



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Tuan. Wardono Asnim, Jenis kelamin Laki-laki, NIK 3172011707590004, Tempat / Tanggal Lahir, Bagan Siapi – api, 17 Juli 1957, Umur 62 Tahun, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan / Jabatan DIREKTUR UTAMA PT. KARYA TEKHNIK UTAMA, Alamat Kantor Di Jalan Marunda Pulo RT : 001, RW : 001, Marunda, Cilincing, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Muhajir, S.H., M.H., M. Khoiri, S.H., M.H., Muhammad Mu'alimin, S.H., dan M. irwansyah, S.H., Adalah Advokat / Konsultan Hukum dan Asisten Advokat pada "LAW FIRM" MUHAJIR & PARTNERS yang beralamat Kantor di Jalan Madrasah II, Nomor : 99, Handphone : 082139189549, Email : pajero.muhajir@gmail.com. Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Indonesia., berdsarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 oktober 2019., Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Ahli Waris Tuan. Agus Salim (Almarhum), C.Q. Tuan. Rusli Salim**, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat / Tanggal Lahir Jakarta, 04 Maret 1952, Umur 66 Tahun, Pekerjaan Pengusaha, Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat tinggal di Jalan Biduri Blok 12 Nomor : 11 RT. 08, RW. 13 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ridwan Safaruddin, S.H., M. Chalis Damrah, S.H., Agung Prasetyo Wibowo, S.E., S.H., Arief Taufik Wijaya, S.H., M.H., Frengki Hutagaol, S.H., Indra Haposan Sihombing, S.H., Tisa, S.H., dan Mega Yanuarti, S.H., M.H., Para Advokat pada "KSAD Law Firm" berkantor di Kirana Two office Tower, lantai 12 Unit 12 C, Jl. Boulevard Timur no.88, kelapa Gading, Jakarta Utara., berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 17 Maret 2020., Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Ny. Siti Masnuroh, S.H.** Jenis kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Notaris dan / atau PPAT di Jakarta, dahulu beralamat Kantor di Jalan Pluit Karang Barat Blok P2 S Nomor : 101 A Jakarta Utara. Sekarang beralamat kantor di Jalan Muara Karang Raya Nomor : 141 RT : 11 RW : 3, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

halaman 1 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr., tanggal 14 Nopember 2019 dan tanggal 4 Maret 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat dan surat-surat lain yang berkenaan dengan surat gugatan tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr., tanggal 15 Nopember 2019 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama untuk memeriksa perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah membaca dan memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat dan Tergugat serta segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 Nopember 2019 dan telah terdaftar dalam Register Perkara Perdata Gugatan di bawah Register Nomor : 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

OBJEK SENGKETA :

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, 5 (LIMA) BIDANG TANAH ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT I DIHADAPAN TERGUGAT II, TERTANGGAL 12 JANUARI 2007 YANG MANA KE - 5 (LIMA) BIDANG TANAH TERSEBUT BERLOKASI / TERLETAK ANTARA LAIN :

1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten

halaman 2 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT.

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan **GUGATAN WANPRESTASI** sebagaimana yang diatur dalam **PASAL 1338 KUHPERDATA** berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;
2. Bahwa PENGGUGAT selain mendasarkan GUGATANNYA berdasarkan **PASAL 1338 KUH PERDATA** juga mendasarkan gugatannya pada **PASAL 1238 KUH PERDATA** berbunyi : “Si berhutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa siberutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;
3. Bahwa Selain itu PENGGUGAT juga mendasarkan Gugatannya berdasarkan **PASAL 1338 KUH PERDATA JO PASAL 1238 KUH PERDATA JO PASAL 1365 KUH PERDATA** berbunyi : “Bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian

halaman 3 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu”;

4. Bahwa **GUGATAN WANPRESTASI** *a quo* diajukan oleh PENGGUGAT karena TERGUGAT I tidak taat pada ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati secara tertulis oleh kedua belah pihak, TERGUGAT I **tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi), lalai** dan cidera janji dan **menolak untuk menerima uang pembayaran** dari PENGGUGAT atas **5 (lima) bidang tanah** seluas kurang lebih **(±) 104.309 M2** (Seratus Empat Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi), sebesar **Rp. 125.000 Per M2** (Seratus Dua Puluh Lima Ribu Meter Persegi) atas seluruhnya berjumlah sebesar kurang lebih **Rp. 13.038.625.00,-** (Tiga Belas Milyar Tiga Puluh Delapan Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah), sesuai dengan ketepatan waktu dan **besaran nilai yang telah disepakati kedua belah pihak** dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah dihadapan TERGUGAT II, yang mana 5 (lima) bidang tanah tersebut antara lain :

- 4.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 4.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 4.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

halaman 4 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR
SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah :
141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira,
Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu
Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar
dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

4.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR
SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah :
142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira,
Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu
Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar
dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas
Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat
Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut
Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian
karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka
Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah
/ Daerah Provinsi Banten ;

II. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT.

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan Badan Usaha yang tunduk dan dengan Undang - undang Nomor : 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang mempunyai maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang Industri Pengolahan, Pengelolaan Air, Pengelolaan Air Limbah, Pengelolaan dan Daur Ulang Sampah, dan Aktivitas Remediasi dan Konstruksi ;
2. Bahwa PENGGUGAT untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha bidang antara lain : Industri Mesin Dan Perlengkapan dan Industri Alat Angkutan lainnya meliputi
 - 2.1. Industri kapal dan Perahu, mencakup usaha pembuatan atau perakitan macam – macam kapal dan perahu komersil, yang terbuat dari baja, fiberglass, kayu atau ferro coment, baik yang bermotor maupun yang tidak bermotor, seperti kapal penumpang, kapal ferry, kapal kargo, kapal tanker, kapal penyeret, kapal layar untuk komersil, kapal perang, kapal untuk penelitian, kapal penangkap ikan dan kapal untuk pabrik pengolahan ikan ;

halaman 5 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Gugatan bangunan lepas pantai dan Bangunan Terapung, mencakup usaha pembuatan konstruksi atau bangunan lepas pantai dan bangunan terapung, termasuk peralatan dan perlengkapannya, seperti konstruksi platform, bangunan terapung atau pengalaman untuk kegiatan pengeboran dan seterusnya.....;

3. Bahwa PENGGUGAT dengan TUAN. AGUS SALIM pada tanggal 12 Januari 2007 membuat surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) dihadapan TERGUGAT II, namun setelah PENGGUGAT dengan TUAN. AGUS SALIM pada tanggal 12 Januari 2007, membuat surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) dihadapan TERGUGAT II tersebut diatas, kemudian TUAN. AGUS SALIM meninggal dunia. Dan TUAN. AGUS SALIM memiliki anak (Ahli Waris) kandung yang bernama TUAN. RUSLI SALIM. Dikarenakan TUAN. AGUS SALIM (Almarhum) memiliki anak (Ahli Waris) yang bernama TUAN. RUSLI SALIM maka kemudian PENGGUGAT memasukkan TUAN. RUSLI SALIM sebagai PIHAK yaitu TERGUGAT I dalam perkara *a quo* ;
4. Bahwa TERGUGAT II adalah Notaris dan / atau PPAT di Jakarta, yang mana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I di terbitkan / dikeluarkan oleh TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007, oleh karena itu Notaris dan / atau PPAT, PENGGUGAT masukkan sebagai PIHAK TERGUGAT II dalam perkara *a quo* karena TERGUGAT II ikut bertanggungjawab dari segi hukum adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I ;
5. Bahwa PENGGUGAT berpedoman pada YURISPRUDENSI Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, tentang sengketa masalah sebidang tanah yaitu :
 - 1). **Nomor : 1072 K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983** yang berbunyi :*"Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara feitelijk menguasai barang barang sengketa ;*
 - 2). **Nomor : 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Jun8i 1971.**
Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan Siapa yang tidak digugat menjadi Tergugat karena hal ini bertentangan dengan Hukum Acara Perdata bahwa Penggugat yang berwenang menentukan Siapa Siapa yang digugatnya ;

halaman 6 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 12471 K/Sip/1981 tanggal 18 Januari 1982.

Pihak pihak dalam perkara adalah wewenang Pihak Penggugat ;

- 4). **Nomor : 1218 K/Pdt/1983** yang menyatakan, berdasarkan Yurisprudensi, **tidak diharuskan** semua ahli waris ditarik sebagai **Tergugat, cukup satu orang saja.**

Penerapan yang demikian **tidak** berakibat gugatan mengandung **cacat plurium litis consortium.**

- 5). **YAHYA HARAHAHAP, SH, Buku HUKUM ACARA PERDATA halaman 119.** Tidak semua ahli Waris jadi Pihak.

Pada masa yang lalu, diterapkan pendapat yang sempit dan formalistis yang menyatakan, apabila **gugatan menyangkut keterlibatan ahli waris maka seluruh ahli waris, harus ikut menjadi pihak**, baik sebagai Penggugat atau **Tergugat ;**

Bahwa Penerapan yang sempit ini, **sangat merugikan PIHAK PENGGUGAT** yang menggugat barang atau tanah maupun utang yang ditinggalkan pewaris. **Tidak mudah** bagi seorang PENGGUGAT **mengetahui** berapa ahli waris yang ditinggalkan pewaris. terutama pada saat sekarang ;

Sesuai dengan perkembangan proses vertikal dan horizontal, ahli waris yang ditinggalkan pewaris *tidak berdiam di suatu tempat yang sama, tetapi menyebar di beberapa tempat yang berjauhan* sehingga **sulit** bagi PENGGUGAT untuk mengetahuinya dengan pasti alamat dan tempat tinggalnya ;

Dalam keadaan yang seperti itu, jika **hukum memaksakan harus menarik semua ahli waris** sebagai pihak, bisa **mematikan** hak perdata seseorang untuk menuntut haknya dari ahli waris pewaris. Untuk menghindari terjadinya akibat buruk dimaksud, praktik peradilan **melenturkan penerapannya**, dengan jalan mentolelir hanya **menggugat satu atau beberapa orang ahli waris ;**

Bahwa Pelenturan yang seperti itu ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : **1218 K/Pdt/1983** yang menyatakan, berdasarkan Yurisprudensi, **tidak diharuskan semua ahli waris ditarik sebagai Tergugat, cukup satu orang saja.**

Penerapan yang demikian **tidak berakibat gugatan mengandung cacat plurium litis consortium.**

Sehubungan dengan GUGATAN yang menyangkut ahli waris dapat dikemukakan beberapa variabel sebagai berikut :

- 1) **Tidak Diketahui secara Pasti Ahli Waris**

halaman 7 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. TERGUGAT tidak mengetahui dengan pasti berapa orang ahli waris, tidak menjadi halangan untuk mengajukan gugatan dengan cara menarik ahli waris yang diketahui saja. Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1032 K/Sip/1979.. Dalam kasus ini, peradilan Banding berpendapat gugatan **cacat formil** atas alasan, *tidak jelas berapa keturunan pewaris, dan tidak jelas dimana kedudukan penggugat dalam silsilah.*

Pada tingkat kasasi putusan ini **dibatalkan** Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan pertimbangan, bahwa ternyata para **Tergugat tidak menyangkal** para Penggugat adalah keturunan dan ahli waris dari pewaris., berarti **gugatan sudah memenuhi syarat formil**. Sekiranya kemudian hari masih ada ahli waris yang lain, dia dapat menggugat dan menuntut bagiannya dari ahli waris yang bertindak sebagai penggugat dalam perkara sekarang.

Berpedoman pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu :

- 1). Nomor : **1072 K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983** ;
- 2). Nomor : **1218 K/Pdt/1983**
- 3). **Nomor : 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Jun8i 1971**
- 4). **Nomor : 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Jun8i 1971.**
- 5). **Nomor : 2471 K/Sip/1981 tanggal 18 Januari 1982.**
- 6). Pendapat YAHYA HARAHAP,SH, Buku HUKUM ACARA PERDATA di halaman 119.

Oleh karena TERGUGAT I adalah AHLI WARIS dan yang menguasai fisik dengan cara yang bertentangan dengan perundang-undangan terhadap 5 (lima) bidang tanah tersebut antara lain :

1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum);
2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum);
3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2,

halaman 8 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum);

4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

Dengan tidak mengurangi rasa hormat PENGGUGAT kepada Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* mengenai hal tersebut diatas, pertimbangan hukumnya sepenuhnya Penggugat diserahkan kepada Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim *a quo* ;

III. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM.

Adapun fakta-fakta hukum (*rechtfeiten*) yang dijadikan dasar **GUGATAN WANPRESTASI** *a quo*, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Badan Hukum berdasarkan Undang-undang Nomor : 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Yang mana kedua belah Pihak yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007 ;
2. Bahwa berdasarkan **Pasal 1** dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007, TERGUGAT I adalah pemilik 5 (lima) bidang tanah yang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :
 - 2.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya,

halaman 9 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

- 1.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 2.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 2.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 2.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum); Dan Pembeli 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud diatas adalah PENGGUGAT ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

3. Bahwa berdasarkan **Pasal 1** dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari

halaman 10 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
2007, TERGUGAT I (Penjual) dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada PENGUGAT (Pembeli) yang dengan ini menerima janji dan pengikatan diri dari TERGUGAT I (Penjual) tersebut untuk menjual Tanah tersebut kepada PENGUGAT (Pembeli), demikian pembayaran dapat di lunaskan dengan syarat – syarat sebagai berikut :

1. Untuk Luas Tanah :
 - a. Luas Tanah wajib diukur ulang sesuai dengan jumlah pisik yang dapat diterima ;
 - b. Batas-batasnya harus jelas dan dapat diterima ;
2. Batas Tanah tersebut dapat diperuntukkan sebagai berikut :
 - a. Untuk dermaga / jetty ;
 - b. Untuk industry peleburan baru (split) ;
 - c. Untuk galangan kapal ;
 - d. Untuk stock pile oil ;
3. Untuk kepastian perlu koordinasi melalui pemerintah Daerah masing –masing dan apabila peruntukan tidak sesuai dengan pasal 1 ayat 1 dan 2, maka Kesepakatan dapat dibatalkan oleh Pembeli ;
4. Apabila penjual dapat memenuhi persyaratan sesuai dengan pasal 1 ayat 1 dan 2, maka pembeli dan penjual dapat melakukan transaksi jual beli seluruh tanah tersebut ;
4. Bahwa berdasarkan **Pasal 2** dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I Tertanggal 12 Januari 2007, dihadapan TERGUGAT II, PENGUGAT dan TERGUGAT I pada pokoknya menyatakan :
Harga penjualan Tanah seluas kurang lebih lebih (\pm) **104.309 M2** (Seratus Empat Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi), sebesar **Rp. 125.000 Per M2** (Seratus Dua Puluh Lima Ribu Meter Persegi) atas seluruhnya berjumlah sebesar kurang lebih **Rp. 13.038.625.00,-** (Tiga Belas Miliar Tiga Puluh Delapan Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah), akan dilunasi setelah syarat – syarat dalam Pasal 1 ayat 1 dan 2 telah dipenuhi oleh TERGUGAT 1 (Penjual) ;
5. Bahwa berdasarkan **Pasal 3** dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007, PENGUGAT dan TERGUGAT I membuat dan menandatangani surat perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima)

halaman 11 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah tersebut telah disepakati yang pada pokoknya :

Penjual menjamin (meyakinkan) Pembeli bahwa tanah tersebut benar adanya dan benar hak / miliknya Penjual, belum pernah dijual dan / atau dialihkan haknya, pemberian kuasa kepada pihak lain, tidak tersangkut suatu perkara, bebas dari sitaan, tidak sedang digadaikan / dijaminkan atau diberatkan dan / atau dipertanggungjawabkan untuk suatu hutang, tidak diperikatkan dengan pihak lain kecuali dengan Pembeli, sehingga Penjual berhak untuk melakukan segala tindakan pengurusan dan pemilikan atas tanah tersebut diatas tanpa kecuali, termasuk pula tindakan hukum yang dimaksud dalam perjanjian ini ;

6. Bahwa berdasarkan **Pasal 4** dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007, PENGUGAT dan TERGUGAT I membuat dan menandatangani surat perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah tersebut telah disepakati yang pada pokoknya : (1). Selama perjanjian ini berlaku, maka penjual (TERGUGAT I) **tidak berhak** untuk, menyewakan ataupun mempertanggungjawabkan dengan cara apapun juga tanah tersebut kepada siapapun juga untuk kepentingan siapapun juga, (2). Untuk memenuhi persyaratan sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 dan 2, maka Penjual (TERGUGAT I) member hak dan waktu kepada Pembeli (PENGUGAT) selama 3 (tiga) bulan untuk melakukan pemeriksaan atas Tanah tersebut. Untuk biaya pemeriksaan yang dilaksanakan oleh Pembeli (PENGUGAT) menjadi beban Pembeli (PENGUGAT) ;
7. Bahwa berdasarkan **Pasal 5** dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007, PENGUGAT dan TERGUGAT I membuat dan menandatangani surat perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah tersebut telah disepakati yang pada pokoknya : Perjanjian – perjanjian dan kewajiban – kewajiban yang masing – masing Pihak harus memenuhinya atas kekuatan akta ini tidak berakhir karena salah satu Pihak akan tetapi wajib diteruskan, dan di taati oleh PARA AHLI WARISNYA masing – masing Pihak. Oleh karena TERGUGAT I adalah **AHLI WARIS** dari TUAN. AGUS SALIM (ALMARHUM), maka GUGATAN PENGUGAT diajukan

halaman 12 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 PENGUGAT di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta

Utara terhadap TERGUGAT I sangat beralasan menurut hukum ;

8. Bahwa berdasarkan **Pasal 6** dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007, PENGUGAT dan TERGUGAT I membuat dan menandatangani surat perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah tersebut telah disepakati yang pada pokoknya : Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, **kedua belah pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara**. Oleh Karena itu GUGATAN PENGUGAT dalam perkara *a quo* diajukan oleh PENGUGAT di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, telah berdasarkan dan berpedoman pada Pasal 6 dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007 diatas, sehingga Gugatan PENGUGAT sangat beralasan menurut hukum ;
9. Bahwa sesungguhnya berdasarkan fakta hukum TERGUGAT I tidak mau menerima uang (menolak) Pembayaran 5 (lima) bidang tanah dari PENGUGAT sebagaimana yang telah disepakati secara tertulis oleh kedua belah Pihak antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang kesepakatan tersebut tertuang/tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tertanggal 12 Januari 2007 dihadapan TERGUGAT II. Bahwa alasan dan/atau dasar TERGUGAT I tidak mau menerima uang (menolak) Pembayaran 5 (lima) bidang tanah dari PENGUGAT tersebut karena TERGUGAT I meminta kepada PENGUGAT untuk merubah/mengganti (menaikkan) harga 5 (lima) bidang tanah itu. Sedangkan PENGUGAT sejak Tanggal 12 Januari 2007, sampai dengan perkara *a quo* diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara (2007 S/D 2019), tetap mentaati, menyepakati, taat dan patuh pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah dihadapan TERGUGAT II, Tertanggal 12 Januari 2007 ;
10. Bahwa sesungguhnya berdasarkan fakta hukum TERGUGAT I tidak melaksanakan (tidak mentaati) Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II Tertanggal 12 Januari 2007 maka

halaman 13 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ingkar janji) kepada PENGGUGAT ;

11. Bahwa sesungguhnya berdasarkan fakta hukum TERGUGAT I telah terbukti Wanprestasi (ingkar janji) kepada PENGGUGAT karena TERGUGAT I **tidak mentaati, tidak mematuhi kesepakatan** yang tertuang/tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tertanggal 12 Januari 2007 dihadapan TERGUGAT II tersebut ;
12. Bahwa sesungguhnya berdasarkan Fakta hukum sejak Tanggal 12 Januari 2007, sampai dengan Tahun 2019 (2007 S/D 2019), belum Ada Keputusan /Tidak ada Keputusan Pengadilan yang memperoleh Keputusan Hukum Tetap (Incracht) yang pada pokoknya menyatakan membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tertanggal 12 Januari 2007 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II. Oleh karena itu **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tertanggal 12 Januari 2007 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II adalah SAH BERLAKU dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT** bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT I, hal ini berpedoman pada PASAL 1338, AYAT 1 KUHPERDATA Jo. PASAL 1320 KUH PERDATA : **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang - undang bagi yang membuatnya ;**
13. Bahwa berdasarkan PASAL 1320 KUHPERDATA Tentang Syarat sahnya suatu perjanjian ada 4 (empat) unsur yaitu : (1). Sepakat mereka yang mengikatkan diri, (2).Kecapakan untuk membuat perikatan, (3). Suatu hal tertentu, (4). Suatu sebab yang halal ;
14. Bahwa dikarenakan Pengikatan Jual Beli Tertanggal 12 Januari 2007 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II adalah suatu **Pengikatan yang halal, sah berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dengan demikian TERGUGAT I telah bersalah melakukan WANPRESTASI (Cidera Janji) kepada PENGGUGAT, oleh karena itu TERGUGAT I secara hukum telah Terbukti WANPRESTASI (Cidera Janji) kepada PENGGUGAT ;
15. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I tidak mau menerima uang (menolak) Pembayaran 5 (lima) bidang tanah dari PENGGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT berhak dan mempunyai dasar hukum apabila PENGGUGAT **menitipkan** uang pembelian /

halaman 14 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kepada KEPANITERAAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA atas 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud, yang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :

- 15.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 15.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 15.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 15.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 15.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum). Dan Pembeli 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud diatas adalah PENGUGAT, Kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan harga sebagaimana yang tertuang

halaman 15 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Pengikatan Jual Beli Tertanggal 12 Januari 2007 antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II, untuk pembayaran 5 (lima) bidang tanah seluas kurang lebih (\pm) **104.309 M2** (Seratus Empat Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi), sebesar **Rp. 125.000 Per M2** (Seratus Dua Puluh Lima Ribu Meter Persegi) atas seluruhnya berjumlah sebesar kurang lebih **Rp. 13.038.625.00,-** (Tiga Belas Milyar Tiga Puluh Delapan Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah), dalam tenggang waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht) ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

16. Bahwa atas tindakan TERGUGAT I yang dengan sengaja telah melakukan WANPRESTASI (cidera janji) terhadap PENGUGAT, dengan melanggar Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II Tertanggal 12 Januari 2007, maka dengan ini PENGUGAT mengajukan GUGATAN WANPRESTASI (cidera janji) di **Pengadilan Negeri Jakarta Utara** yang berpedoman/berdasarkan pada **Pasal 6** Pengikatan Jual Beli Tertanggal 12 Januari 2007 antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II, yang pada pokoknya menyatakan :**"Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara"** .Oleh karena itu Gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II sangat berdasarkan hukum ;
17. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, PENGUGAT membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II Tertanggal 12 Januari 2007 dan / atau mendapatkan Hak atas tanah dalam perkara ini dengan etiked yang baik. Maka harus dilindungi oleh Hukum, hal ini berdasarkan : Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

halaman 16 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 3201 K/PDT/1991 Tanggal 30 Januari 1996, yang

berbunyi : "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi" ;

18. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum, maka PENGGUGAT mohon agar terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, **verzet**, **banding** dan **Kasasi**, atau upaya hukum lainnya (Uit voerbaar bij Voorraad) untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi PENGGUGAT ;

IV. PERBUATAN WANPRESTASI PARA TERGUGAT.

1. Bahwa berdasarkan Ketentuan dalam Pasal 1365 BW berbunyi : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ; Bahwa PENGGUGAT berpedoman pada PASAL 1320 KUHPERDATA yang mengatur tentang sahnya suatu perjanjian adalah :
 - Sepakat mereka yang mengikatkan diri
 - Kecapakan untuk membuat perikatan
 - Suatu hal tertentu
 - Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal, artinya bahwa isi dari perjanjian tersebut harus tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ketertiban umum, dan kesusilaan dimana perjanjian itu ditandatangani. Selain itu dalam Pasal 1338 ayat (3) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ;

2. Apabila dilihat dari isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 5 (lima) bidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007, PENGGUGAT dan TERGUGAT I tersebut maka telah jelas dan beralasan menurut hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada **TANGGAL 12 JANUARI 2007**, PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang dimaksud telah memenuhi / berpedoman sebagaimana yang diamanatkan PASAL 1320 KUHPERDATA terutama syarat perjanjian sebab causa yang halal dan juga PASAL 1338 AYAT (3) KUHPERADATA yaitu adanya etikat baik dalam pembuatan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud, yang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :

halaman 17 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

- 2.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 2.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 2.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 2.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 2.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum); Dan Pembeli 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud diatas adalah PENGUGAT ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian

halaman 18 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

a. PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI.

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan pelanggaran berdasarkan : PASAL 1338 KUHPERDATA berbunyi : "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik JOUNCTO PASAL 1238 KUH PERDATA berbunyi : "Si berhutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa siberutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan JOUNCTO PASAL 1365 KUH PERDATA berbunyi : "Bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian bagi orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu."

a. PENGGUGAT MENDERITA KERUGIAN KARENA PARA TERGUGAT.

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, PENGGUGAT mengalami **kerugian materiil** dan **Immateriil** antara lain :

KERUGIAN MATERIIL.

b.1. **Kerugian Immateril** yaitu tidak dapat dipergunakan / dikelolanya atas 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud, yang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :

- 1.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK
NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041,
Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2,
berlokasi / terletak di : Desa Suralaya,
Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang,
dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi

halaman 19 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama :

Agus Salim (Almarhum) ;

1.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042,

Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2,

berlokasi / terletak di : Desa Suralaya,

Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang,

dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi

Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama :

Agus Salim (Almarhum) ;

1.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043,

Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2,

berlokasi / terletak di : Desa Suralaya,

Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang,

dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi

Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama :

Agus Salim (Almarhum) ;

1.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141,

Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2,

berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan

Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu

Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten,

Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus

Salim (Almarhum) ;

1.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142,

Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2,

berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan

Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu

Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten,

terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus

Salim (Almarhum); Dan Pembeli 5 (lima) bidang

tanah sebagaimana dimaksud diatas adalah

PENGGUGAT ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut

Diatas Didalam Sertifikat Tertulis

Propinsi Jawa Barat Karena dahulu

halaman 20 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

Terhitung sejak Tanggal 12 Januari 2007, selama 12 Tahun, 11 bulan hari terhitung, sejak Tanggal 12 Januari 2007 saat **disetujui** dan adanya **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II sampai dengan sekarang (2007 S/D 2019) sejumlah Rp. 78. 000.000.000-, (tujuh puluh delapan milyar rupiah puluh rupiah) ;

1. terhitung sejak Tanggal 12 Januari 2007 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2008 sejumlah Rp. 6. 000.000.000-, (enam milyar rupiah) ;
2. terhitung sejak Tanggal 12 Januari 2008 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2009 sejumlah Rp. 6. 000.000.000-, (enam milyar rupiah) ;
3. terhitung sejak Tanggal 12 Januari 2009 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2010 sejumlah Rp. 6. 000.000.000-, (enam milyar rupiah) ;
4. terhitung sejak Tanggal 12 Januari 2010 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2011 sejumlah Rp. 6. 000.000.000-, (enam milyar rupiah) ;
5. terhitung sejak Tanggal 12 Januari 2011 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2012 sejumlah Rp. 6. 000.000.000-, (enam milyar rupiah) ;
6. terhitung sejak Tanggal 12 Januari 2012 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2013 sejumlah Rp. 6. 000.000.000-, (enam milyar rupiah) ;
7. terhitung sejak Tanggal 12 Januari 2013 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2014 sejumlah Rp. 6. 000.000.000-, (enam milyar rupiah) ;
8. terhitung sejak Tanggal 12 Januari 2015 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2016 sejumlah Rp. 6. 000.000.000-, (enam milyar rupiah) ;

halaman 21 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dihitung sejak Tanggal 12 Januari 2016 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2017 sejumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);

10. dihitung sejak Tanggal 12 Januari 2017 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2018 sejumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);

11. dihitung sejak Tanggal 12 Januari 2018 sampai dengan Tanggal 11 Januari 2019 sejumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);

12. dihitung sejak Tanggal 12 Januari 2019 sampai dengan bulan November 2019 sejumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), karena TERGUGAT I belum melaksanakan Kewajibannya yaitu menyerahkan 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud diatas kepada PENGGUGAT;

KERUGIAN IMMATERIAL.

b.2. **Kerugian immaterial** akibat perbuatan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang apabila dinilai dengan rupiah maka PENGGUGAT mengalami kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);

b.3. Bahwa untuk menjaga agar gugatan PENGGUGAT *a quo* tidak menjadi **illusoir** dan **sia-sia**, maka berdasarkan Pasal 226 dan Pasal 227 HIR mohon kepada Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* kiranya berkenan untuk **meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag)** atas 5 (lima) bidang tanah sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada TANGGAL 12 JANUARI 2007, yang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :

3.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK
NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041,
Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2,
berlokasi / terletak di : Desa Suralaya,
Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang,
dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi

halaman 22 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama :

Agus Salim (Almarhum) ;

3.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042,

Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2,

berlokasi / terletak di : Desa Suralaya,

Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang,

dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi

Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama :

Agus Salim (Almarhum) ;

3.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043,

Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2,

berlokasi / terletak di : Desa Suralaya,

Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang,

dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi

Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama :

Agus Salim (Almarhum) ;

3.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141,

Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2,

berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan

Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi

Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar

dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim

(Almarhum) ;

3.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142,

Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2,

berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan

Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi

Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar

dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim

(Almarhum); Dan Pembeli 5 (lima) bidang tanah

sebagaimana dimaksud diatas adalah

PENGGUGAT ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut

Diatas Didalam Sertifikat Tertulis

Propinsi Jawa Barat Karena dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

- b.4. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, PENGUGAT mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil untuk itu PENGUGAT mohon melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari apabila TERGUGAT I tidak melaksanakan putusan ini setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) ;
- b.5. Bahwa berdasarkan fakta hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II, **TELAH TERBUKTI** dan **TIDAK DAPAT** memungkirinya bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II, **TELAH WANPRESTASI** (Cidera Janji) kepada PENGUGAT karena TERGUGAT I **MENINGKARI** dan/atau **TIDAK MENTAATI** Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada TANGGAL 12 JANUARI 2007, oleh karenanya PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk **menghukum** TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mematuhi isi putusan dalam perkara *a quo* ;
19. Oleh karena Gugatan PENGUGAT didasarkan atas bukti-bukti yang cukup, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum berdasarkan Pasal 180 HIR apabila putusan dalam perkara *a quo* dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada **verzet**, **banding** maupun **kasasi** (*uit voerbaar bij voorraad*) ;
20. Bahwa PENGUGAT juga memahami bahwa Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* merupakan pihak yang paling berwenang dalam menegakkan hukum yang berkeadilan karena mempunyai tugas

halaman 24 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

yang sangat penting tersebut maka PENGGUGAT meyakini Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa dan yang mengadili perkara *a quo* **bersikap arif, bijaksana, objektif dan Adil**. Oleh karena itu kami sangat berharap “**sentuhan**” Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa dan yang mengadili perkara *a quo* dalam putusannya agar dapat menegakkan **kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum** bagi masyarakat luas yang sedang berjuang dalam mempertahankan hak hukumnya khususnya PENGGUGAT dalam dalam perkara *a quo* ;

1. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor : 39 Tahun 1999 Tentang **HAK ASASI MANUSIA (HAM)** menyatakan : **“Setiap orang berhak atas pegakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum”** ;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 39 Tahun 1999 Tentang **HAK ASASI MANUSIA (HAM)** menyatakan : **“Setiap orang diakui sebagai manusia pribadi yang berhak menuntut dan memperoleh perlakuan serta perlindungan yang sama sesuai dengan martabat kemanusiaannya di depan hukum”** ;
3. Bahwa demi keadilan, kepastian hukum dan perlindungan hukum serta kemanfaatan hukum khususnya terhadap hak PENGGUGAT, maka tiada upaya hukum lain kecuali menyerahkan perkara *a quo* kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* **c.q.** Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta yang memutus perkara *a quo* ;
4. Bahwa dengan demikian sangat beralasan menurut hukum apabila **biaya-biaya** yang timbul dalam perkara *a quo* secara patut, layak dan beralasan menurut hukum untuk **dibebankan** kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;

V. TINDAKAN PENDAHULUAN.

A. TENTANG SITA JAMINAN.

1. Bahwa Sita jaminan adalah penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas barang bergerak atau tidak bergerak milik PENGGUGAT atau TERGUGAT untuk menjamin adanya tuntutan hak dari PIHAK yang **berkepentingan** atau **pemohon sita**. Bahwa Penyitaan ini merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Adapun

halaman 25 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 yang disita untuk kepentingan PENGGUGAT **dibekukan**, tidak dapat dialihkan atau dijual berdasarkan Pasal 197 ayat 9, 199 HIR, 212, 214 RBG ;

2. Bahwa Tujuan sita jaminan adalah untuk menjamin apabila gugatan dikabulkan atau dimenangkan, putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu sehingga PENGGUGAT dapat menikmati kemenangannya karena sebab ada kemungkinan pihak tergugat / lawan selama proses sidang berjalan mengalihkan asset atau harta kepada orang lain ;
3. Bahwa PENGGUGAT melalui Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* mohon untuk diletakkan **Sita Jaminan** terhadap asset / barang tidak bergerak yaitu : Tanah tersebut berlokasi / terletak antara lain :

3.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

3.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

3.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

3.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang

halaman 26 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama :

Agus Salim (Almarhum) ;

- 3.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR
SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku
Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di :
Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten
Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang
Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama :
Agus Salim (Almarhum); Dan Pembeli 5 (lima) bidang
tanah sebagaimana dimaksud diatas adalah
PENGUGAT ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas
Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat
Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut
Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat,
kemudian karena ada pemekaran Wilayah /
Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang
masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

B. TENTANG PROVISI.

1. Berdasarkan BUKU PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINISTRASI PENGADILAN DALAM 4 LINGKUNGAN PERADILAN BUKU II EDISI 2007 MAHKAMAH AGUNG RI 2009 di halaman 425 menerangkan :

Putusan provisi atas permohonan PENGUGAT agar dilakukan tindakan sementara yang apabila putusan provisi dikabulkan dilaksanakan serta merta walaupun ada perlawanan maupun banding.

2. Bahwa Tuntutan provisi adalah tuntutan yang bersifat **sementara** yang **urgent** dan **mendesak** untuk segera diambil tindakan yang belum menyangkut pokok perkaranya ;
3. Bahwa Tuntutan provisi selain sifat –sifat hukum diatas juga adalah harus bersifat segera terjadi adanya pemilihan hukum atas hak-hak yang merasa dirugikan.

(Vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2818K/PDT/2000 tanggal 29 Juli 2002) ;

C. TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA (UITVERBAAR BIJ VOORRAAD).

1. Bahwa berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3 tahun 2000 tanggal 21 juli 2000

halaman 27 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id putusan serta merta (Uitverbaar bij voorraad) dan putusan provisioner bahwa mahkamah agung memberikan petunjuk kepada ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Pegeri agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal :

- 1) **Gugatan didasarkan bukti surat autentik ;**
 - 2) Gugatan tentang utang-piutang ;
 - 3) Gugatan tentang sewa-menyewa ;
 - 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) ;
2. Bahwa gugatan PENGUGAT dalam perkara ini adalah GUGATAN WANPRESTASI (Cidera Janji) TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGUGAT berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007 sebagaimana dimaksud diatas, yang mana 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud berlokasi / terletak lain :
- 1.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
 - 1.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
 - 1.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

halaman 28 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

- 1.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum); Dan Pembeli 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud diatas adalah PENGUGAT, seluas kurang lebih (\pm) **104.309 M2** (Seratus Empat Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi), sebesar **Rp. 125.000 Per M2** (Seratus Dua Puluh Lima Ribu Meter Persegi) atas seluruhnya berjumlah sebesar kurang lebih **Rp. 13.038.625.00,- (Tiga Belas Milyar Tiga Puluh Delapan Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)**, sesuai dengan ketepatan waktu dan besaran nilai yang telah disepakati kedua belah pihak

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

VI. PETITUM.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia dan Terhormat, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara **c.q.** Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan putusan sebagai berikut :

"Wahai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu menegakkan kebenaran karena Allah, menjadi saksi karena Allah, dan janganlah kebencianmu pada suatu kaum (seseorang) menjerumuskanmu untuk tidak berlaku adil. Lakukanlah keadilan, karena keadilan lebih

halaman 29 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, dan bertaqwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah maha mengetahui apa saja yang kamu lakukan ". (Q.S Al-Maidah :8).

A. TINDAKAN PENDAHULUAN

Meletakkan Sita Jaminan terhadap 5 (lima) bidang tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007, sebagai **jaminan** tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh PENGUGAT melalui Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim Perkara ini, dan 5 (lima) bidang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :

1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi

halaman 30 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum); Dan Pembeli 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud diatas adalah PENGUGAT, seluas kurang lebih (\pm) **104.309 M2** (Seratus Empat Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi), sebesar **Rp. 125.000 Per M2** (Seratus Dua Puluh Lima Ribu Meter Persegi) atas seluruhnya berjumlah sebesar kurang lebih **Rp. 13.038.625.00,- (Tiga Belas Milyar Tiga Puluh Delapan Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)**, sesuai dengan ketepatan waktu dan besaran nilai yang telah disepakati kedua belah pihak ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

A. DALAM PROVISI

1. **Mengabulkan** gugatan Provisi PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. **Meletakkan** dan Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap 5 (lima) bidang tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli 5 (lima) bidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II pada tanggal 12 Januari 2007, sebagai **jaminan** tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh PENGUGAT melalui Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim Perkara ini, dan 5 (lima) bidang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :
 - 2.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum);
 - 2.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor

halaman 31 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi /

terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

2.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

2.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

2.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum); Dan Pembeli 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud diatas adalah PENGUGAT, keseluruhannya tanah seluas kurang lebih (\pm) **104.309 M2** (Seratus Empat Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi) ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

B. POKOK PERKARA.

halaman 32 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;

2. **Menyatakan** TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (cidera janji) terhadap PENGUGAT sehubungan dengan kewajiban TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tertanggal 12 Januari 2007 dihadapan TERGUGAT II ;
3. **Menyatakan** Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II Tertanggal 12 Januari 2007 adalah sah dan mengikat secara hukum ;
4. **Menyatakan** sebagai hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II tunduk dan patuh atas Putusan Pengadilan dalam perkara perdata *a quo* ;
5. **Memerintahkan** kepada TERGUGAT I untuk melaksanakan / menta'ati Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II Tertanggal 12 Januari 2007, TERGUGAT I dengan menerima pembayaran uang dari PENGUGAT atas 5 (lima) bidang tanah seluas kurang lebih (\pm) **104.309 M2** (Seratus Empat Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi), sebesar **Rp. 125.000 Per M2** (Seratus Dua Puluh Lima Ribu Meter Persegi) atas seluruhnya berjumlah sebesar kurang lebih **Rp. 13.038.625.00,- (Tiga Belas Milyar Tiga Puluh Delapan Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)**, yang mana 5 (lima) bidang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :
 - 5.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum);
 - 5.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat,

halaman 33 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat

atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

5.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor

Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi /

terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak,

Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat,

Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat

atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

5.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor

Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi /

terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara,

Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat,

Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat

atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

5.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor

Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi /

terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara,

Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat,

Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat

atas Nama : Agus Salim (Almarhum); Dan Pembeli 5

(lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud diatas

adalah PENGGUGAT, keseluruhannya tanah seluas

kurang lebih (\pm) **104.309 M2** (Seratus Empat Ribu

Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi) ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas

Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi

Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi

tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi

Jawa Barat, kemudian karena ada

pemekaran Wilayah / Daerah maka

Tanah tersebut diatas sekarang masuk

Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

6. **Memerintahkan** kepada PENGGUGAT untuk menitipkan

uang pembelian / pembayaran atas 5 (lima) bidang tanah

TERGUGAT I sebagaimana yang tercantum / termaktub

dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT

halaman 34 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 I dihadapan TERGUGAT II Tertanggal 12

Januari 2007. Yang mana 5 (lima) bidang tanah seluas kurang lebih (\pm) **104.309 M2** (Seratus Empat Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi), sebesar **Rp. 125.000 Per M2** (Seratus Dua Puluh Lima Ribu Meter Persegi) atas seluruhnya berjumlah sebesar kurang lebih **Rp. 13.038.625.00,- (Tiga Belas Milyar Tiga Puluh Delapan Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)**, yang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :

- 6.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK
NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor
Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi /
terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak,
Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat,
Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat
atas Nama : Agus Salim (Almarhum);
- 6.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK
NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor
Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi /
terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak,
Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat,
Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat
atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 6.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK
NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor
Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi /
terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak,
Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat,
Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat
atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 6.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK
NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor
Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi /
terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara,
Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat,
Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat
atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;
- 6.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK
NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor

halaman 35 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum), kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara setelah Perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht) ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

7. **Menyatakan** Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, menerima uang penitipan / pembayaran dari PENGUGAT atas pembelian / pembayaran 5 (lima) bidang tanah TERGUGAT II sebagaimana yang tercantum / termaktub dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II Tertanggal 12 Januari 2007. Yang mana 5 (lima) bidang tanah tersebut seluas kurang lebih (\pm) **104.309 M2** (Seratus Empat Ribu Tiga Ratus Sembilan Meter Persegi), sebesar **Rp. 125.000 Per M2** (Seratus Dua Puluh Lima Ribu Meter Persegi) atas seluruhnya berjumlah sebesar kurang lebih **Rp. 13.038.625.00,- (Tiga Belas Milyar Tiga Puluh Delapan Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)**, yang tanah tersebut berlokasi / terletak lain :

- 7.1. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00041, Nomor Buku Tanah : 41, Seluas : 14.019 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum);
- 7.2. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00042, Nomor

halaman 36 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 Buku Tanah : 42, Seluas : 23.696 M2, berlokasi /

terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

7.3. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.19.12.1.00043, Nomor Buku Tanah : 43, Seluas : 56.610 M2, berlokasi / terletak di : Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

7.4. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00141, Nomor Buku Tanah : 141, Seluas : 2.774 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, Terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum) ;

7.5. SEBIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR SERTIFIKAT : 10.01.18.18.1.00142, Nomor Buku Tanah : 142, Seluas : 7.210 M2, berlokasi / terletak di : Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, dahulu Propinsi Jawa Barat, Sekarang Provinsi Banten, terdaftar dalam Sertifikat atas Nama : Agus Salim (Almarhum), setelah Perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht) ;

Catatan : Ke 5 (lima) Bidang Tanah Tersebut Diatas Didalam Sertifikat Tertulis Propinsi Jawa Barat Karena dahulu letak / lokasi tanah tersebut Masuk Wilayah Propinsi Jawa Barat, kemudian karena ada pemekaran Wilayah / Daerah maka Tanah tersebut diatas sekarang masuk Wilayah / Daerah Provinsi Banten ;

8. **Menghukum** kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 78.

halaman 37 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Rp.10.000.000,- (tujuh puluh delapan milyar rupiah puluh rupiah) ;

9. **Menghukum** kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) ;
10. **Menghukum** TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari apabila TERGUGAT I tidak melaksanakan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
11. **Menyatakan** putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik verzet, banding, kasasi maupun ada upaya hukum lainnya ;
12. **Menghukum** kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau ;

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, PENGGUGAT mohon perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat I hadir kuasanya dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang sebagai berikut :

1. Relas Panggilan Nomor : 736/Pdt.G/2019/PN Jkt. Utr. tanggal 26 Nopember 2019, untuk hadir di persidangan hari Selasa, tanggal 10 Desember 2019;
2. Relas Panggilan Nomor : 736/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr. tanggal 23 Desember 2019, untuk hadir di persidangan hari Selasa, tanggal 14 Januari 2020;
3. Relas Panggilan Nomor : 736/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr. tanggal 16 Januari 2020, untuk hadir di persidangan hari Selasa, tanggal 21 Januari 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri dengan menunjuk Dodong Iman Rusdani, S.H., M.H. sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor : 736/Pen.Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Pebruari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

halaman 38 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM PROVISI:

1. Bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat mengajukan permohonan Provisi yang memohon untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas 5 (lima) bidang tanah milik orang tua Tergugat I yang bernama Agus Salim (alm), yakni:
 - 1.1. Sebidang tanah seluas 14.019 m² yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 41 tercatat atas Agus Salim;
 - 1.2. Sebidang tanah seluas 23.696 m² yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 42 tercatat atas Agus Salim;
 - 1.3. Sebidang tanah seluas 56.610 m² yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 43 tercatat atas Agus Salim;
 - 1.4. Sebidang tanah seluas 2.774 m² yang terletak di Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 141 tercatat atas Agus Salim;
 - 1.5. Sebidang tanah seluas 7.210 m² yang terletak di Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 142 tercatat atas Agus Salim.
2. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* pada halaman 30 bagian TENTANG PROVISI pada dalil angka 2, Penggugat menerangkan "*Bahwa Tuntutan provisi adalah tuntutan yang bersifat sementara yang urgent dan mendesak untuk segera diambil tindakan yang belum menyangkut pokok perkaranya*". Sementara pada dalil angka 3 nya Penggugat juga menerangkan "*Bahwa Tuntutan provisi selain sifat-sifat hukum diatas juga adalah harus bersifat segera terjadi adanya pemilihan hukum atas hak-hak yang merasa dirugikan (Vide*

halaman 39 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2818

K/PDT/2000 tanggal 29 Juli 2002”;

3. Bahwa dalam perkara *a quo* permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat tidaklah termasuk dalam hal-hal yang bersifat urgent dan mendesak. Disamping itu, dalam perkara *a quo* Penggugat sama sekali tidak ada hak-haknya yang dirugikan apabila tidak terjadi jual beli atas 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat I tersebut diatas, justru sebaliknya Tergugat I lah yang telah dirugikan oleh Penggugat karena apabila benar adanya pengikatan jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tuan Agus Salim (alm) – *quod non*, sampai dengan gugatan dalam perkara ini disidangkan, Tuan Agus Salim (alm) ataupun Rusli Salim *in casu* Tergugat I tidak pernah menerima uang dari Penggugat, baik sebagai sebahagian pembayaran ataupun uang muka (*down payment*);
4. Bahwa oleh karena tidak adanya hal-hal yang bersifat urgent dan mendesak serta tidak ada pula hak-hak Penggugat yang dirugikan oleh Tergugat I dalam perkara *a quo*, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan permohonan Provisi dari Penggugat yang memohon untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat I ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:

I. Legal Standing Penggugat Tidak Jelas.

1. Bahwa pada halaman 2 dalam gugatan *a quo*, Penggugat menuliskan identitasnya sebagai berikut:
“TUAN WARDONO ASNIM, Jenis kelamin Laki-laki, NIK 3172011707590004, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan / Jabatan DIREKTUR UTAMA PT. KARYA TEKHNIK UTAMA, Alamat Kantor Di Jalan Marunda Pulo RT : 001, RW : 001, MARUNDA – CILINCING – JAKARTA UTARA – PROVINSI DKI JAKARTA. Selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT”;
2. Bahwa jika memperhatikan kedudukan Penggugat dalam perkara *a quo* dikaitkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 12 Januari 2007, maka terdapat ketidakjelasan kedudukan hukum / *legal standing* Penggugat, dimana dalam gugatan *a quo* Penggugat hanya disebutkan memiliki pekerjaan sebagai Direktur PT. Karya Teknik Utama tanpa dijelaskan apakah dalam gugatan *a quo* Penggugat bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Karya Teknik Utama atau hanya bertindak selaku pribadi. Sedangkan dalam PPJB tertanggal 12 Januari

halaman 40 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai Pihak Kedua atau Pembeli tertulis dengan jelas adalah nama PT. Karya Teknik Utama;

3. Bahwa dikarenakan telah terjadi ketidakjelasan kedudukan hukum / *legal standing* Penggugat dalam perkara *a quo*, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

4. Bahwa Tuan Agus Salim (alm) telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 18 September 2009 dalam usia 89 tahun dengan meninggalkan seorang isteri yang bernama Ny. Kartini Fatimah dan 3 (tiga) orang anak yang salah satunya adalah Rusli Salim *in casu* Tergugat I;
5. Bahwa Penggugat tidak menarik atau tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris Tuan Agus Salim (alm), melainkan hanya menarik Rusli Salim sebagai Tergugat I dalam perkara *a quo*, maka mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang kaidah hukumnya berbunyi : "*bilamana dalam gugatan pihak-pihak yang berperkara tidak dicantumkan secara lengkap, maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima*";
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 yang kaidah hukumnya berbunyi : "*gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara*;
6. Berdasarkan alasan-alasan diatas, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

III. Gugatan Salah Pihak (*error in persona*).

7. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat telah menempatkan Rusli Salim yang merupakan Ahli Waris dari Tuan Agus Salim (alm) sebagai Tergugat I dan Notaris Siti Masnuroh, SH. sebagai Tergugat II;
8. Bahwa Penggugat telah keliru menempatkan Notaris Siti Masnuroh, SH. sebagai Tergugat II, karena seharusnya Notaris Siti Masnuroh, SH. tidak ditempatkan sebagai Tergugat II melainkan ditempatkan sebagai Turut Tergugat, bahkan seharusnya Penggugat tidak perlu memasukkan Notaris Siti Masnuroh, SH. sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena

halaman 41 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Januari 2007 yang dibuat di bawah tangan dan hanya dilegalisasi oleh Tergugat II (bukan merupakan produk akta dari Tergugat II atau akta otentik);

9. Bahwa menurut pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", pada halaman 2, menyebutkan *"bahwa dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim"*;

Dari rumusan tersebut di atas diperoleh 3 (tiga) kriteria bahwa Turut Tergugat adalah orang / pihak yang:

- Tidak menguasai objek sengketa;
- Tidak berkewajiban melakukan sesuatu;
- Diikutsertakan untuk melengkapi gugatan.

Disamping itu berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1642 K/Pdt/2005 menyebutkan *"Ketidakiengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona / kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima / niet onvankelijke verklaard."*;

10. Bahwa Penggugat tidak cermat dalam menentukan kualifikasi pihak-pihak dalam perkara *a quo*, siapa yang seharusnya menurut hukum duduk sebagai Tergugat atau Turut Tergugat atau bahkan tidak perlu digugat dalam perkara *a quo*, sehingga seharusnya Penggugat dapat melihat pada derajat perbuatan dan pertanggungjawaban hukum dari masing-masing pihak yang digugat dalam perkara *a quo*;
11. Bahwa selain itu, menurut pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", halaman 3, menyebutkan *"dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim"*. Bahwa yang menjadi hak dan atas inisiatif penggugat untuk menggugat pihak lain yang "dirasa" melanggar haknya dan merugikan dirinya. Tapi, tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak

halaman 42 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.r yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang dapat digugat dan menjadi tergugat dalam suatu perkara di pengadilan;

12. Bahwa jika memperhatikan uraian-uraian peristiwa yang dicantumkan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, maka tidak terdapat hak-hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat II berkaitan dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Januari 2007 yang dibuat di bawah tangan dan hanya dilegalisasi oleh Tergugat II;
13. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka menurut hukum gugatan Penggugat *error in persona* karena terdapat kesalahan subjek hukum, sehingga sangatlah patut dan adil apabila gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

IV. Gugatan Cacat Formil.

14. Bahwa dalam gugatan *a quo* terdapat dalil posita dan petitum yang memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerima uang titipan / pembayaran atau konsinyasi dari Penggugat atas pembelian Tanah Milik Tergugat I;
15. Bahwa untuk melakukan konsinyasi, telah diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdara yang berbunyi: "*Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan*";
16. Bahwa suatu konsinyasi dianggap sah apabila memenuhi hal-hal yang diatur dalam pasal 1405 KUHPerdara, yang berbunyi: "agar penawaran yang sedemikian itu sah, adalah perlu :
 - 1) bahwa penawaran itu dilakukan kepada seorang kreditur atau kepada seorang yang berkuasa menerimanya untuk dia;
 - 2) bahwa penawaran itu dilakukan oleh orang yang berkuasa untuk membayar;
 - 3) bahwa penawaran itu mengenai seluruh uang pokok yang dapat dituntut dan bunga yang dapat ditagih serta biaya yang telah ditetapkan, tanpa mengurangi penetapan kemudian;
 - 4) bahwa ketetapan waktu telah tiba jika itu dibuat untuk kepentingan kreditur;
 - 5) bahwa syarat yang menjadi beban utang telah terpenuhi;
 - 6) bahwa penawaran itu dilakukan di tempat yang menuntut persetujuan pembayaran harus dilakukan dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada kreditur pribadi atau di

halaman 43 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang sebenarnya atau tempat tinggal yang telah dipilihnya;

- 7) bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau juru sita, masing-masing disertai dua orang saksi.
17. Bahwa ternyata dalam perkara *a quo* tidak terdapat syarat yang dilakukan oleh Penggugat sesuai yang diatur dalam pasal 1405 KUHPerdara sebagaimana telah Tergugat I uraikan diatas;
18. Bahwa konsinyasi atau yang dikenal dengan penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan adalah suatu perkara yang bersifat Permohonan (bukan perkara gugatan);
19. Bahwa oleh karenanya telah terbukti bahwasanya gugatan *a quo* telah menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku, sehingga secara hukum gugatan yang demikian telah melanggar tata tertib beracara pada pengadilan perdata, dimana seharusnya Penggugat mengajukan Permohonan secara tersendiri atau terpisah dari gugatan dalam perkara *a quo*;
20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* Cacat Formil karena gugatan telah menyimpang, sehingga sangat tepat dan beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menerima seluruh eksepsi Tergugat I serta menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala hal yang diuraikan dalam Eksepsi diatas, mohon dianggap telah diulang dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I sangat kesulitan dalam memeriksa dan membaca isi gugatan dalam perkara *a quo* dikarenakan banyak sekali terjadi pengulangan-pengulangan dalil yang tidak perlu serta uraian-uraian peristiwa yang tidak berurutan dan tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya, sehingga hal tersebut sangat membingungkan Tergugat I untuk memberikan Jawaban. Akan tetapi Tergugat I akan berupaya untuk dapat menjawab gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa benar Tergugat I merupakan anak kandung / ahli waris dari Tuan Agus Salim (alm) sebagai pemilik atas 5 (lima) bidang tanah, yakni:

halaman 44 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
4.1. Sebidang tanah seluas 14.019 m² yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 41 tercatat atas Agus Salim;

4.2. Sebidang tanah seluas 23.696 m² yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 42 tercatat atas Agus Salim;

4.3. Sebidang tanah seluas 56.610 m² yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 43 tercatat atas Agus Salim;

4.4. Sebidang tanah seluas 2.774 m² yang terletak di Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 141 tercatat atas Agus Salim;

4.5. Sebidang tanah seluas 7.210 m² yang terletak di Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 142 tercatat atas Agus Salim.

Untuk selanjutnya 5 (lima) bidang tanah tersebut diatas cukup disebut "Tanah Milik Tergugat I";

5. Bahwa Tuan Agus Salim (alm) telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 18 September 2009 dalam usia 89 tahun dengan meninggalkan seorang isteri yang bernama Ny. Kartini Fatimah dan 3 (tiga) orang anak yang salah satunya adalah Rusli Salim *in casu* Tergugat I;
6. Bahwa pada awalnya, Tergugat I tidak mengetahui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut "PPJB") tertanggal 12 Januari 2007 antara Penggugat dengan Tuan Agus Salim (Alm) yang dilegalisasi oleh Tergugat II (bukan akta otentik);
7. Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi adalah pada tanggal 3 Januari 2007 Penggugat menyatakan berminat untuk membeli Tanah Milik Tergugat I dengan mengajukan konsep Surat PPJB kepada Tuan Agus Salim (alm), dimana dalam konsep PPJB tersebut tercantum juga nama : Iksan Wijaya dan Rusli Salim *in casu* Tergugat I sebagai saksi;
8. Bahwa konsep PPJB tertanggal 3 Januari 2007 tersebut dibuat oleh Penggugat dalam rangkap 2 (dua) dan terlebih dahulu sudah ditandatangani oleh Penggugat diatas meterai dan sudah ditandatangani oleh saksi dari Penggugat yang bernama Iksan Wijaya tanpa

halaman 45 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- diandatangani oleh Tuan Agus Salim (alm) sebagai pemilik tanah serta Rusli Salim *in casu* Tergugat I sebagai saksi dalam PPJB tersebut;
9. Bahwa tidak ditandatanganinya PPJB tertanggal 3 Januari 2007 tersebut oleh Tuan Agus Salim (alm) dan Rusli Salim *in casu* Tergugat I dikarenakan Tanah Milik Tergugat I tersebut masih memiliki kandungan batu gunung sebagai bahan baku yang dibutuhkan oleh pabrik pemecah batu perusahaan PD. Agung Jaya milik Tuan Agus Salim (alm);
 10. Bahwa Tergugat I baru mengetahui dan menyadari adanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 pada saat menerima surat dari Penggugat tertanggal 2 April 2007 yang meminta agar 5 (lima) sertifikat Tanah Milik Tergugat I diserahkan kepada Tergugat II;
 11. Bahwa atas surat Penggugat tertanggal 2 April 2007 tersebut, Rusli Salim *in casu* Tergugat I memberikan tanggapan sebagaimana surat tertanggal 3 April 2007 yang pada intinya menyatakan dan membantah mengenai adanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut dikarenakan pada saat itu kondisi Tuan Agus Salim (alm) sudah lanjut usia dengan daya ingatan yang sudah tidak lagi sempurna serta dalam PPJB tersebut tidak melibatkan pihak keluarga sebagai saksi. Perlu Tergugat I sampaikan kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, bahwa hingga perkara ini disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tergugat I tidak pernah menerima salinan asli dari PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut;
 12. Bahwa jikalau benar adanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut – *quod non*, maka sudah sepatutnya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut tidak mengikat dan cacat hukum karena pembuatan PPJB tersebut tidak memenuhi salah satu syarat yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yakni “*kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, dikarenakan pada saat itu Tuan Agus Salim (alm) sudah lanjut usia (sudah berusia 87 tahun) dan memiliki daya ingatan yang sudah tidak lagi sempurna. Disamping itu, dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut tidak terdapat persetujuan dari Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri dari Tuan Agus Salim (alm) ataupun saksi dari pihak keluarga, melainkan saksi-saksi yang namanya tercantum dalam PPJB tersebut seluruhnya adalah karyawan dari Penggugat;
 13. Bahwa jika mencermati klausul-klausul dan/atau pasal-pasal dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut, maka terdapat banyak kejanggalan dan adanya ketidakseimbangan hak dan kewajiban masing-masing pihak, dimana dalam PPJB tersebut hanya mengedepankan kepentingan Penggugat dan mengesampingkan kepentingan Tuan Agus Salim (alm)

halaman 46 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai pengikatan serta tidak ada tandatangan dan persetujuan dari Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri dari Tuan Agus Salim (alm). Disamping itu, jika memperhatikan halaman terakhir dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut tercantum kalimat dari Tergugat II yang berbunyi : *"Para penghadap membubuhi tanda tangannya diatas surat ini dihadapan saya, Notaris"* dimana Tergugat I meyakini sangatlah tidak mungkin dan tidak masuk akal apabila Tuan Agus Salim (alm) yang pada saat itu sudah berusia 87 tahun dan dalam kondisi yang sudah tua dan pikun akan datang sendiri menghadap Tergugat II sebagai Notaris tanpa didampingi oleh pihak keluarganya;

14. Bahwa pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, penerbit Intermasa, halaman hal 75 disebutkan *"Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli yang sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga"*; Disamping itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada 2 (dua) macam yaitu Pengikatan Jual Beli lunas dan Pengikatan Jual Beli tidak lunas, dengan uraian sebagai berikut:

- a. **Pengikatan Jual Beli lunas** dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertipikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal Pengikatan Jual Beli tersebut dicantumkan kapan Akta Jual Beli akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam Pengikatan Jual Beli lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual. Pengikatan Jual Beli lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja Notaris / PPAT yang bersangkutan. Dimana berdasarkan Pengikatan Jual Beli lunas tidak bisa dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dimana lokasi objek berada;
- b. **Pengikatan Jual Beli tidak lunas** dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal Pengikatan Jual Beli tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan

halaman 47 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Pengikatan Jual Beli tidak lunas juga harus ditentukan kapan akan ditindaklanjuti Akta Jual Beli pada saat pelunasan.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwasanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 yang menjadi dasar gugatan *a quo* termasuk ke dalam kategori Pengikatan Jual Beli tidak lunas, sehingga dengan kondisi demikian dimana PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut tidak mencantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB, tidak pula mencantumkan cara atau termin pembayaran, tidak pula mencantumkan kapan pelunasan, dan tidak mencantumkan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi, maka PPJB tersebut merupakan perjanjian yang cacat hukum, tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

15. Bahwa oleh karenanya, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memeriksa dan meneliti klausul-klausul dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut dan selanjutnya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan PPJB tertanggal 12 Januari 2007 cacat hukum, tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya tidak mengesampingkan PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut;
16. Bahwa dikarenakan Penggugat telah menyadari akan adanya kelemahan dari PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut, maka pada bulan Mei 2007 Penggugat mengirimkan draft Akta Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat II (tanpa nomor dan tanggal) untuk ditandatangani oleh Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri dari Tuan Agus Salim (alm) dan Rusli Salim *in casu* Tergugat I sebagai anak dari Tuan Agus Salim (alm), namun hingga perkara ini disidangkan Akta Perjanjian tersebut tidak jadi ditandatangani oleh Penggugat maupun oleh Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri dari Tuan Agus Salim (alm) dan Rusli Salim *in casu* Tergugat I sebagai anak dari Tuan Agus Salim (alm) tanpa alasan yang jelas;
17. Bahwa dikarenakan draft Akta Perjanjian sebagaimana diuraikan pada dalil posita angka 16 diatas tidak jadi ditandatangani oleh Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri Tuan Agus Salim (alm) dan Rusli Salim *in casu* Tergugat I sebagai anak dari Tuan Agus Salim (alm), lagi-lagi Penggugat masih berupaya untuk melakukan lobi-lobi dan negosiasi kepada Tergugat I dengan mengajukan konsep Perjanjian untuk jual beli batu diatas Tanah Milik Tergugat I;

halaman 48 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 melakukan pembicaraan-pembicaraan dengan Penggugat, maka pada akhirnya terdapat kesepakatan antara Penggugat dengan Tuan Agus Salim (alm) serta Rusli Salim *in casu* Tergugat I yang kemudian dibuatlah Akta Perjanjian No. 15 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat II;

19. Bahwa pada halaman 3 alinea ke-1 Akta Perjanjian No. 15 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut tercantum klausul bahwasanya Penggugat akan membeli Tanah Milik Tergugat I, namun sebelum terlaksananya jual beli atas Tanah Milik Tergugat I tersebut para pihak sepakat untuk melakukan jual beli atas batu yang berada diatas Tanah Milik Tergugat I. Dari hal tersebut telah membuktikan bahwa apabila benar adanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 – *quod non*, maka seharusnya tidak perlu lagi dibuat Akta Perjanjian No. 15 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
20. Bahwa pada dalil angka 2 halaman 4 gugatan *a quo*, Penggugat menerangkan “Bahwa Penggugat selain mendasarkan GUGATANNYA berdasarkan PASAL 1338 KUH PERDATA juga mendasarkan gugatannya pada PASAL 1238 KUH PERDATA berbunyi : “Si berhutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa siberutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Apabila Penggugat mendalilkan dasar gugatannya dengan berdasarkan pasal 1238 KUH Perdata maka Penggugat telah keliru, karena jika memperhatikan isi PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut tidak terdapat jangka waktu pembayaran dan jangka waktu mengenai kapan akan terjadi dilaksanakan jual beli yang akan dilakukan antara Penggugat dengan Tuan Agus Salim (alm);
21. Bahwa demikian pula pada dalil angka 3 halaman 5 dalam gugatan *a quo*, Penggugat telah salah dan keliru karena mendasarkan gugatan dalam perkara *a quo* berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata untuk menuntut ganti rugi dalam perkara *a quo* yang notabenenya perkara *a quo* adalah perkara wanprestasi (bukan perkara perbuatan melawan hukum). Disamping itu dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut juga tidak terdapat sanksi-sanksi apabila salah satu pihak melanggar isi PPJB tersebut;
22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil angka 3 pada halaman 5, dalil angka 9 pada halaman 15 dan dalil angka 15 pada halaman 17 dalam gugatan *a quo* yang secara berulang-ulang Penggugat menyatakan “Tergugat I menolak untuk menerima uang pembayaran dari

halaman 49 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id hal tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada. Perlu Tergugat I sampaikan kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, bahwa sejak Tuan Agus Salim masih hidup sampai dengan perkara ini disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Penggugat tidak pernah sama sekali melakukan pembayaran, baik sebagai sebahagian uang pembayaran ataupun berupa uang muka (*down payment*);

23. Bahwa Tergugat I keberatan dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 10 dalam gugatannya yang menyatakan “... Tergugat I adalah AHLI WARIS dan yang menguasai fisik dengan cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan terhadap 5 (lima) bidang tanah tersebut ...”. Dalil tersebut merupakan dalil yang tidak benar karena Tuan Agus Salim (alm) merupakan pemilik sah atas 5 (lima) bidang Tanah Milik Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada dalil angka 4 diatas, dan sejak Tuan Agus Salim (alm) meninggal dunia sampai dengan saat ini tidak ada satupun putusan pengadilan atau dari instansi manapun yang menyatakan Tergugat I telah menguasai fisik tanah tersebut dengan cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, telah berulang kali menyatakan mengenai pembuktian oleh pihak yang mengajukan suatu dalil, antara lain:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1121 K/Sip/1971, tertanggal 15 April 1972, yang kaidah hukumnya berbunyi:

“salah satu pihak yang mendalilkan sesuatu, dan disangkal oleh pihak lawannya, maka yang mendalilkan itulah yang harus membuktikan dalilnya tersebut”

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 985 K/Sip/1971, tertanggal 12 April 1972 yang kaidah hukumnya berbunyi:

“pihak yang mengajukan sesuatu dalil, ia harus dapat membuktikan dalilnya untuk menggugurkan dalil pihak lawan”.

maka oleh karena itu, Tergugat I mensommier Penggugat untuk membuktikan mengenai adanya perbuatan atau tindakan Tergugat I yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan penguasaan fisik atas 5 (lima) bidang Tanah Milik Tergugat I tersebut;

24. Bahwa tuntutan kerugian materiil sebesar Rp. 78.000.000.000,- (tujuh puluh delapan milyar rupiah) dan tuntutan kerugian immateriil sebesar

halaman 50 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Rp. 10.000.000,00,- (sepuluh milyar rupiah) yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan pada halaman 23 sampai dengan halaman 25 dalam gugatan *a quo* merupakan tuntutan yang berlebihan dan mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum dan tidak pula dapat dibuktikan secara hukum. Oleh karenanya, tuntutan yang demikian sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

25. Bahwa demikian pula dengan Permohonan Penggugat yang meminta agar Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerima uang titipan / pembayaran atau konsinyasi dari Penggugat atas pembelian Tanah Milik Tergugat I, maka permohonan Penggugat tersebut juga sepatutnya ditolak sebagaimana alasan yang telah Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi mengenai Gugatan Cacat Formil ;
26. Bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Tanah Milik Tergugat I yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan tuntutan yang berlebihan dan mengada-ada, karena dalam perkara *a quo* tidak terdapat hal-hal yang bersifat urgent dan mendesak untuk dilakukan sita jaminan yang disebabkan dalam perkara *a quo* Penggugat sama sekali tidak dirugikan oleh Tergugat I, bahkan justru sebaliknya Tergugat I lah yang telah dirugikan oleh Penggugat yang telah memaksakan kehendak agar dapat membeli Tanah Milik Tergugat I dengan harga yang sangat murah yakni dengan harga 13 (tiga belas) tahun yang lalu atau harga pada tahun 2007 dengan tanpa memberikan sebahagian uang pembayaran ataupun uang muka (*down payment*) sama sekali kepada Tergugat I. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
27. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari sudah sepatutnya pula untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan karena tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang berlebihan;
28. Bahwa tuntutan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sudah sepatutnya pula ditolak, karena tidak memiliki alasan yang kuat sehingga unsur-unsur ketentuan pasal 180 HIR tidak terpenuhi serta hal tersebut juga tidak sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 tanggal

halaman 51 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menegaskan syarat-syarat untuk menjatuhkan putusan lebih dahulu atau putusan serta merta adalah adanya putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

29. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat I meyakini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* akan memberikan putusan yang tepat dan seadil-adilnya, yakni dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa segala hal yang telah dikemukakan dalam Kompensi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini;
 2. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi merupakan anak kandung / ahli waris dari Tuan Agus Salim (alm) yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 18 September 2009 dalam usia 89 tahun yang merupakan pemilik atas 5 (lima) bidang tanah, yakni:
 - 2.1. Sebidang tanah seluas 14.019 m² yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 41 tercatat atas Agus Salim;
 - 2.2. Sebidang tanah seluas 23.696 m² yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 42 tercatat atas Agus Salim;
 - 2.3. Sebidang tanah seluas 56.610 m² yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 43 tercatat atas Agus Salim;
 - 2.4. Sebidang tanah seluas 2.774 m² yang terletak di Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 141 tercatat atas Agus Salim;
 - 2.5. Sebidang tanah seluas 7.210 m² yang terletak di Desa Salira, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang (dahulu Provinsi Jawa Barat dan sekarang Provinsi Banten) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 142 tercatat atas Agus Salim.
- Untuk selanjutnya 5 (lima) bidang tanah tersebut diatas cukup disebut "Tanah Milik Penggugat Rekonpensi";
3. Bahwa pada awalnya, baik Penggugat Rekonpensi maupun Tuan Agus Salim (Alm) / orang tua Penggugat Rekonpensi tidak mengetahui adanya

halaman 52 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Keputusan Pengadilan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut "PPJB")

tertanggal 12 Januari 2007;

4. Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi adalah pada tanggal 3 Januari 2007 Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi menyatakan berminat untuk membeli Tanah Milik Penggugat Rekonsensi dengan mengajukan konsep surat PPJB kepada Tuan Agus Salim (alm) / orang tua Penggugat Rekonsensi, dimana dalam PPJB tersebut tercantum nama : Iksan Wijaya dan Penggugat Rekonsensi sebagai saksi dalam konsep PPJB tertanggal 3 Januari 2007 tersebut;
5. Bahwa konsep PPJB tertanggal 3 Januari 2007 tersebut dibuat oleh Tergugat Rekonsensi dalam rangkap 2 (dua) dan terlebih dahulu sudah ditandatangani oleh Tergugat Rekonsensi diatas meterai dan sudah pula ditandatangani oleh saksi dari Tergugat Rekonsensi yang bernama Iksan Wijaya tanpa ditandatangani oleh Agus Salim (alm) / orang tua Penggugat Rekonsensi sebagai pemilik tanah serta Penggugat Rekonsensi sebagai saksi dalam PPJB tersebut;
6. Bahwa tidak ditandatanganinya PPJB tertanggal 3 Januari 2007 tersebut oleh Tuan Agus Salim (alm) / orang tua Penggugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi dikarenakan Tanah Milik Penggugat Rekonsensi tersebut masih memiliki kandungan batu gunung sebagai bahan baku yang dibutuhkan oleh pabrik pemecah batu perusahaan PD. Agung Jaya milik orang tua Penggugat Rekonsensi;
7. Bahwa Penggugat Rekonsensi baru mengetahui dan menyadari adanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 pada saat menerima surat dari Tergugat Rekonsensi tertanggal 2 April 2007 yang meminta agar 5 (lima) sertifikat Tanah Milik Penggugat Rekonsensi diserahkan kepada kantor Notaris Siti Masnuroh, SH.;
8. Bahwa atas surat Tergugat Rekonsensi tertanggal 2 April 2007 tersebut, kemudian Penggugat Rekonsensi memberikan tanggapan sebagaimana surat tertanggal 3 April 2007 yang pada intinya menyatakan dan membantah mengenai adanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 dikarenakan pada saat itu kondisi orang tua Penggugat Rekonsensi (Agus Salim (alm)) sudah lanjut usia dengan daya ingatan yang sudah tidak lagi sempurna serta dalam PPJB tersebut tidak melibatkan pihak keluarga sebagai saksi;
9. Bahwa jikalau benar adanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut – *quod non*, maka sudah sepatutnya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut tidak mengikat dan cacat hukum sehingga oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum, karena pembuatan PPJB tersebut tidak

halaman 53 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdata yakni “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”, dikarenakan pada saat itu orang tua Penggugat Rekonpensi sudah lanjut usia (sudah berusia 87 tahun) dan memiliki daya ingatan yang sudah tidak lagi sempurna. Disamping itu, dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut tidak terdapat persetujuan dari ibu kandung Penggugat Rekonpensi yang bernama Ny. Kartini Fatimah yang merupakan isteri dari Tuan Agus Salim (alm) dan saksi dari pihak keluarga, melainkan saksi-saksi yang namanya tercantum dalam PPJB tersebut seluruhnya adalah karyawan dari Tergugat Rekonpensi;

10. Bahwa jika mencermati klausul-klausul dan/atau pasal-pasal dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut, maka terdapat banyak kegagalan dan adanya ketidakseimbangan hak dan kewajiban masing-masing pihak, dimana dalam PPJB tersebut hanya mengedepankan kepentingan Tergugat Rekonpensi dan mengesampingkan kepentingan orang tua Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik tanah serta tidak ada tandatangan dan persetujuan dari Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri dari Tuan Agus Salim (alm). Disamping itu, jika memperhatikan halaman terakhir dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut tercantum kalimat dari Notaris Siti Masnuroh, SH. yang berbunyi : *“Para penghadap membubuhi tanda tangannya diatas surat ini dihadapan saya, Notaris”* dimana Penggugat Rekonpensi meyakini sangatlah tidak mungkin dan tidak masuk akal apabila orang tua Penggugat Rekonpensi yang pada saat itu sudah berusia 87 tahun dan dalam kondisi yang sudah pikun akan datang sendiri menghadap Turut Tergugat Rekonpensi sebagai Notaris tanpa didampingi oleh pihak keluarganya;
11. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonpensi telah menyadari akan adanya kelemahan dari PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut, maka pada bulan Mei 2007 Tergugat Rekonpensi mengirimkan draft Akta Perjanjian yang dibuat oleh Notaris Siti Masnuroh, SH. (tanpa nomor dan tanggal) untuk ditandatangani oleh ibu kandung Penggugat Rekonpensi yang bernama Ny. Kartini Fatimah dan Penggugat Rekonpensi, namun hingga perkara ini disidangkan Akta Perjanjian tersebut tidak jadi ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi maupun oleh Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri Agus Salim (alm) dan Penggugat Rekonpensi sebagai anak dari Tuan Agus Salim (alm);
12. Bahwa dikarenakan draft Akta Perjanjian sebagaimana diuraikan pada dalil posita angka 12 diatas tidak ditandatangani oleh Ny. Kartini Fatimah dan Penggugat Rekonpensi, lagi-lagi Tergugat Rekonpensi masih

halaman 54 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 melakukan lobi-lobi dan negosiasi kepada Penggugat Rekonpensi dengan mengajukan konsep Perjanjian untuk jual beli batu diatas Tanah Milik Penggugat Rekonpensi;

13. Bahwa setelah melakukan pembicaraan-pembicaraan dengan Tergugat Rekonpensi, maka pada akhirnya terdapat kesepakatan antara Tuan Agus Salim (alm), Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi yang kemudian dibuatlah Akta Perjanjian No. 15 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Siti Masnuroh, SH., Notaris di Jakarta;
14. Bahwa pada halaman 3 alinea ke-1 Akta Perjanjian No. 15 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Siti Masnuroh, SH., Notaris di Jakarta tersebut tercantum klausul bahwasanya Tergugat Rekonpensi akan membeli Tanah Milik Penggugat Rekonpensi, namun sebelum terlaksananya jual beli atas Tanah Milik Penggugat Rekonpensi tersebut, para pihak sepakat untuk melakukan jual beli atas batu yang berada diatas Tanah Milik Penggugat Rekonpensi. Dari hal tersebut telah membuktikan bahwa apabila benar adanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007, maka seharusnya tidak perlu lagi dibuat Akta Perjanjian No. 15 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Siti Masnuroh, SH., Notaris di Jakarta;
15. Bahwa berdasarkan pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, penerbit Intermasa, halaman hal 75 disebutkan *"Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli yang sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga"*;
Disamping itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada 2 (dua) macam yaitu Pengikatan Jual Beli lunas dan Pengikatan Jual Beli tidak lunas, dengan uraian sebagai berikut:
 - a. **Pengikatan Jual Beli lunas** dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal Pengikatan Jual Beli tersebut dicantumkan kapan Akta Jual Beli akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam Pengikatan Jual Beli lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual.

halaman 55 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan jual beli lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja Notaris / PPAT yang bersangkutan. Dimana berdasarkan Pengikatan Jual Beli lunas tidak bisa dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dimana lokasi objek berada;

- b. **Pengikatan Jual Beli tidak lunas** dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal Pengikatan Jual Beli tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Pengikatan Jual Beli tidak lunas juga harus ditentukan kapan akan ditindaklanjuti Akta Jual Beli pada saat pelunasan.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwasanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 yang menjadi dasar gugatan *a quo* termasuk ke dalam kategori Pengikatan Jual Beli tidak lunas, sehingga dengan kondisi demikian dimana PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut tidak mencantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB, tidak pula mencantumkan cara atau termin pembayaran, tidak pula mencantumkan kapan pelunasan, dan tidak mencantumkan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi, dan bahkan tidak terdapat persetujuan dari Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri dari Tuan Agus Salim (alm). maka PPJB tersebut sudah sepatutnya dinyatakan cacat hukum, tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

16. Bahwa oleh karenanya, Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memeriksa dan meneliti klausul-klausul dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut dan selanjutnya Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan PPJB tertanggal 12 Januari 2007 cacat hukum, tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta dinyatakan batal demi hukum;
17. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi tidak mencantumkan Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri sah Tuan Agus Salim (alm) di dalam PPJB tertanggal 12 Januari 2007 atau setidaknya tidaknya melibatkan Penggugat Rekonpensi sebagai anak dari Tuan Agus Salim (alm), padahal Tergugat Rekonpensi sudah mengetahui dan menyadari bahwa pada saat itu Tuan Agus Salim (alm) sudah lanjut usia yakni sudah berusia 87 tahun dan

halaman 56 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 yang sudah tidak lagi sempurna, kemudian atas dasar adanya PPJB tertanggal 12 Januari 2007 tersebut Tergugat Rekonpensi menjadikan sebagai dasar pengajuan gugatan dalam perkara *a quo*, maka tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

18. Bahwa dikarenakan tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian bagi Ny. Kartini Fatimah sebagai isteri sah Tuan Agus Salim (alm) serta ahli waris dari Tuan Agus Salim (alm) *in casu* Penggugat Rekonpensi, maka berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata sudah sepatutnya Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar ganti rugi baik *materiil* maupun *immateriil* kepada Penggugat Rekonpensi yang dapat dirinci sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi untuk mengurus perkara ini termasuk didalamnya honorarium Advokat sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*).

Kerugian Immateriil :

Oleh karena Penggugat Rekonpensi harus meluangkan waktu dalam menghadapi perkara ini sehingga mengganggu pekerjaan Penggugat Rekonpensi dan menjadikan beban pikiran berat yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi disebabkan adanya perkara ini, dimana hal tersebut sukar dinilai, akan tetapi dapat diperhitungkan dan ditaksir sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) yang harus ditanggung oleh Tergugat Rekonpensi;

19. Bahwa untuk selanjutnya Penggugat Rekonpensi meyakini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili *a quo* akan memberikan putusan yang tepat dan seadil-adilnya, yakni dengan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Tergugat I / Penggugat Rekonpensi memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat.

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

halaman 57 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 12 Januari 2007 yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris Siti Masnuroh, SH., cacat hukum, tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi dengan kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi untuk mengurus perkara ini termasuk didalamnya honorarium Advokat sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*);

Kerugian Immateriil :

Oleh karena Penggugat Rekonpensi harus meluangkan waktu dalam menghadapi perkara ini sehingga mengganggu pekerjaan Penggugat Rekonpensi dan menjadikan beban pikiran berat yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi disebabkan adanya perkara ini, dimana hal tersebut sukar dinilai, akan tetapi dapat diperhitungkan dan ditaksir sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) yang harus ditanggung oleh Tergugat Rekonpensi.

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

Atau, apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 3 April 2020 yang dikirimkan melalui e-court untuk persidangan pada tanggal 7 April 2020 dan atas Replik yang diajukan oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 14 April 2020 yang dikirimkan melalui e-court untuk persidangan tanggal 14 April 2020;

halaman 58 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pemeriksaan perkara kemudian dilanjutkan dengan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat pada persidangan tanggal 9 Juni 2020 telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-13 b berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Akte perseroan Terbatas P.T. Karya Teknik Utama, tanggal 31 Agustus 1991, nomor 99, diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi sesuai asli Akte Perubahan Pendirian perseroan Terbatas P.T. Karya Teknik Utama, tanggal 8 Juli 1997, nomor 10, diberi tanda P – 2;
3. Fotokopi sesuai asli Akte Perbaikan Anggaran Dasar P.T. Karya Teknik Utama, tanggal 31 Desember 1997, nomor 13, diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi sesuai asli Data Akta Pendirisan Perseroan P.T. Karya Teknik Utama, diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi sesuai asli Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor 02-24371.HT.01.01.TH.98 tertanggal 10 Nopember 1998, diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi sesuai asli Salinan Akta Pernyataan keputusan Para Pemegang Saham P.T. Karya Teknik Utama, tanggal 23 Januari 2019, nomor 15, diberi tanda P – 6;
7. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jaul Beli, tanggal 12 Januari 2007 antara Tuan Agus Salim dengan PT. Karya Teknik Utama, diberi tanda P – 7;
8. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 41 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Serang, Kecamatan Pilomerak, Desa Suralaya, diberi tanda P – 8;
9. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 42 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Serang, Kecamatan Pilomerak, Desa Suralaya, diberi tanda P – 9;
10. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 43 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Serang, Kecamatan Pilomerak, Desa Suralaya, diberi tanda P – 10;
11. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 141 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Serang, Kecamatan Bojonegara, Desa Salira, diberi tanda P – 11;
12. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 142 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Serang, Kecamatan Bojonegara, Desa Salira, diberi tanda P – 12;

halaman 59 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

Permohonan Pemblokiran 5 (lima) Bidang Tanah

kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, diberi tanda P – 13;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta dicocokkan sesuai dengan aslinya, terkecuali bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12 dan P-13 berupa Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan atau sangkalannya maka Kuasa Tergugat I pada persidangan tanggal 16 Juni 2020, 30 Juni 2020 dan persidangan tanggal 7 Juli 2020 menyatakan mengajukan alat bukti surat T.I-1 s/d T.I-15 berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Certificate Of Marriage No.1034, diberi tanda T.I – 1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No.127/U/Kep/12/1966, diberi tanda T.I – 2;
3. Fotokopi sesuai asli Setipikat Hak Milik No.1594 Provinsi Banten, Kota Cilegon, Kecamatan Pulomerak, Kelurahan Suralaya, diberi tanda T.I – 3A;
4. Fotokopi sesuai asli Setipikat Hak Milik No.42 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Serang, Kecamatan Pulomerak, Desa Suralaya, diberi tanda T.I – 3B;
5. Fotokopi sesuai asli Setipikat Hak Milik No.43 Provinsi Banten, Kabupaten Cilegon, Kecamatan Pulomerak, Desa Suralaya, diberi tanda T.I – 3C;
6. Fotokopi sesuai asli Setipikat Hak Milik No.141 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Serang, Kecamatan Bojonegara, Desa Salira, diberi tanda T.I – 3D;
7. Fotokopi sesuai asli Setipikat Hak Milik No.142 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Serang, Kecamatan Bojonegara, Desa Salira, diberi tanda T.I – 3E;
8. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jaul Beli tanggal 3 Januari 2007 antara Tuan Agus Salim dengan PT. Karya Teknik Utama, diberi tanda T.I – 4A;
9. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jaul Beli tanggal 3 Januari 2007 antara Tuan Agus Salim dengan PT. Karya Teknik Utama, diberi tanda T.I – 4B;
10. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor 388/KT/IV/2007 perihal Penyerahan Sertipikat Tanah kepada Kantor Notaris Siti Musnuroh, S.H., diberi tanda T.I – 5;
11. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor 001/RS-LBH/IV/07 perihal Sertipikat Tanah Hak Milik No.41, 42 dll nya., diberi tanda T.I – 6;

halaman 60 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 12. Fotokopi dari fotokopi Draft akta perjanjian, diberi tanda T.I - 7

13. Fotokopi dari fotokopi akta perjanjian tanggal 12 Juni 2007 Nomor 15., diberi tanda T.I – 8;
14. Fotokopi sesuai asli Kutipan Akta Kematian Nomor 340/KMU/JS/2009 atas nama Agus Salim., diberi tanda T.I – 9;
15. Fotokopi sesuai asli Kutipan Salinan Akta Nomor 25 tanggal 27 juli 2010, perihha Keteragnan Hak Waris., diberi tanda T.I – 10;
16. Fotokopi sesuai asli Petikan Keputusan Presiden Republik Indonesia No.59/PWI.Tahun 1966 tentang Pewarganegaraan., diberi tanda T.I – 11;
17. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Agus Salim, diberi tanda T.I – 12;
18. Fotokopi sesuai kartu Keluarga Nomor 304053183 atas nama kepala keluarga Agus Salim., diberi tanda T.I – 13;
19. Fotokopi dari Fotokopi kartu Keluarga Nomor 09553059920762 atas nama kepala keluarga Agus Salim., diberi tanda T.I – 14;
20. Fotokopi sesuai asli memo P.D. Agung Jaya tertanggal 3 Juni 2003., diberi tanda T.I – 15;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta dicocokkan sesuai dengan aslinya, terkecuali bukti T.I-7, T.I-8, dan T.I-14 berupa Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat-surat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Anto Jaya**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Agus Salim sejak tahun 2006, saksi kenal dengan Agus Salim dari anaknya yang bernama Rusli Salim, dan saat saksi bertemu dengan Agus salim, Agus Salim saat itu sudah pikun;
 - Bahwa saksi kenal dengan Agus Salim, saat itu Agus Salim umurnya 86 tahun;
 - Bahwa saksi diperkenalkan Ruslim Salim kepada Agus Salim saat di kantor PT. Agung Jaya daerah Merak, Banten;
 - Bahwa Agus Salim pikun karena Saat itu Agus Salim untuk berinteraksi bisa akan tetapi sudah banyak lupa nya;
 - Bahwa saksi diperkenalkan dengan Agus Salim karena saksi tahun 2006 menggarap gunung di daerah Lebak Gede, dan tahun 2006 saksi melakukan kerjasama dengan Rusli Salim untuk menggarap gunung di daerah Lebak Gede;

halaman 61 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

1988;

- Bahwa yang menjalankan usaha Agus Salim tersebut sejak tahun 1988 sudah dialihkan kepada anaknya yaitu Rusli Salim karena kondisinya Agus Salim sudah tidak memungkinkan;
- Bahwa Agus Salim memiliki lahan di Pucut, Salira, Lebak Gede, dan Florida;
- Bahwa Agus Salim memiliki Lahan Gunung, dan Pelabuhan;
- Bahwa Agus Salim memiliki lahan seluas 7 ½ hektar pada Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak;
- Bahwa Lahan yang terdapat pada desa Suralaya tersebut adalah Lahan gunung batu;
- Bahwa pada tahun 2006 saksi kenal dengan Agus Salim, pada saat itu yang menggarapnya Agus Salim yang menggarapnya untuk memproduksi;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai lahan tanah seluas 23.696 M2 yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai lahan tanah seluas 56.610 M2 yang terletak di Desa Suralaya, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai lahan tanah seluas 2.774 M2 yang terletak di Desa Selira, Kecamatan Bojongnegara, Kabupaten Serang;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai lahan tanah seluas 7.210 M2 yang terletak di Desa Selira, Kecamatan Bojongnegara, Kabupaten Serang;
- Bahwa pemilik dari lahan-lahan tersebut adalah Agus Salim;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui terhadap tanah-tanah tersebut sudah dilakukan pengikatan jual beli antara Agus Salim dengan Wardono Asnim atau belum, yang saksi ketahui pada bulan April 2007 saksi diberitahukan oleh Rusli Salim bahwa ada permintaan sertifikat dari Siti Masnuroh Notaris dari PT. Karya Tekhnik Utama untuk diserahkan kepada Notaris sertifikat tersebut;
- Bahwa Yang meminta sertifikat tersebut adalah PT. Karya Tekhink utama;
- Bahwa permintaan sertifikat tersebut dikirim melalui fax;
- Bahwa setelah ada permintaan sertifikat tersebut, Rusli Salim menyatakan bahwa dia tidak pernah menandatangani kontrak karena ada kontrak tertanggal 3 Januari yang diberikan Rusli Salim ke Agus Salim tidak ditanda tangani dan bagaimana mereka bisa meminta sertifikat sedangkan perjanjian tersebut tidak ada;

halaman 62 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang memegang sertifikat lahan-lahan tersebut adalah Rusli Salim anaknya dari Agus Salim;

- Bahwa pada tahun 2007 Agus Salim masih hidup;
- Bahwa Karena kondisi Agus Salim pada saat itu sudah pikun dan semua urusan pekerjaan diserahkan semuanya kepada anaknya yaitu Rusli Salim;
- Bahwa pada saat itu Agus Salim hidup bersama dengan anaknya yaitu Rusli Salim;
- Bahwa sertifikat-sertifikat lahan tersebut tidak dipegang oleh anaknya yaitu Rusli Salim, akan tetapi sertifikat-sertifikat lahan tersebut tersimpan di brankas dalam kamarnya Agus Salim, dan oleh karena kondisi Agus Salim sudah tidak pikun dan tidak normal maka kunci brankas tersebut diserahkan kepada anaknya yaitu Rusli Salim dan perusahaan tersebut juga diserahkan kepada anaknya yaitu Rusli Salim;
- Bahwa Notaris Siti Masnuroh melakukan permintaan terhadap sertifikat-sertifikat tersebut ditujukan kepada Kepada Rusli Salim;
- Bahwa setelah ada permintaan sertifikat tersebut dari Notaris Siti Masnuroh selanjutnya Rusli Salim membuat surat balasan yang mengatakan bahwa Kondisi orang tuanya sudah tidak muemungkinkan dan bagaimana bisa sampai ada transaksi sedangkan transaksi yang di ajukan tersebut tidak di tanda tangani;
- Bahwa sampai saat itu Pengikatan Jual Beli tersebut belum ditanda tangani;
- Bahwa setahu saksi, Agus Salim tidak menerima uang tanda jadi;
- Bahwa pada saat itu yang meminta sertifikat melauai Fax adalah PT. Karya Teknik agar sertifikat tersebut diserahkan kepada Notaris Siti Masnuroh;
- Bahwa kondisi Agus Salim tahun 2006 sudah tidak bisa pergi sendiri, kemudian bagaimana bisa Agus Salim pergi ke Notaris, padahal saat itu Agus Salim hidup bersama anaknya yaitu Rusli Salim, dan sampai saat itu Perjanjian Jual Beli tersebut tidak ditanda tangani oleh Agus Salim;
- Bahwa saksi mengetahui ada Fax dari PT Karya Teknik terkait meminta sertifikat tersebut karena diceritakan oleh Rusli Salim;
- Bahwa sertifikat diminta tersebut karena lahan-lahan tersebut mau dibeli;
- Bahwa menurut saksi sudah ada draft Pengikatan Jual Beli dan aktanya sudah ada akan tetapi Rusli Salim tidak setuju untuk menjualnya dan Tidak ditanda tangan oleh Agus Salim;

halaman 63 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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

- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada pembicaraan dan pertemuan sebelumnya antara Agus Salim dengan PT. Karya Teknik;
- Bahwa fax datang yang meminta untuk menyerahkan sertifikat-sertifikat lahan tersebut pada tanggal 4 April;
 - Bahwa saksi pernah melihat perjanjian Pengikatan jual beli yang dibuat tahun 2007
 - Bahwa perjanjian tersebut saksi lihat Agus Salim belum tanda tangan, dan saksi hanya melihat nama Wardono Asnim yang tanda tangan di atas materai;
 - Bahwa ketika ada Fax yang meminta sertifikat tanah tersebut, sertifikat tersebut tidak diserahkan;
 - Bahwa ada pertemuan antara PT. Karya Teknik dengan Rusli Salim sebagai tindak lanjut pada tahun 2008 dan pada pertemuan tersebut saksi ikut;
 - Bahwa yang dibicarakan dalam pertemuan tersebut adalah Wardono Asnim menyatakan tidak berminat lagi untuk membeli gunung tersebut, dan wardono Asnim mengatakan kalau ada yang mau membeli kita jual saja bersama-sama;
 - Bahwa Wardono Asnim mengatakan "kalau ada yang mau membeli kita jual saja bersama-sama" Karena lahan milik Wardono Asnim dengan lahan milik Agus Salim berdampingan;
 - Bahwa ada perjanjian lain antara PT. Karya Teknik dengan Rusli Salim atau Agus Salim yaitu kesepakatan untuk memakai jalan bersama-sama dan untuk royalty satu, yaitu batu gunung milik Agus Salim diambil oleh Karya Teknik;
 - Bahwa tidak ada perjanjian lain yang terkait dengan pembelian tanah;
 - Bahwa Agus Salim meninggal pada Tahun 2009;
 - Bahwa saat ini siapa yang menguasai lahan tanah tersebut adalah Rusli Salim;
 - Bahwa saksi pernah melihat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 Januari;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengetahui Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Januari;
 - Bahwa saat ini harga permeter lahan tanah tersebut antara 3 juta sampai 4 juta;
 - Bahwa pada tahun 2008, harga tanah lahan tersebut permeter 575.000,- dan tahun 2007 Rusli Salim pernah mengatakan tanah nya pernah ditawarkan permeternya 350.000,- akan tetapi Rusli salim tidak mau mejualnya karena lahan tersebut lahan produksi;

halaman 64 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 Januari ditanda tangani oleh Wardono Asnim dan tidak ditanda tangani oleh Agus Salim;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Januari saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi mengetahui Perjanjian tanggal 12 Juni 2007 antara Agus Salim dengan Wardono Asnim;
 - Bahwa saksi tidak tahu terkait hutang piutang antara Agus Salim dengan Wardono Asnim sehingga ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
 - Bahwa saksi bertemu dengan Agus Salim sejak tahun 2006 dan saksi dalam seminggu bisa 3 – 4 kali bertemu dengan Agus Salim;
 - Bahwa saksi bertemu dengan Agus Salim dalam rangka kerjasama;
 - Bahwa saksi kenal dekat dengan keluarga Agus Salim dan saksi kenal dengan istri Agus Salim;
 - Bahwa Perjanjian royalty dengan PT. Karya Teknik tersebut dalam berbentuk akta;
 - Bahwa dalam akta perjanjian 12 Juni 2017, tidak ada disebutkan mengenai pengikatan Jual Beli antara Agus Salim dengan Wardono Asnim menjadi batal dengan adanya perjanjian tanggal 12 Juni 2017 tersebut;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti dari Lembaga kesehatan yang menyatakan Agus Salim tidak mampu untuk berbuat sesuatu seperti tanda tangan, akan tetapi melihat keshariannya bahwa Agus Salim sudah keadaan pikun;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 12 Januari 2007
 - Bahwa saksi mengatakan Agus Salim mengalami Pikun karena saksi seirn gmelihatnya sebagai contoh, hari ini beliau tahu kenal saksi, dan besoknya tidak mengenali saksi lagi, bahkan kalau mengobrol suka tidak menyambung;

Atas keterangan tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I akan menanggapinya pada kesimpulan;

2. **Nurmayanti**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja dengan Agus Salim sejak tahun 1984;
- Bahwa saksi bekerja dengan Agus Salim secara diperusahaan milik Agus Salim Namanya PD. Agung Jaya;
- Bahwa PD. Agung Jaya bergerak di bidang Stone Cluster (penggilingan batu);

halaman 65 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Wardono saksi pada PD. Agung Jaya sebagai sekretaris pemegang bahan baku;

- Bahwa Agus Salim sebagai Direktur pada PD. Agung Jaya;
 - Bahwa saat saksi bekerja di PD. Agung Jaya, keadaan fisik Agus Salim saat tahun 1984 fisik Agus Salim masih bagus dan setelah tahun 2005 Agus Salim sudah mengalami Pikun dan sejak tahun 2005 sudah tidak bisa lagi menjalani pekerjaannya sebagai Direktur;
 - Bahwa sejak tahun 2005 tersebut yang menggantikan posisi Agus Salim adalah anaknya yang bernama Rusli Salim;
 - Bahwa pada tahun 2005 tersebut, umur Agus Salim sekitar 85 tahun;
 - Bahwa Rusli Salim menggantikan Agus Salim sekitar tahun 2004;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah berdasarkan Akta Notaris atau tidak, posisi Agus Salim digantikan dengan Rusli Salim;
 - Bahwa tidak tahu mengetahui Agus Salim membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan perusahaan lain;
 - Bahwa Agus Salim tidak pernah dibawa ke Rumah Sakit karena mengalami Pikun;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menandatangani surat-surat penting;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengetahui terkait kerja sama jual-beli batu antara Agus Salim dengan pihak lain;
 - Bahwa dalam melaksanakan pekerjaan, Agus Salim dibantu oleh Rusli Salim;
 - Bahwa tugas pokok saksi adalah menerima bahan baku dari luar dan dicatat untuk pemasukan;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Wardono Asnim;
 - Bahwa terkait tanah yang menjadi permasalahan dalam perkara ini, tanah tersebut milik Agus Salim;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengenai tanah yang menjadi permasalahan dalam perkara ini pernah dilakukan proses Jual Beli atau tidak;
 - Bahwa Agus Salim sejak tahun 2005 sudah mengalami Pikun, seperti Agus Salim suka lupa kalau dia sudah makan, dan kemudian marah-marah minta makan, pernah juga pada saat makan tiba tiba Agus Salim Buang Air Besar;
 - Bahwa saksi tidak tahu terkait tanah yang dibeli oleh Warnono Asnim;
- Atas keterangan tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I akan menanggapi pada kesimpulan;

halaman 66 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai

berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Agus Salim sejak tahun 2001;
- Bahwa saksi kenal dengan Agus Salim kebetulan saksi bekerja di depan kantor dari Agus Salim;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Jaya Samplies Indonesia;
- Bahwa saksi kenal dengan Agus Salim sejak tahun 2001, pada tahun 2001 tersebut Agus Salim memiliki usaha tambang batu split;
- Bahwa nama perusahaan milik Agus Salim adalah PD. Agung Jaya;
- Bahwa pada tahun 2001 keadaan Agus Salim sehat dan Bahasa Indonesianya tidak lencer;
- BAHwa saksi sering berinteraksi dengan Agus Salim;
- Bahwa pada tahun 2005 keadaan Agus Salim masih sehat dan masih bisa mengobrol;
- Bahwa pada tahun 2006 keadaan Agus Salim sudah mulai pikun, susah berinteraksi dan kalau berbicara suka ngawur, dan sejak tahun 2006 Agus Salim sering didampingi oleh anaknya yaitu Rusli Salim;
- Bahwa sejak tahun 2006 Agus Salim digantikan oleh anaknya yaitu Rusli Salim;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Wardono Asnim;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang PT. Karya Teknih Utama;
- Bahwa Agus Salim meninggal dunia pada tahun 2009;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Agus Salim dengan pihak lain;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Agus Salim pada tahun 2007;

Atas keterangan tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I akan menanggapinya pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 6 Agustus 2020, pada akhirnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini, selanjutnya mohon diberi putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bahagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

halaman 67 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan penggugat sebagaimana tersebut diatas, tergugat I melalui kuasanya disamping telah mengajukan jawaban terhadap pokok perkara dan juga mengajukan jawaban dalam provisi dan sekaligus mengajukan eksepsi diluar eksepsi tentang kewenangan mengadili, maka sesuai dengan tata tertib Hukum Acara perdata, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang dikemukakan oleh pihak tergugat I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut tentang eksepsi yang dikemukakan oleh tergugat I tersebut maka terlebih dahulu perlu dipertimbangkan tentang konstruksi gugatan penggugat, apakah telah memenuhi persyaratan formal sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 8 angka 3 RV (Rechtvoordering) dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang lazim dianut dalam praktek peradilan perdata di Indonesia sebagaimana dalam pertimbangan hukum dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan menganalisa secara keseluruhan dalil pokok gugatan penggugat yang dituangkan dalam posita dan petitum gugatan penggugat, dimana dalam posita gugatan penggugat halaman 4 angka 1, dimana penggugat mendalilkan gugatannya atas dasar Wan Prestasi dengan dasar pasal 1238 dan 1338 KUH Perdata, namun dalam posita gugatan penggugat halaman 4 angka 3 dan halaman 19 angka 1 penggugat mendalilkan pula adanya perbuatan melawan hukum (Onrechmatigedaad) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata yang menimbulkan kerugian materil dan immaterial (vide posita gugatan penggugat halaman 22 huruf b.1 sampai halaman 25 huruf b.2) kemudian dalam petitum gugatan penggugat angka 8 dan angka 9 juga telah menuntut agar tergugat I dihukum untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 78.000.000.000,- (tujuh puluh delapan milyar rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan menganalisa secara keseluruhan gugatan penggugat dan ternyata penggugat telah mencampuradukkan antara dalil wan prestasi disatu pihak dan dalil perbuatan melawan hukum (PMH) di sisi yang lain, oleh karena terlihat dalam posita gugatan penggugat telah mendasarkan gugatan penggugat karena adanya perjanjian antara penggugat selaku Direktur Utama PT KARYA TEKNIK UTAMA, yang beralamat Kantor di Jalan Marunda Pulo RT 001 RW 001, Marunda, Cilincing Jakarta Utara yang telah mengadakan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** dengan orang tua tergugat I bernama TUAN AGUS SALIM

halaman 68 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

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 (amar) pengadilan 12 Januari 2007 dihadapan tergugat II yaitu NY SITI MASNUROH, SH, Notaris yang berkedudukan di Jakarta Utara atas 5 (lima) bidang tanah seluas 104.309 M2 yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik sebagaimana yang diuraikan secara lengkap dalam posita gugatan penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari dalil pokok gugatan penggugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata bahwa penggugat dalam menyusun kontruksi surat gugatannya telah mendalilkan dengan dasar gugatan adalah karena adanya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara penggugat dengan orang tua tergugat I bernama Tuan Agus Salim (almarhum), dan oleh karena dasar gugatan penggugat adalah perjanjian, sehingga apabila salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka akibat hukumnya telah terjadi Wan Prestasi/cidera Janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 1243 KUH Perdata, namun penggugat dalam surat gugatan a quo telah mendalilkan pula perbuatan tergugat sebagai ahli waris dari TUAN AGUS SALIM (almarhum) yang tidak melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tertanggal 12 Januari 2007 sebagaimana tersebut diatas adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum melanggar pasal 1365 KUH Perdata, sehingga dalam petitum gugatan penggugat angka 8 dan 9 penggugat menuntut supaya tergugat I (TUAN RUSLI) sebagai ahli waris dari TUAN AGUS SALIM (almarhum) yang tidak melaksanakan perjanjian untuk dihukum untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 78.000.000.000,- (tujuh puluh delapan milyar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Menimbang, bahwa dari konstruksi surat gugatan penggugat yang telah menggabungkan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wan Prestasi kedalam satu surat gugatan, menurut pendapat Majelis Hakim telah melanggar tata tertib Hukum Acara Perdata, karena diantara keduanya haruslah diselesaikan secara sendiri-sendiri, dimana dasar hukum Wan Prestasi/ Cidera Janji/ Ingkar Janji adalah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1243 KUH Perdata, dimana penggugat dapat mengajukan tuntutan dalam petitum gugatannya selain untuk memenuhi isi perjanjian dan juga membayar ganti kerugian dan bunga, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1236 dan 1237 KUH Perdata, sedangkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) didasarkan pada pasal 1365 KUH Perdata yang dimungkinkan untuk menuntut kerugian baik materil maupun in materii, sebagaimana dalam pasal 1372 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat dalam surat gugatannya telah menggabungkan Wan Prestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum sebagai dasar gugatannya dalam perkara a quo, maka Majelis Hakim

halaman 69 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan penggugat menjadi tidak jelas (Obscuur Libel), apakah perbuatan tergugat sebagaimana yang didalilkan tersebut sebagai perbuatan wanprestasi ataukah sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karena keduanya mempunyai dasar hukum yang berbeda dan mempunyai implikasi hukum yang berbeda pula, yang seharusnya diajukan gugatan secara sendiri-sendiri, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1987, tanggal 29 Januari 2001, yang menyatakan bahwa penggabungan Perbuatan Malawan Hukum dan Wan Prestasi dalam suatu surat gugatan melanggar tata tertib hukum acara, karena keduanya harus diselesaikan secara tersendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat surat gugatan penggugat dikwalifisir sebagai gugatan kabur (obscuur Libel) karena telah mencampur adukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum sebagai dasar gugatan penggugat, hal mana telah melanggar tata tertib hukum acara perdata yang berlaku, dan sekaligus surat gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 8 angka 3 RV (Rechvoordering) oleh karena itu beralasan hukum untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Veerklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap dalil pokok gugatan penggugat irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dan mengenai biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada penggugat sebagaimana yang akan dicantumkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan segenap ketentuan Undang-undang serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Membebankan biaya perkara kepada penggugat sejumlah Rp. 972.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada Hari Kamis tanggal 5 November 2020, oleh kami FAHZAL HENDRI, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan TUMPANULI MARBUN., S.H.,M.H. dan BUDIARTO., S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari Kamis Tanggal 12 November 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut

halaman 70 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan banding nomor 736/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr
dibantu oleh MUHAMMAD IHSAN, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri
oleh kuasa penggugat, kuasa tergugat I dan tanpa dihadiri oleh tergugat II;

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

1. TUMPANULI MARBUN., S.H., M.H.
HENDRI, S.H., M.H.

FAHZAL

2. BUDIARTO, S.H.
PANITERA PENGGANTI,

MUHAMMAD IHSAN, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP	:	Rp. 30.000,00;
2. ATK.....	:	Rp. 75.000,00;
3. Panggilan.....	:	Rp. 825.000,00;
4. PNBP Panggilan P	:	-
5. PNBP Panggilan T.....	:	Rp. 20.000,00;
6. Penggandaan Berkas.....	:	-
7. Sita Jaminan.....	:	-
8. P.S.....	:	-
9. PNBP P.S.....	:	-
10. Redaksi.....	:	Rp. 10.000,00;
11. Materai.....	:	Rp. 12.000,00;
Jumlah	:	Rp. 972.000,00;

(Sembilan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)