dalam HIR, KUHPdata, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
3. Menyatakan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 04, tertanggal 09 September 2019 yang dibuat oleh dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas miliar lima ratus juta Rupiah) tertanggal 9 September 2019 adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 104 tertanggal 20 September 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.
6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan ini.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 412.000,- ( empat ratus dua belas ribu rupiah ) ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari Senin tanggal 12 Agustus 2024 , oleh kami, GATOT ARDIAN AGUSTRIONO, S.H., Sp.N sebagai Hakim Ketua, RUDI RAFLI SIREGAR, S.H., M.H., dan DONY DORTMUND, S.H..MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis , tanggal 15 Agustus 2024 , oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh BUTET MARIANI RUTUA ELISABETH, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I dan II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal. 50 Putusan No.575 /Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUDI RAFLI SIREGAR, SH, MH.

GATOT ARDIAN AGUSTRIONO, SH. SpN

DONY DORTMUND, S.H..MH,

Panitera Pengganti,

BUTET MARIANI RUTUA ELISABETH, S.H., M.H.,

#### 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)