



PUTUSAN

Nomor 251/PDT/2018/PT.DKI.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA**

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

DR. SURYA INDRIYANY PARDEDE, dalam kedudukannya sebagai Direktur Operasional PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama PT Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti beralamat di Jl. Imam Bonjol Nomor 17 Medan, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Februari 2016 memberikan kuasa kepada Jhon SE Panggabean, SH.MH, Lodwewijk Cornelis, SH Daance Yohanes dan Astanaria Ginting, SH Advocat pada kantor John SE Panggabean, SH & Rekan, beralamat di MT Haryono Square Lantai 3 No. 5 Jl. MT Haryono Kav.10 Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding Semula Penggugat Konepnsi/Tergugat Rekonpensi** ;

MELAWAN

1. MARRY PARDEDE baik selaku Pribadi maupun selaku Mantan Direktur Utama PT J. Surya Sakti beralamat di Jl. Bango III No. 14 – D RT/RW 008/003, Kalurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2016 memberikan kuasa kepada M Amin Nasution, SH.MH, Hepi Aprianto, SH dan Henny Susanti, SH, Advocat/Penasehat Hukum dan Para Asisten Advocat pada kantor Advocat/Penasehat Hukum M. Amin Nasution, SH.MH & Parters yang berkantor di OGIE PLAZA Blok A/07 Jalan Raya Siliwangi No. 8 Pamulang 15416 Tangerang Selatan, Banten. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding Semula Tergugat I Konepnsi/ Penggugat Rekonpensi** ;
2. ALI CHANDRA beralamat Dempo Dalam No. 306-B Rt.11 Rw 02 15 Ilir Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2016 memberikan kuasa kepada Yulius Karya, SH Advocat yang berkantor di Jalan Lingkar I Dempo Dalam No. 306-F 15 Ilir,

Hal 1 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palembang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II Semula**

**Tergugat II Kompensi/ Penggugat Rekonpensi ;**

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 20 April 2018 Nomor 251/PEN/PDT/2018/PT.DKI., tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 01 Nopember 2016 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara aquo ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Bahwa Penggugat/Pembanding Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan surat gugatan tertanggal 11 Maret 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Maret 2016 No. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel mengajukan gugatan dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dalam hal ini ("**PT. J. SURYA SAKTI**") adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 7.495 M<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin I), Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), demikian dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 602 , Surat Ukur, tertanggal 14 (empat belas) Januari 2003 (dua ribu tiga), Nomor : 03/Sukarami/2003, yang terdaftar atas nama PT. Surya Sakti (**Bukti P-1**);
2. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2009 Para Perseroan Pengurus dan Pemegang Saham dengan Jabatan Direktur Utama, Komisaris Utama dan Para Komisaris tersebut dibawah ini telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) yang pada pokoknya menyatakan telah saling menyetujui untuk menjual aset-aset Perusahaan yang tidak produktif antara lain:

### **1. Aset-aset PT. J. Surya Sakti (Penggugat);**

dan sebagai ahli waris juga untuk menjual aset-aset tidak produktif yang terdaftar atas nama almarhum DR. T.D. PARDEDE dan Alm. Hermina Boru Napitupulu sebagaimana Akta Nomor 35, tertanggal 21 Agustus 2009 tentang Pernyataan dan Persetujuan Penjualan Aset-aset Perusahaan dan aset-aset

Hal 2 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pribadi yang tidak Produktif yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH, Notaris di Medan (**Bukti P-2**);

3. Bahwa pada tanggal 14 September 2012, Penggugat memberikan persetujuan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual, mengoperkan, mengalihkan, memindahkan, dan menyerahkan dengan cara apapun juga serta dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Tergugat I beberapa aset dari Penggugat termasuk tanah seluas 7.495 M2 (tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak dipropinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin 1), Kel. Sukarani (dahulu Talang kelapa) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 602, Surat Ukur tertanggal 14 Januari 2003 Nomor : 03/Sukarami/2003 yang terdaftar atas nama PT. Surya Sakti sesuai dengan Akta Nomor 51, tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan ADI PINEM, SH, Notaris di Medan (**Bukti P-3**);
4. Bahwa pada Tanggal 24 Juni 2013 Tergugat I mengirimkan surat No :01/Dir-VI 2013 kepada Tergugat II Perihal : Telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah No.602/HGB seluas 7495 m2 yang terletak di Jalan Kol.H Burlian Km 9 Palembang Surat Ukur No.03/Sukarami/2003 Tanggal 14 Januari 2003 Atas Nama PT.J.Surya Sakti Tanggal 01 September 2012, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat diwakili oleh Tergugat I, telah membuat kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 7495 M<sup>2</sup> HGB No.602 SU.No 03/Sukarami/2003 Tanggal 14 Januari 2003 Atas Nama Penggugat, dimana penggugat sudah menerima uang sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat II (**Bukti P-4**), namun sampai saat ini Penggugat sama sekali belum menerima uang sebesar Rp. 750.000.0000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) baik dari Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga surat Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II adalah tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan hukum karena faktanya Penggugat sama sekali tidak pernah menerima uang pembayaran. sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa pada tanggal 7 Juli 2014 telah diadakan Rapat Dewan Komisaris PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti disingkat PT. J. Surya Sakti (Penggugat), dimana hasil rapat tersebut menerima dan menyetujui tentang pemberhentian sementara Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Direktur Perseroan dan menunjuk salah seorang Komisaris perseroan yakni Emmy Pardede sebagai pelaksana Tugas Direksi Sementara untuk mengurus

Hal 3 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perseroan sesuai dengan **Akta No. 19, tanggal 7 Juli 2014** tentang Berita Acara Rapat Dewan Komisaris PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti disingkat PT. J. Surya Sakti yang dibuat dihadapan Notaris Mauliddin Shati, SH **(Bukti P- 5);**

6. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Juli 2014 pemegang Saham PT. Perusahaan Dagang Johny Sakti (Penggugat) mengadakan Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) yang menyetujui dan menetapkan pencabutan seluruh kuasa-kuasa yang pernah diberikan kepada Tergugat I termasuk juga kuasa yang terdapat didalam Persetujuan dan Kuasa Nomor 51 tertanggal 14 September 2012 dan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti No. 8 tertanggal 2 November 2012, yang kedua akta tersebut dibuat dihadapan Adi Pinem, Notaris di Medan maupun terhadap kuasa-kuasa lainnya tanpa ada yang dikecualikan dibatalkan/dicabut dan dianggap tidak berlaku lagi sesuai dengan **Akta No. 98 , tertanggal 26 Juli 2014** tentang Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) PT. Perusahaan Dagang Johny Sakti disingkat PT. J. Surya Sakti yang dibuat dihadapan Notaris Mauliddin Shati, SH **(Bukti P- 6);**

7. Bahwa pada **tanggal 21 Agustus 2014** pemegang saham mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) yang menyetujui dan menetapkan pemberhentian Tergugat I secara permanen dalam jabatannya selaku Direktur Perseroan PT. J. Surya Sakti pada saat itu juga, serta rapat umum pemegang saham Luar Biasa (RUPS-LB) telah memberhentikan seluruh pengurus perseroan yang lama dan telah menyetujui dan menetapkan pengangkatan susunan pengurus perseroan baru yakni sebagai berikut:

- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| - Direktur Utama       | Jhonny Pardede             |
| - Direktur Keuangan    | Anny Pardede               |
| - Direktur Operasional | DR. Surya Indriany Pardede |
| - Komisaris Utama      | Emmy Pardede               |
| - Komisaris            | Venita Pardede             |

Bahwa rapat umum pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) ini menyetujui dan menetapkan untuk memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Direksi Perseroan yang baru untuk melakukan segala tindakan apapun namanya untuk melakukan penyelamatan seluruh aset-aset perseroan **(Bukti P-7);**

8. Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat peroleh telah ada Kesepakatan Jual Beli tertanggal 1 September 2012 yang dilakukan oleh Tergugat I dengan

Hal 4 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II atas sebidang tanah seluas 7.495 M2 sesuai dengan SHGB No. 602 Kel. Sukarami Kec. Sukarami Kotamadya Palembang a.n PT. J. Surya Sakti di Jl. Kol. H. Burlian, dimana disebutkan Penggugat telah menerima Panjar dari Tergugat II sebesar Rp. 750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah), namun faktanya panjar dari Tergugat II sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sama sekali belum pernah diterima Penggugat, bahkan Penggugat baru mengetahui tentang adanya kesepakatan jual beli, tertanggal 1 September 2012 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II;

9. Bahwa pada masa Tergugat I menjabat sebagai Direktur Utama di PT. J. Surya Sakti (Penggugat), dimana PT. J. Surya Sakti (Penggugat) sama sekali tidak pernah mendapat laporan dari Tergugat I tentang adanya Kesepakatan Jual Beli tertanggal 1 September 2012 atas sebidang tanah seluas 7.495 M2 (tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami (dahulu banyuasin I), Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), sebagaimana dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 602 , Surat Ukur, tertanggal 14 (empat belas) Januari 2003 (dua ribu tiga), Nomor : 03/Sukarami/2003, yang terdaftar atas nama PT. J. Surya Sakti (Penggugat) dan juga sama sekali Penggugat tidak pernah menerima Panjar/DP/Tanda Jadi sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II;
10. Bahwa untuk menyelesaikan masalah antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat Nomor : 01/KH-RS & R/XI/2015, tertanggal 30 November 2015 , Perihal Tanggapan/Jawaban atas Surat No. 5053/SA-LCO/X/2015, tertanggal 21 Oktober 2015 dan No. 5059/SA-LCO/XI/2015, tertanggal 10 November 2015 kepada Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan meminta kepada kuasa hukum Tergugat II agar berkenan memberikan dokumen berupa : Surat Kesepakatan Jual Beli tertanggal 1 September 2012, Surat Kesepakatan Jual Beli tertanggal 24 Juni 2013, Bukti tanda terima uang sebesar Rp. 750.000.000, (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan Surat Pernyataan dan Persetujuan Penjualan Asset Perusahaan dan aset-aset pribadi yang tidak produktif perseroan PT. J. Surya Sakti;
11. Bahwa demikian juga sampai saat ini, Penggugat sama sekali belum pernah menerima uang muka sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) baik dari Tergugat I maupun Tergugat II atas adanya kesepakatan jual beli tertanggal 1 September 2012 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II

Hal 5 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah milik Penggugat sebagaimana yang di informasikan oleh Tergugat II;

12. Bahwa berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti disingkat PT. J. Surya Sakti No. 111, tertanggal 28 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Mauliddin Shati, SH, Notaris di Medan yang pada pokoknya menyatakan Para Pemegang saham tidak menerima pertanggung jawaban Tergugat I sewaktu menjabat sebagai Direktur PT. Perusahaan Dagang Jhony Surya sakti Periode 2009 s/d 2014 atas kesepakatan jual beli yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II (**Bukti P-8**);
13. Bahwa demikian juga berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti disingkat PT. J. Surya Sakti Nomor : 36, tertanggal 16 Feberuari 2016 yang dibuat dihadapan Mauliddin Shati, SH, Notaris di Medan yang pada pokoknya menyetujui agar permasalahan ini diselesaikan melalui jalur hukum baik Pidana maupun Perdata, yakni untuk membatalkan yakni Surat Kesepakatan Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II, tanggal 01 September 2012 dan Surat Tergugat I kepada Tergugat II No: 01/Dir-VI/2013, tanggal 24 Juni 2013, Perihal : Telah terjadi kesepakatan Jual Beli sebidang tanah nomor HGB No: 602/HGB seluas 7.495 M2, yang terletak di Jalan Kol. H. Berlian KM 9 Palembang dengan surat ukur No. 03/Sukarami tanggal 14 Januari 2003, atas nama Penggugat tanggal 01 September 2012 (**Bukti P-9**);
14. Bahwa segala transaksi resmi yang berkaitan dengan aset-aset Penggugat, haruslah dilakukan melalui rekening resmi milik Penggugat, dimana hingga saat ini sama sekali tidak ada dana sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima juta rupiah) yang masuk ke rekening milik PT. J. Surya Sakti (Penggugat) dari Tergugat II, sehingga **jika benar quad non** ada kesepakatan jual beli, tertanggal 1 September 2012 yang dibuat oleh Tergugat I yang mewakili Penggugat pada saat itu dengan Tergugat II atas tanah milik Penggugat, maka seyogianya Tergugat II melakukan transaksi pembayaran ke rekening milik Penggugat karena Tergugat II mengetahui bahwa tanah yang ditransaksikan adalah milik Penggugat;
15. Bahwa perbuatan Tergugat I yang sama sekali tidak melaporkan tentang Kesepakatan Jual Beli, tertanggal 1 September 2012 atas tanah milik Penggugat serta tidak menyetorkan panjar tanah tersebut kepada Penggugat serta Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II jauh dari harga

Hal 6 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

pasaran dan perbuatan Tergugat II yang tidak melakukan transaksi pembayaran melalui rekening resmi milik Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah mengakibatkan kerugian materil dan immateril yang dialami Penggugat sebagai berikut :

- Kerugian materil yaitu ongkos-ongkos yang dikeluarkan penggugat untuk mempertahankan haknya sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah), ;
  - Kerugian immateril, penggugat merasa tertekan yang memang sulit dihitung namun dapat dinilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka jelas dalam perkara a quo perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapatlah dikualifisir merupakan perbuatan melanggar hukum sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah berwenang memeriksa, mengadili perkara aquo;
  17. Bahwa seandainya pun benar quad non Tergugat I telah menerima Panjar sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), maka Tergugat II tidak mempunyai hak untuk menuntut pelaksanaan jual beli tanah tersebut karena prosesnya didasari dengan dugaan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II . Hal tersebut sesuai dengan *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register : 86 K/SIP/1972, Tanggal Putusan 30 Oktober 1976, Pokok Permasalahan : Sengketa Jual Beli Rumah. Kaidah Hukum : Dengan adanya uang panjar saja, belumlah ada jual beli mengenai rumah sengketa;*
  18. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia, berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR, maka Penggugat mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan terhadap barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II;
  19. Bahwa guna mencegah kerugian Penggugat berlanjut, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara berkenan mempertimbangkan secara provisional agar selama proses pemeriksaan berlangsung diperintahkan kepada Tergugat II untuk menghentikan proses jual beli dengan Tergugat I dan segala aktifitas atas tanah Penggugat tersebut dan apabila Tergugat II tidak memenuhi perintah tersebut, maka Tergugat II dikenakan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5. 000.000,- ( lima juta rupiah) per hari terhitung sejak tidak dilaksanakan penghentian proses jual beli dengan tergugat I dan segala aktifitas atas tanah penggugat yang harus dilaksanakan

Hal 7 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai putusan dalam gugatan a quo memperoleh kekuatan hukum tetap;

20. Bahwa karena Gugatan ini diajukan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun *ada verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan kiranya memutuskan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada Tergugat II agar selama proses persidangan berlangsung Tergugat II untuk menghentikan proses jual beli dengan Tergugat I dan segala aktifitas atas tanah Penggugat tersebut sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;
2. Menghukum Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari dihitung apabila tidak dilaksanakan perintah Hakim tersebut sampai putusan dalam gugatan memperoleh kekuatan hukum tetap.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **Penggugat** seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan tidak sah Surat Kesepakatan Jual Beli yang dibuat oleh Marry Pardede (Tergugat I), dengan Ali Chandra (Tergugat II), tanggal 1 September 2012 atas sebidang tanah seluas 7.495 M2 (tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin I), Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), demikian dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 602 , Surat Ukur, tertanggal 14 (empat belas) Januari 2003 (dua ribu tiga), Nomor : 03/Sukarami/2003, yang terdaftar atas nama PT. J. Surya Sakti;
4. Menyatakan batal Surat Marry Pardede (selaku Direktur Utama)(Tergugat I), kepada Ali Chandra (Tergugat II) Nomor : 01/Dir-VI/2013 Tanggal 24 Juni 2013, Perihal : Telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah Nomor.602/HGB

Hal 8 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 7495 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kol.H Burlian Km 9 Palembang Surat Ukur Nomor.03/Sukarami/2003 Tanggal 14 Januari 2003 Atas Nama PT.J.Surya Sakti Tanggal 01 September 2012;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II **untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng, secara tunai dan sekaligus** yakni :
  - **Kerugian materil** sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
  - **Kerugian immateril** sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari **Tergugat I dan Tergugat II** (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar seluruh biaya Perkara  
Atau apabila pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seaadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menyampaikan Jawaban tertanggal 20 Juli 2016 sebagai berikut

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Eksepsi tentang kompetensi relatif:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena objek sengketa menyangkut benda tetap yang berlokasi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Palembang.
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada bagian posita point 3, 4 dan 8, secara tegas disebutkan bahwa gugatan ini diajukan atas dasar adanya proses jual beli atas sebidang tanah seluas 7.495 m<sup>2</sup> (Tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin I), Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), seperti yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 602, Surat Ukur tertanggal 14 Januari 2003, Nomor: 03/Sukarami/2003, yang terdaftar atas nama PT. Surya Sakti, yang selengkapnya dapat dikutip sebagai berikut:

Point 3 Posita:

*"Bahwa pada tanggal 14 September 2012, Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual, mengoperkan, mengalihkan, memindahkan, dan menyerahkan dengan cara apapun juga serta dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Tergugat I beberapa aset*

Hal 9 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Penggugat termasuk tana seluas 7495 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak dipropinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin I), Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), seperti yang dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 602, Surat Ukur tertanggal 14 Januari 2003, Nomor: 03/Sukarami/2003, yang terdaftar atas nama PT. Surya Sakti sesuai dengan Akta Nomor 51, tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan ADI PINEM, SH, Notaris di Medan (Bukti P-3);”

Point 4 Posita:

“Bahwa pada Tanggal 24 Juni 2013 Tergugat I mengirimkan surat No: 01/Dir-VI 2013 kepada Tergugat II Perihal : Telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah No. 602/HGB seluas 7495 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kol. H. Burlian Km 9 Palembang Surat Ukur No. 03/Sukarami/2003 Tanggal 14 Januari 2003 Atas Nama PT. J. Surya Sakti Tanggal 01 September 2012, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat diwakili Tergugat I, telah membuat kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 7.495 m<sup>2</sup> HGB No. 602 SU. No 03/Sukarami/2003 Tanggal 14 Januari 2003 atas Nama Penggugat, dimana Penggugat sudah menerima uang sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat II (Bukti P-4), namun sampai saat ini Penggugat sama sekali belum menerima uang sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) baik dari Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga surat Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II adalah tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan hukum karena faktanya Penggugat sama sekali tidak pernah menerima uang pembayaran sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);”

Point 8 Posita:

“Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat peroleh telah ada Kesepakatan Jual Beli tertanggal 1 September 2012 yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas sebidang tanah seluas 7.495 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHGB No. 602 Kel. Sukarami Kec. Sukarami Kotamadya Palembang a.n PT. J. Surya Sakti di Jl. Kol. H. Burlian, dimana disebutkan Penggugat baru mengetahui tentang adanya kesepakatan jual beli, tertanggal 1 September 2012 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II;”

Hal 10 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian pada bagian petitum point ke-3 Penggugat secara tegas menyebutkan tentang lokasi objek sengketa di Palembang yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Point 3 Petitum:

*"Menyatakan tidak sah Surat Kesepakatan Jual Beli yang dibuat oleh Marry Pardede (Tergugat I), dengan Ali Chandra (Tergugat II), tanggal 1 September 2012 atas sebidang tanah seluas 7495 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak dipropinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin I), Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), seperti yang dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 602, Surat Ukur tertanggal 14 Januari 2003, Nomor: 03/Sukarami/2003, yang terdaftar atas nama PT. Surya Sakti;"*

3. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat di halaman 1 secara tegas tertulis:

*"Dengan ini PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Pengadilan Negeri Palembang..."*

4. Dengan demikian sebenarnya Penggugat sendiri sebenarnya hendak mendaftarkan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Palembang, oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan hal ini semakin memperjelas bahwa gugatan Penggugat sebenarnya sangat kabur (obscuur libel).

Bahwa sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 118 ayat (5) HIR yang berbunyi sebagai berikut:

*"Dalam hal gugatan tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu..."*

5. Apabila Fakta yang diuraikan pada point 2 diatas dihubungkan dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 118 ayat (5) HIR sebagaimana diuraikan pada point 4 diatas, maka jelaslah bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

6. Bahwa oleh karena perkara ini adalah menyangkut tentang perusahaan maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas berlaku dalam perkara ini antara lain isi Pasal 61 ayat (1) dan (2) yang berbunyi :

Pasal 61 ayat (1) :

Hal 11 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Setiap pemegang saham berhak mengajukan gugatan terhadap Perseroan ke pengadilan negeri apabila dirugikan karena tindakan Perseroan yang dianggap tidak adil dan tanpa alasan wajar sebagai akibat keputusan RUPS, Direksi, dan/atau Dewan Komisaris”.*

Pasal 61 ayat (2) :

*“Gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan ke pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan”.*

Merujuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 61 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tersebut diatas maka jelaslah bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, karena PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti berkedudukan di Medan yaitu jalan Imam Bonjol No. 17 Medan (sesuai dengan surat gugatan penggugat pada halaman 1 ).

## B. EKSEPSI TENTANG ERROR IN PERSONA

1. Bahwa dalam Pasal 98 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas terdapat ketentuan :

Pasal 98 ayat (1) berbunyi :

*“Direksi mewakili Perseroan baik didalam maupun diluar pengadilan.*

Pasal 98 ayat (2) berbunyi :

*“Dalam hal anggota direksi terdiri lebih dan 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar.*

Dari ketentuan Pasal 98 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tersebut diamanatkan bahwa direksi mewakili Perseroan baik didalam maupun diluar Pengadilan.

Bahwa dalam surat gugatan penggugat pada halaman 1 tercantum sebagai penggugat adalah DR. Surya Indriany Pardede dalam kedudukannya sebagai Direktur Operasional PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti tanpa menyebut mendapat kuasa dari direksi yang lain terutama dari Direktur Utama, sehingga dengan demikian posisi penggugat dalam perkara ini tidak memenuhi ketentuan yang terdapat dalam Pasal 98 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, oleh karena itu gugatan penggugat dalam perkara ini tidak lengkap atau error in persona.

Hal 12 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam Pasal 99 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas terdapat ketentuan :

Pasal 99 ayat (1) berbunyi :

*“ Anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila :*

- a. Terjadi perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan; atau*
- b. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.*

Pasal 99 ayat (2) berbunyi :

*“ Dalam hal terdapat keadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang berhak mewakili Perseroan adalah:*

- a. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;*
- b. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau*
- c. Pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.*

Merujuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 99 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tersebut dihubungkan dengan fakta yang tertulis dalam materi surat gugatan Penggugat dimana penggugat menggugat keputusan direksi yang lama, maka langkah penggugat tersebut termasuk dalam kualifikasi Persona Standi in judicio/tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan.

Berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan diatas, maka sudah semestinyalah gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. DALAM KONPENSI :

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian eksepsi mohon dianggap dan dimasukkan sebagai bagian dalil-dalil yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam konvensi ini.
2. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara jelas dan tegas.
3. Bahwa kesepakatan yang dibuat antara Tergugat I baik selaku pribadi maupun sebagai Direktur Utama PT. J. Surya Sakti ( pada waktu itu)

Hal 13 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat II untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah di Jalan. Kol. H. Burlian Km. 9 Palembang seluas 7.495 M<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin I), Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa) sebagaimana dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602, surat ukur tertanggal 14 Januari 2003 No. 03/Sukarami/2003 yang terdaftar atas nama PT. Surya Sakti adalah atas dasar kuasa yang sah dan mengikat yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Notaris No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan sebagaimana juga diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya pada point ke-3.

4. Bahwa dalam kesepakatan jual beli tanah yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut telah diserahkan uang panjar sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan uang tersebut telah dipergunakan untuk :

- Sumbangan untuk biaya pindah gereja HKPB	150.000.000,-
- Untuk penjaga tanah (Siahaan) bekerja sudah 20 tahun	20.000.000,-
- Pemindahan lapak-lapak & warung-warung seluas 800 M <sup>2</sup>	500.000.000,-
- Untuk camat urus pemindahan warung-warung & lapak-lapak	10.000.000,-
- Untuk satpol PP urus pemindahan warung-warung & lapak-lapak	15.000.000,-
- Biaya pesawat Mary & team Jakarta-Palembang-Jakarta	10.000.000,-
- Untuk Pdt Napitupulu	15.000.000,-
- Biaya pengurusan Mingin di Palembang (akomodasi)	14.406.000,-
- Biaya PBB tahun 2013	±
	47.000.000,-
- Biaya tak terduga	<u>15.000.000,-</u>
	Total = 796.406.000,-

sesuai dengan yang tertera dalam perincian hasil penjualan tanah Palembang tertanggal 27 Februari 2013 dimana Penggugat sendiri ikut menandatangani.

5. Bahwa sesuai dengan surat kesepakatan jual beli tertanggal 1 September 2012 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II pada point ke-6 disebutkan bahwa pedagang-pedagang kaki lima yang ada di depan tanah tersebut harus dibersihkan dalam jangka waktu 5 (lima) bulan terhitung

Hal 14 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sejak tanggal 1 September 2012, dan biaya untuk membersihkannya adalah uang panjar yang Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut sesuai dengan perincian point 4 di atas.

6. Bahwa terkait dengan dalil pada point 4 dan 5 di atas, maka sangat jelas bahwa uang panjar yang Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut tidak masuk ke kas ataupun rekening PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti, dan hal itu dilakukan atas persetujuan dari Penggugat sendiri sebagaimana keikutsertaannya menandatangani perincian hasil penjualan tanah Palembang tertanggal 27 Februari 2013.
7. Bahwa baik kesepakatan jual beli yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II maupun tindakan pembersihan pedagang-pedagang kaki lima yang ada di atas tanah yang hendak dijual adalah tindakan yang sah menurut hukum karena semuanya itu dilakukan berdasarkan surat kuasa yang sah dari Penggugat sebagaimana tercantum dalam Akte Notaris No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan dimana Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual, mengoperkan, mengalihkan, memindahkan dan mengerahkan dengan cara apapun juga serta dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Tergugat I, dan hal ini juga diperkuat dengan Akta Notaris No. 35 tertanggal 21 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH. Notaris di Medan.
8. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Juli 2014 pemegang Saham PT. Perusahaan Dagang Johny Sakti (Penggugat) mengadakan Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) yang menyetujui dan menetapkan pencabutan seluruh kuasa-kuasa yang pernah diberikan kepada Tergugat I termasuk juga kuasa yang terdapat didalam Persetujuan dan Kuasa Nomor 51 tertanggal 14 September 2012 dan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti No. 8 tertanggal 2 November 2012, yang kedua akta tersebut dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan maupun terhadap kuasa-kuasa lainnya tanpa ada yang dikecualikan dibatalkan/dicabut dan dianggap tidak berlaku lagi sesuai dengan Akta No. 98, tertanggal 26 Juli 2014 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti disingkat PT. J. Surya Sakti yang dibuat dihadapan Notaris Mauliddin Shati, SH. seperti dalil Penggugat pada point 6 adalah tidak berlaku surut karena kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat I masih berlaku

Hal 15 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II dibuat, apa lagi dengan adanya kesepakatan jual beli tersebut telah menimbulkan hak-hak pihak ketiga dalam hal ini Tergugat II sebagai calon pembeli yang beritikad baik yang semestinya dilindungi oleh hukum.

9. Bahwa sehubungan dengan Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) tanggal 21 Agustus 2014 yang menetapkan susunan pengurus perseroan yang baru sebagaimana dalil Penggugat pada point 7 tidak bisa dijadikan dasar untuk memutuskan hubungan hukum perusahaan dengan pihak ketiga dalam hal ini Tergugat II sebagai calon pembeli aset perusahaan yang beritikad baik, dengan kata lain direksi/pengurus perseroan yang baru menurut hukum wajib menyelesaikan/ menuntaskan perikata-perikata yang telah dibuat oleh direksi/pengurus perseroan yang lama dengan pihak ketiga yang salah satu diantaranya adalah menyelesaikan/menuntaskan jual beli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602 surat ukur No. 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 seluas 7.495 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin I) Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan.
10. Bahwa dalil Penggugat pada point 8 adalah dalil yang merupakan upaya untuk menutup-nutupi fakta hukum yang sudah sangat jelas bahwa sebenarnya peruntukan uang panjar yang Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut telah diuraikan pada point 4 diatas dan Penggugat sendiri ikut menandatangani dan menyetujui peruntukan uang tersebut, sebagaimana dapat dilihat dalam dokumen perincian hasil penjualan tanah Palembang tertanggal 27 Februari 2013.
11. Bahwa dalil penggugat pada poin 9 adalah dalil yang kontradiksi dengan dalilnya pada point 3 dan 4 surat gugatan sekaligus merupakan pengingkaran terhadap isi persetujuan yang telah diberikan oleh penggugat sendiri dalam dokumen perincian hasil penjualan tanah Palembang tertanggal 27 Februari 2013. Dan peruntukan uang panjar yang Rp. 750.000.000,- tersebut sudah sangat jelas dan merupakan bagian dari persetujuan penggugat sendiri seperti diuraikan pada point 10 diatas.
12. Bahwa isi Akta No. 111 tertanggal 28 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Mauliddin Shati, S.H Notaris di Medan tidak berlaku surut dan juga tidak bisa dijadikan dasar untuk menghapuskan kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta No. 51

Hal 16 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

teertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH.

Notaris di Medan

13. Bahwa hasil Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti disingkat PT. J. Surya Sakti No. 36 tertanggal 16 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Mauliddin Shati, SH. Notaris di Medan tidak bisa dijadikan sebagai dasar untuk membatalkan surat kesepakatan jual beli yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tanggal 1 September 2012 dan surat Tergugat I kepada Tergugat II No. 01/Dir-VI/2013 tanggal 24 Juni 2013, Perihal : Telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah nomor Hak Guna Bangunan No. 602/Hak Guna Bangunan seluas 7.495 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Kol. H. Berlian Km 9 Palembang dengan surat ukur No. 03/Sukarami tanggal 14 Januari 2003 atas nama Penggugat tanggal 1 September 2012, karena kesepakatan jual beli tersebut lahir atas dasar surat kuasa yang sah sebagaimana yang tertuang dalam akta otentik berupa Akta Notaris No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan.
14. Bahwa dalil Penggugat pada point 15 adalah dalil yang bertentangan dengan isi surat kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat di hadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan dan didalam surat kuasa tersebut secara jelas dan terang disebutkan bahwa Penggugat memberikan persetujuan kepada Tergugat I untuk menjual, mengoperkan, mengalihkan, memindahkan dan menyerahkan dengan cara apapun juga serta dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Tergugat I, dan hal ini juga diperkuat dengan Akta Notaris No. 35 tertanggal 21 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH. Notaris di Medan, oleh karena itu baik tuntutan kerugian materiil maupun immateriil yang disebutkan pada point 15 surat gugatan sangat tidak berdasar menurut hukum, disamping itu juga tuntutan dimaksud tidak diperinci secara jelas, sehingga dengan demikian baik tuntutan dalam materiil maupun immateriil tersebut harus ditolak.
15. Bahwa isi putusan Mahkamah Agung R. I. No. Reg. 86 K/SIP/1972 tanggal 30 Oktober 1976 tidak relevan dikait-kaitkan dengan perkara ini.
16. Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II didasarkan kepada alas hukum/surat kuasa yang sah dan otentik maka kesepakatan jual beli tanah tersebut tidak dapat

Hal 17 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikwalifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum, sehingga tuntutan uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak berdasar dan harus ditolak

17. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengambil putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONPENSI :

- Bahwa dalam rekonpensi ini mohon agar dimasukkan Tergugat I dalam konpensi menjadi Penggugat dalam rekonpensi, Penggugat dalam konpensi menjadi Tergugat dalam rekonpensi dan Tergugat II dalam konpensi menjadi turut tergugat dalam rekonpensi.
  - Bahwa semua dalil-dalil yang telah diutarakan oleh Penggugat dalam rekonpensi/ Tergugat I dalam konpensi baik yang terdapat dalam bagian eksepsi maupun dalam bagian pokok perkara/konpensi mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang akan diutarakan dalam bagian rekonpensi ini.
1. Bahwa pada tanggal 1 September 2012 Penggugat dalam rekonpensi / Tergugat I dalam konpensi dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 17 Medan telah melakukan kesepakatan jual beli dengan turut Tergugat dalam rekonpensi/ Tergugat II dalam konpensi atas asset milik PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602 surat ukur No. 03/ Sukarami/2003 tertanggal 14 Januari 2003, Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin I), Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), seluas 7.495 M<sup>2</sup>.
  2. Bahwa Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat I dalam konpensi dalam melakukan kesepakatan jual beli tersebut adalah berdasarkan surat kuasa yang sah dan mengikat dari pihak Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi sebagaimana tertuang dalam Akta No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan, yang sampai saat ini surat kuasa dimaksud belum pernah dibatalkan oleh Pengadilan dan juga belum pernah dicabut oleh pihak-pihak yang

Hal 18 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

membuatnya antara lain Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konpensi belum pernah mencabutnya, sehingga menurut hukum surat kuasa dimaksud masih berlaku sampai sekarang.

3. Bahwa ternyata pihak Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi telah mengurus lahirnya Akte No. 98 tertanggal 26 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Mauliddin Shati, SH. dan juga Akta No. 111 tertanggal 28 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Mauliddin Shati, SH. yang isinya bertujuan untuk membatalkan surat kuasa sebagaimana yang tertuang dalam Akta No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan.
4. Bahwa menurut tatanan hukum yang berlaku Akta yang dibuat oleh Notaris tidak bisa dibatalkan oleh Notaris yang lain, dan apabila ada pembatalan Akta Notaris maka jalan yang bisa ditempuh untuk itu adalah melalui putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap dan atau melalui pencabutan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan Akta Notaris dimaksud.
5. Bahwa terhadap Akta No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan sampai saat ini belum ada putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap yang menyatakan bahwa Akta No. 51 tersebut batal atau tidak sah, dan demikian juga dengan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konpensi selaku pihak yang terlibat dalam pembuatan Akta No. 51 tertanggal 14 September 2012 tersebut belum pernah melakukan pencabutan terhadap Akta dimaksud, sehingga dengan demikian Akta No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan tersebut masih berlaku secara sah menurut hukum.
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, apabila ada perubahan pengurus/direksi tidak bisa dijadikan sebagai dasar untuk membatalkan keputusan ataupun kebijaksanaan yang telah dilakukan oleh pengurus/direksi yang sebelumnya, dengan kata lain pengurus/direksi yang baru wajib melanjutkan atau menyelesaikan keputusan apalagi sudah berupa perikatan yang sah menurut hukum yang telah dilakukan oleh pengurus/direksi sebelumnya, oleh karena itu pengurus/Direksi PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti yang sekarang wajib menurut hukum menuntaskan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602 surat ukur No. 03/Sukarami/2003 tertanggal 14 Januari 2003, Kecamatan Sukarami (dahulu

Hal 19 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banyuasin I), Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), seluas 7.495 M<sup>2</sup> dengan turut Tergugat dalam rekonsensi/Tergugat II dalam kompensi selaku calon pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

7. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi yang tidak menuntaskan jual beli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602 surat ukur No. 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 seluas 7.495 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sukarami (dahulu Talang Kelapa), Kecamatan Sukarami (dahulu Banyuasin I) Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam kompensi baik secara materiil maupun immateriil antara lain :

- Kerugian materiil berupa terlambatnya pemasukan uang ke rekening bank perusahaan dimana apabila hasil penjualan tanah tersebut didepositokan maka akan mendapat bunga sebesar 12% per tahun dari nilai jual tanah yaitu 7.495 M<sup>2</sup> x Rp 4.000.000,- = Rp 29.980.000.000,- (dua puluh sembilan miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah). Dengan asumsi bunga deposito 12% per tahun maka didapat angka sebesar 12% x Rp 29.980.000.000,- = Rp 3.597.600.000,- (tiga miliar lima ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) per tahun terhitung sejak adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam kompensi dengan turut Tergugat dalam rekonsensi/Tergugat II dalam kompensi tanggal 1 September 2012 hingga tuntasnya pelaksanaan jual beli tanah tersebut.
- Kerugian immateriil sebagai akibat tidak tuntasnya jual beli tanah tersebut telah merusak kredibilitas Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam kompensi dimata masyarakat terutama di kalangan sesama pengusaha yang tidak bisa diukur dengan materi yang apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).

8. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam kompensi menuntut kepada Pengadilan Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi dari Tergugat I tersebut.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

Hal 20 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekompensi.
2. Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekompensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekompensi :

Primer :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam rekompensi/Tergugat I dalam konpensi.
2. Menyatakan bahwa surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat dalam rekompensi/Penggugat dalam konpensi kepada Penggugat dalam rekompensi/ Tergugat I dalam konpensi sebagaimana tertuang dalam Akta No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan adalah sah dan mengikat untuk melakukan kesepakatan jual beli tertanggal 1 September 2012 atas sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602/ 24/03/2003, surat ukur No. 03/Sukarami/ 2003 tanggal 14 Januari 2003 seluas 7.495 M<sup>2</sup> Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang yang dibuat oleh Penggugat dalam rekompensi/Tergugat I dalam konpensi selaku Direktur Utama PT. J. Surya Sakti dengan turut Tergugat dalam rekompensi/Tergugat II dalam konpensi.
3. Menyatakan bahwa Akte No. 98 tertanggal 26 Juli 2014 tidak dapat membatalkan dan atau mencabut kuasa yang diterima oleh Penggugat dalam rekompensi/Tergugat I dalam konpensi sebagaimana tertuang dalam Akta No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan, karena pembuatan Akte No. 98 tertanggal 26 Juli 2014 tidak melibatkan Penggugat dalam rekompensi/Tergugat I dalam konpensi.
4. Menyatakan bahwa Akta No. 98 tertanggal 26 Juli 2014 tidak dapat membatalkan kesepakatan jual beli tertanggal 1 September 2012 atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 602/24/03/2003, surat ukur No. 03/Sukarami/ 2003 tanggal 14 Januari 2003 seluas 7.495 M<sup>2</sup> Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang yang dibuat oleh Penggugat dalam rekompensi/Tergugat I dalam konpensi selaku Direktur Utama PT. J. Surya Sakti dengan turut tergugat dalam rekompensi/Tergugat II dalam konpensi

Hal 21 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena kesepakatan jual beli tersebut dibuat berdasarkan surat kuasa yang sah dari Tergugat dalam rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konpensi sebagaimana tertuang dalam Akte No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan.

5. Menyatakan bahwa Akta No. 111 tertanggal 28 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Mauliddin Shati, SH. Notaris di Medan tidak dapat membatalkan dan atau mencabut kuasa yang sah dari Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konpensi sebagaimana tertuang dalam Akte No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan.
6. Menyatakan sah dan mengikat surat kesepakatan jual beli tertanggal 1 September 2012 atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 602/24/03/2003, surat ukur No. 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 seluas 7.495 M<sup>2</sup> Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang yang dibuat oleh Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konpensi selaku Direktur Utama PT. J. Surya Sakti dengan turut Tergugat dalam rekonsensi/Tergugat II dalam rekonsensi.
7. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi selaku Direksi dari PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti untuk segera menuntaskan/melaksanakan jual beli sebidang tanah seluas 7.495 M<sup>2</sup> Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602/24/03/2003 surat ukur No. 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 dengan turut Tergugat dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konpensi.
8. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk membayar kerugian materiil yang timbul akibat tertundanya pelaksanaan jual beli tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602/24/03/2003 sesuai dengan bunga deposito di Bank yaitu 12 % per tahun x nilai jual tanah yaitu 7.495 M<sup>2</sup> x Rp 4.000.000,- = Rp 29.980.000.000,- = 3.597.600.000,- (tiga miliar lima ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) per tahun dihitung sejak adanya kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi dengan turut Tergugat dalam rekonsensi/ Tergugat II dalam konpensi tanggal 1 September 2012 hingga tuntasnya pelaksanaan jual beli tanah tersebut yang harus segera dibayar oleh Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat

Hal 22 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam konpensi kepada Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi secara tunai dan sekaligus.

9. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam konpensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat I dalam konpensi sebagai akibat tertunda-tundanya pelaksanaan jual beli tanah tersebut yang telah merusak kredibilitas Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat I dalam konpensi di mata pengusaha-pengusaha lain yang tidak bisa diukur dengan materi yang apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).
10. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidair :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil adilnya.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II menyampaikan Jawaban tertangga 20 Juli 2016 sebagai berikut

## I. DALAM KONPENSI.

### 1. DALAM EKSEPSI.

- 1.1 Bahwa gugatan Penggugat seharusnya di Pengadilan Negeri Palembang karena Tergugat II berdomisili di Palembang. Objek sengketa juga berada di Palembang yang secara tegas telah diakui oleh penggugat dengan menunjukkan halaman 1 Gugatannya yang dapat kami kutip :

“Dengan ini PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada **Pengadilan Negeri Palembang** terhadap :”

Kutipan ini merupakan Pengakuan Secara Tegas adalah bukti yang sempurna;

- 1.2. Bahwa Penggugat tidak punya kualitas dan kapasitas mewakili Perseroan dalam kasus ini karena :

- a. Tergugat I adalah salah satu pemegang saham PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti tindakan dan perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai Direktur Utama sebagaimana yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
- b. Tergugat I telah diberi kuasa dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dan ditindak lanjuti dengan memberikan Persetujuan Kuasa yang

Hal 23 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Secara Tegas juga telah diakui kebenarannya oleh Penggugat pada angka 2 dan 3 surat gugatan. Konsekwensi hukumnya, Penggugat tidak punya kapasitas dan wewenang menggugat Tergugat I dan Tergugat II, karena apapun hasil putusan pengadilan akan menimbulkan persoalan baru;

Berdasarkan uraian dan alasan hukum di atas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus Perkara ini menyatakan gugatan pengugat tidak dapat diterima dengan segala konsekuensi hukumnya.

## 2. DALAM POKOK PERKARA

2.1. Bahwa Tergugat II menolak semua alasan-alasan dan dalil-dalil di dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

2.2. Bahwa alasan-alasan dan dalil-dalil di dalam Eksepsi diberlakukan juga dalam Pokok Perkara ini;

2.3. Bahwa benar antara Tergugat I sebagai Direktur Utama PT. Perusahaan Dagang Johny Surya sakti dan Tergugat II telah terjadi KESEPAKATAN JUAL BELI sebagaimana tertuang dalam Surat KESEPAKATAN JUAL BELI tanggal 01 September 2012 atas sebidang Tanah HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 602 tanggal 24 Maret 2003 Surat Ukur Nomor : 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 dengan luas tanah 7.495 m<sup>2</sup> (Tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di kota Palembang dengan harga tanah permeter Rp. 2.400.000,- (Dua juta empat ratus ribu rupiah) dengan total harga sebesar Rp. 17.988.000.000,- (Tujuh belas milyar sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

2.4 Bahwa benar pada saat terjadinya KESEPAKATAN JUAL BELI, Tergugat I masih menjabat sebagai Direktur Utama apalagi para pemegang saham PT. Johny Surya Sakti Telah memberi legalitas hukum melalui rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang ditindaklanjuti dengan memberikan persetujuan kuasa kepada Tergugat I sebagai Direktur Utama dan telah diakui secara tegas oleh Penggugat pada angka 2 dan 3 surat gugatannya. Menurut hukum merupakan bukti yang sempurna, membuktikan tindakan dan perbuatan Tergugat I sebagai Direktur Utama adalah sudah benar dan sah menurut hukum;

2.5 Bahwa untuk memenuhi kesepakatan jual beli, Tergugat II telah membayar dengan transfer melalui Bank BNI tanggal 03 september 2009 dengan uang

Hal 24 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menerima Kwitansi tanda terima yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I selaku Direktur Utama.

Dengan demikian kesepakatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II telah sah dan sesuai menurut hukum, karena penggantian Direksi/Direktur Utama bukanlah dimaksudkan untuk membatalkan tindakan-tindakan dari Direksi/Direktur Utama sebelumnya yang telah mempunyai legalitas hukum yang sah dalam menjalankan tugas, tanggung jawab dan kewenangan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dan Surat Kuasa yang benar dan sah;

2.6 Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat ternyata tidak ada rincian kerugian material, oleh karena itu tuntutan ganti rugi Penggugat harus ditolak dengan segala konsekuensi hukumnya.

Vide Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia :

- Mahkamah Agung Nomor. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971.
- Mahkamah Agung Nomor. 598K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971.
- Mahkamah Agung Nomor. 1057K/Sip/1973 tanggal 25 maret 1976.
- Mahkamah Agung Nomor. 011K/N/HaKI/2002 tanggal 30 September 2002;

2.7 Bahwa menunjuk angka 17 gugatan Penggugat yang menyatakan adanya uang Panjar saja belumlah ada jualbeli mengenai rumah sengketa dengan mengutip putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Registrasi : 86/K/Sip/1972 Tanggal 30 Oktober 1976 adalah tidak tepat dan keliru karena dalam kasus ini posisi dan permasalahan lain dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana yang dikutip oleh Penggugat. Dalam kasus ini, bukan mengenai uang panjar saja tetapi mengenai Kesepakatan Jual Beli yang telah dilakukan secara sah dan benar menurut hukum.

Konsekuensi hukumnya apakah uang panjar sudah diterima atau belum oleh Penggugat tidak ada hubungannya dengan Tergugat II sama sekali. Apalagi uang panjar akan diperhitungkan kembali saat pembayaran, yang merupakan intern antara Penggugat dengan Tergugat I;

2.8 Bahwa adalah tidak berdasar dan salah tuntutan mengenai uang paksa (dwangsom) yang dituntut Penggugat, karena dalam kasus ini yang dipersoalkan adalah mengenai Kesepakatan Jual Beli dan Uang Panjar yang telah sah dan benar menurut hukum serta tidak termasuk dalam tuntutan provisi;

Hal 25 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa dari uraian dan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan tergugat II diatas telah nyata Penggugat tidak dapat mempertahankan dalil-dalil gugatannya. Oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan penggugat dengan segala konsekwensi hukumnya.

Atau menurut pertimbangan dan putusan Pengadilan yang seadil-adilnya.

## II. DALAM REKONPENSI

Bahwa ALI CHANDRA, beralamat di jalan Dempo Dalam Nomor 306-B 15 Ilir Palembang, Tergugat II dalam Kompensi akan menggugat Balik/Rekompensi selanjutnya Tergugat II Dalam Kompensi menjadi Penggugat Rekompensi. Dengan ini mengajukan gugatan perbuatan melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap :

1. Dr. SURYA INDRIANY PARDEDE, selaku Direktur Operasional PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti baik selaku Pribadi maupun untuk dan atas nama PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti beralamat di jalan Iman Bonjol Nomor. 17 Medan, semula sebagai Penggugat Dalam Kompensi sekarang sebagai Tergugat Dalam Rekompensi;
2. MARRY PARDEDE, baik selaku Pribadi selaku Mantan Direktur Utama PT. Perusahaan Dagang Johny Surya Sakti beralamat di Jalan Bango III Nomor. 14-D RT/RW 008/003 Kelurahan Pondok Labu Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, semula sebagai Tergugat I. Dalam Kompensi sekarang sebagai Turut Tergugat Dalam Rekompensi;

## 3. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Penggugat Rekompensi mengajukan Gugatan dengan dalil-dalil dan alasan-alasan Hukum sebagai berikut :

- 3.1 Bahwa dalil-dalil dan alasan alasan hukum didalam EKSEPSI dan POKOK PERKARA DALAM KONPENSI diberlakukan pula DALAM REKONPENSI ini;
- 3.2 Bahwa antara Penggugat Rekompensi dengan Turut Tergugat Rekompensi selaku DIREKTUR UTAMA PT. Perusahaan Dagang Jhony Surya Sakti telah melakukan KESEPAKATAN JUAL BELI pada tanggal 01 September 2012 atas sebidang tanah HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 602 tanggal 24 Maret 2003 Surat Ukur Nomor : 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 dengan luas tanah 7.495 M2 (Tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di kota Palembang. Dengan harga tanah yang telah

Hal 26 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

disepakati seharga Rp. 2.400.000,- M2 (Dua juta empat ratus ribu rupiah permeter persegi) dengan total harga sebesar Rp. 17.988.000.000,- (Tujuh belas miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

3.3 Bahwa untuk memenuhi KESEPAKATAN JUAL BELI, Penggugat REKONPENSI telah membayar UANG PANJAR dengan transfer melalui BANK NEGARA INDONESIA tanggal 03 September 2009 sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang telah diterima oleh Turut Tergugat Rekonpensi. Dan penggugat Rekonpensi telah menerima kwitansi tanda terima yang dibuat dan ditanda tangani oleh Turut Tergugat REKONPENSI Sehingga KESEPAKATAN JUAL BELI telah SAH, BENAR dan Sesuai MENURUT HUKUM;

3.4 Bahwa dalam rangkaian terjadinya KESEPAKATAN JUAL BELI. TURUT TERGUGAT REKONPENSI masih menjabat sebagai DIREKTUR UTAMA dan mempunyai Legalitas Hukum berdasarkan RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA ditindak lanjuti dengan memberikan PERSETUJUAN KUASA dari PARA Pegang Saham PT. PERUSAHAAN DAGANG JHONY SURYA SAKTI "Untuk melakukan tindakan menjual, mengoperkan, mengalihkan, memindahkan dan menyerahkan dengan cara apapun juga serta dengan syarat-syarat yang dianggap baik Kepada Turut Tergugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi." yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan menunjuk angka 2 dan angka 3 dalam Surat Gugatannya, konsekwensi menurut Hukum merupakan BUKTI yang SEMPURNA. Sehingga TURUT TERGUGAT REKONPENSI mempunyai Legalitas Hukum yang sangat kuat, benar dan sah;

3.5 Bahwa adanya daya upaya dari Tergugat Rekonpensi untuk menghalang-halangi, menganulir dan usaha membatalkan SURAT KESEPAKATAN JUAL BELI serta UANG PANJAR yang telah mempunyai Legalitas Hukum yang benar dan Sah adalah merupakan Tindakan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi yang secara tegas telah diakui dengan menunjuk uraian gugatan KONPENSI Nomor 4 sampai dengan nomor 15. Sehingga merupakan Bukti yang Sempurna. Konsekwensinya Penggugat Rekonpensi niscaya telah menderita kerugian;

3.6 Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah berprofesi sebagai seorang Pengusaha, dalam hal perputaran uang adalah urat nadi bagi semua Pengusaha akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat

Hal 27 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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

Rekonpensi niscaya menyebabkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi. Rincian yang dapat dihitung adalah sejak Penggugat Rekonpensi membayar UANG PANJAR sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 01 September 2012. Adalah wajar dan pantas minimal dengan hanya berdasarkan bunga Bank sebesar 1% (satu persen) perbulan, bearti kerugian Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan dengan lanjutan perhitungan sejak Penggugat Rekonpensi mentranfer melalui Bank Negara Indonesia dan Kwitansi tanda terima dari Turut Tergugat pada tanggal 03 September 2012 sampai dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mendaftarkan gugatannya pada tanggal 11 Maret 2016 adalah berjumlah 42 (empat puluh dua bulan) dikalikan dengan Rp. 7.500.000,- Berjumlah Rp. 315.000.000,- (Tiga ratus lima belas juta rupiah) sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi;

3.7 Bahwa oleh karena KESEPAKATAN JUAL BELI pada tanggal 01 September 2012 telah dilakukan berdasarkan Legalitas Hukum yang sangat Kuat, benar dan sah Konsekwensi hukumnya Tergugat Rekonpensi sepatutnya melanjutkan pelaksanaan KESEPAKATAN JUAL BELI tanggal 01 September 2012 sehingga adalah sesuai menurut hukum bila Tergugat Rekonpensi tidak melanjutkan atau lalai maka Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) perhari yang dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena dalam gugatan yang menuntut pelaksanaan suatu persetujuan atas pasal 1267 BW, maka dalam gugatan ini dapat diminta juga pembayaran uang paksa (dwangsom) atas dasar pasal 225 HIR, sama dan sejalan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 24 K/Sip/1958 tanggal 26 Maret 1958 ;

3.8 Bahwa Penggugat Rekonpensi sangat Khawatir terhadap Tergugat Rekonpensi untuk mengalihkan, mengoperkan dan memindah tangankan dengan cara apapun juga terhadap Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 602 tanggal 24 maret 2003 Surat Ukur Nomor 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 dengan luas tanah 7.495 m<sup>2</sup> (Tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di kota Palembang sehingga gugatan Penggugat Rekonpensi menjadi sia-sia, oleh karena itu Penggugat Rekonpensi mohon majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah Hak

Hal 28 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan tersebut diatas secara provisional agar selama proses pemeriksaan sidang perkara berlangsung, penggugat Rekonpensi mendapat jaminan hukum tidak di rugikan

- 3.9 Bahwa gugatan Rekonpensi berdasarkan bukti-bukti yang otentik, Pengakuan secara Tegas oleh Tergugat Rekonpensi atas kebenaran alasan-alasan, dalil-dalil serta uraian hukum dari Penggugat Rekonpensi. Maka dengan hormat Penggugat Rekonpensi mohon kepada majelis Hakim Pengadilan Jakarta Selatan untuk menyatakan putusan Gugatan Rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad);

Berdasarkan alasan-alasan,dalil-dalil dan uraian Hukum Gugatan Rekonpensi diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus Perkara ini berkenan menetapkan dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

1. Menetapkan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah Hak Guna Bangunan Nomor 602 tanggal 24 Maret 2003 Surat Ukur Nomor : 03/Sikarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 dengan luas tanah 7.495 M2 (Tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di kota Palembang sampai Putusan ini mempunyai kekuatan Hukum yang tetap ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan KESEPAKATAN JUAL BELI tanggal 01 September 2012.

## DALAM POKOK PERKARA REKONPENSI

- 1) Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhan;
- 2) Menyatakan KESEPAKATAN JUAL BELI tanggal 01 September 2012 atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 602 tanggal 24 Maret 2003 Surat Ukur Nomor : 03/Sikarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 dengan luas tanah 7.495 M2 (Tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di kota Palembang yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi adalah Sah, Benar dan telah sesuai menurut Hukum;
- 3) Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;

Hal 29 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Menyatakan Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi uang ganti rugi sebesar Rp. 315.000.000,- (Tiga ratus lima belas juta rupiah) secara tunai dan seketika;
- 5) Memerintahkan terhadap Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan KESEPAKATAN JUAL BELI tanggal 01 September 2012;
- 6) Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) perhari dalam hal Tergugat Rekonpensi lalai dan atau tidak melaksanakan sejak putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap;
- 7) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 602 tanggal 24 Maret 2003 Surat Ukur Nomor : 03/Sikarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 dengan luas tanah 7.495 M2 (Tujuh ribu empat ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di kota Palembang ;
- 8) Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet , banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad);
- 9) Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

**Membaca Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Agustus 2016 yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :**

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima .
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini.
4. Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir.

**Membaca Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 01 Nopember 2016 yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :**

- I. DALAM PROVISI
  - Menolak tuntutan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya
- II. DALAM KONVENSI

Hal 30 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## III. DALAM REKONVENSIS

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi kepada Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi sebagaimana tertuang dalam Akta No. 51 tertanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH. Notaris di Medan adalah sah dan mengikat untuk melakukan kesepakatan jual beli tertanggal 1 September 2012 atas sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602/24/03/2003, surat ukur No. 03/Sukarami/ 2003 tanggal 14 Januari 2003 seluas 7.495 M<sup>2</sup> Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang yang dibuat oleh Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi selaku Direktur Utama PT. J. Surya Sakti dengan Penggugat rekonvensi II/Tergugat II dalam konvensi.
3. Menyatakan bahwa Akta No. 98 tertanggal 26 Juli 2014 tidak dapat membatalkan kesepakatan jual beli tertanggal 1 September 2012 atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 602/24/03/2003, surat ukur No. 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 seluas 7.495 M<sup>2</sup> Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I dalam konvensi selaku Direktur Utama PT. J. Surya Sakti dengan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II dalam konvensi.
4. Menyatakan sah dan mengikat surat kesepakatan jual beli tertanggal 1 September 2012 atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 602/24/ 03/2003, surat ukur No. 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 seluas 7.495 M<sup>2</sup> Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I dalam konvensi selaku Direktur Utama PT. J. Surya Sakti dengan Penggugat rekonvensi II/Tergugat II dalam rekonvensi.
5. Menghukum Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi selaku Direksi dari PT. Perusahaan Dagang Johnny Surya Sakti untuk segera menuntaskan/melaksanakan jual beli sebidang tanah seluas 7.495 M<sup>2</sup> Jalan Kol. Burlian Km 9 Palembang sertifikat Hak Guna Bangunan No. 602/24/03/2003 surat ukur No. 03/Sukarami/2003 tanggal 14 Januari 2003 dengan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II dalam konvensi.

Hal 31 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan terhadap Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan kesepakatan jual beli tanggal 01 September 2012 dan surat tertanggal 01/Dir-VI 2013 tertanggal 24 Juni 2013.
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam hal Tergugat Rekonpensi lalai dan atau tidak melaksanakan sejak putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konvensi untuk membayar semua biaya Perkara yang timbul dalam Perkara Rekonvensi sebesar NIHIL
9. Menolak gugatan Rekonvensi selebihnya.

#### IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Konvensi dan Rekonvensi sebesar Rp. 731.000 ( tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah ).

#### Setelah membaca pula berturut-turut :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 11 Nopember 2016 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 Nopember 2016 Pembanding Semula Penggugat melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 11 Nopember 2016 pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I Semula Tergugat I pada tanggal 16 Desember 2016 dan kepada Terbanding II Semula Tergugat II pada tanggal 27 Desember 2016.
2. Relas Penyerahan Memori Banding Nomor. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 07 Februari 2017, bahwa Pembanding Semula Penggugat melalui kuasanya telah menyerahkan memori banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
3. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding I Semula Tergugat I dan Terbanding II Semula Tergugat II masing-masing Nomor. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 18 Mei 2017 dan tanggal 05 April 2017.
4. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding kepada para pihak masing-masing Nomor. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 18 Januari 2017, tanggal 16 Desember 2016 dan tanggal 27 Desember 2016, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk

Hal 32 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding Semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melalui kuasanya diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding Semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi di dalam memori bandingnya mengajukan keberatan-keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa kesepakatan jual beli tertanggal 01 September 2012 antara Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II, tidak sah dan cacat hukum .
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam memutus perkara yang dimohonkan banding, tidak mempertimbangkan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I sehingga telah bertentangan dengan peraturan Per-Undang-Undangan.
- Memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 01 Nopember 2016.

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding Semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tersebut Terbanding I / Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Terbanding II / Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi, tidak mengajukan kontra memori banding.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini seluruh isi memori banding dari Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah dianggap termaksud dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 01 Nopember 2016 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Pembanding / Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat

Hal 33 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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

Pertama, akan tetapi keberatan-keberatan yang dituangkan Pembanding/Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi dalam memori banding yang disampaikan secara panjang lebar hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya baik didalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar, baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat di setujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding.;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 01 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan.

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk Tingkat Banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura Reglement Indonesia yang diperbaharui (HIR) dan ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi tersebut di atas.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 144/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 01 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara ini di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI. Jakarta, pada hari Kamis, tanggal **21 Juni 2018**, oleh kami Hi. A. SANWARI, HA., SH.,MH., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, HANIZAH IBRAHIM, SH.,MH dan I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH masing-masing Hakim Tinggi

Hal 34 Putusan Nomor. 251/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Anggota, putusan mana pada hari Senin, tanggal **02 Juli 2018** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh MANSUR, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

HANIZAH IBRAHIM, SH.,MH SH.,MH

Hi. A. SANWARI HA, SH.,MH

I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

MANSUR, SH

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 139.000,-
<b>J u m l a h .....</b>	<b>Rp. 150.000,-</b>

(seratus lima puluh ribu rupiah)