



PUTUSAN

Nomor 553/Pdt /2018/PT. DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara

WILLIAM SUPIT, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Pecah Kulit Nomor : 6, RT. 005/RW. 01, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat ; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rante Tandian, S.H., Mary Gerung, S.H., dan Jessica Diva, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum R.TANDIAN,S.H. & REKAN, berkedudukan di Komplek Gading Griya Lestari Blok Y-1/ Nomor: 15, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 011/SKK/ RT&R/VII/2017 tanggal 19 Juli 2017 sebagai Pemanding/ semula Penggugat;

Lawan:

- 1. ANNE DJOENARDI, S.H., MBA, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Jakarta**, Warga Negara Indonesia, berkedudukan di Jalan Dharmawangsa Raya No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (12160) sebagai Terbanding I/ semula Tergugat I ;
- 2. NONA YOLANDA SISWANTO**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Four Seasons Apartement, Tower 2 Summer, Lt. 3-AC, Jalan Setia Budi, Jakarta Selatan (10210), sebagai Terbanding II/ semula Tergugat II ;
- 3. SRI RACHMA C. HARDIYANTO HOESODO, S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta**, Warga Negara Indonesia, berkedudukan di Jalan Senopati Raya No. 59, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (12110), sebagai Turut Terbanding/ semula Turut Tergugat ;



Dalam hal ini para Terbanding I,II/ semula Tergugat I,II dan Turut Terbanding/ semula Turut Tergugat memberi kuasa kepada Reza Prianda, SH., Sylvia Rahmadi S.H., Abdurachman Syarif, S.H.,M.H., Toni Wahyudi, S.H., Shinvia Apriliana, S.H. dan Eli Rahman, S.H. Para Advokat atau Asisten Advokat pada Kantor Hukum ALIANZI REZA PRIANDA, beralamat Kantor di Office 8 Building, Level 18A, SCBD Lot.28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 September 2017;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Mei 2018 Nomor 509/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak tersebut diatas.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding/ semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Agustus 2017 dalam Register Nomor 509/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sebidang yang terletak setempat dikenal sebagai Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor : 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2695/Grogol Utara, tertanggal 03 September 2007, berukuran luas 2.333 M2 atas nama William Supit i.c. PENGGUGAT ;
2. Bahwa PENGGUGAT hendak menjual tanahnya tersebut diatas, untuk modal usaha, dimana melalui agen property yakni Ibu Sandrawaty Djuanda akhirnya diketahui bahwa TERGUGAT II yang akan membeli tanah milik PENGGUGAT dimaksud dan selanjutnya pada tanggal 10 September 2011, Ibu Sandrawaty Djuanda telah mempertemukan Penjual i.c. PENGGUGAT dengan Pembeli i.c TERGUGAT II untuk membicarakan harga tanah maupun tenggang waktu pembayarannya ;

Dalam pertemuan tanggal 10 September 2011 tersebut telah disepakati antara PENGGUGAT sebagai Penjual dengan TERGUGAT II sebagai



Pembeli mengenai harga tanah dan tenggang waktu pembayarannya, yakni sebagai berikut :

a. Harga tanah : sebesar Rp. 49.000.000.000,- (empat puluh sembilan milyar rupiah) ;

b. Tahap pembayaran :

- Tahap Pertama : Uang Muka sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar pada saat penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;

- Tahap Ke-dua : sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah), paling lambat dibayar 1 (satu) bulan setelah penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;

- Tahap ke-tiga : sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah), paling lambat dibayar 2 (dua) bulan setelah penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;

3. Bahwa setelah adanya kesepakatan mengenai harga tanah dan tahap pembayarannya sebagai yang telah disetujui oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II tersebut diatas, maka PENGGUGAT maupun TERGUGAT II sepakat pada tanggal 12 September 2011 akan bertemu di Kantor ANNE DJOENARDI, SH., MBA., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i.c. TERGUGAT I untuk melaksanakan dan menanda-tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);

4. Bahwa sebelum Akta PPJB dilaksanakan, TERGUGAT I terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik tertanggal 03 September 2007 Nomor : 2695/Grogol Utara, ternyata tanah dimaksud pernah diblokir akan tetapi blokir dimaksud sudah dicabut/diangkat, dimana pencabutan/pengangkatan pemblokiran dimaksud diurus oleh PENGGUGAT dan juga diketahui bahwa Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut belum dibayar ;

5. Berdasarkan hal tersebut, pihak pembeli i.c. TERGUGAT II merasa khawatir tidak dapat membeli tanah dimaksud, maka kemudian TERGUGAT II merubah tata cara pembayaran sebagaimana yang telah diuraikan diatas,



sedangkan harga tanah tetap disepakati oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT II sebesar Rp. 49.000.000,- (empat puluh sembilan milyar rupiah), sehingga tahap pembayarannya menjadi :

- a. Dibayar oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) pada saat penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;
- b. Sedangkan sisanya yakni sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) akan dibayar dibayar tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT pada saat penanda-tanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan syarat Pajak Bumi Dan Bangunan atas tanah tersebut telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT sampai dengan tahun 2011, dimana pada saat itu PENGGUGAT berjanji akan menyelesaikan pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan atas tanah dimaksud paling lambat 1 (satu) bulan setelah penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilaksanakan ;

- 5 Selanjutnya pada tanggal 12 September 2011, jam 14.30, PENGGUGAT dan TERGUGAT II serta Agen Property mendatangi kantor TERGUGAT I sebagai Notaris/PPAT yang dtunjuk oleh TERGUGAT II untuk pelaksanaan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;

Setelah PENGGUGAT dan TERGUGAT II mengutarakan kepada TERGUGAT I mengenai harga tanah dan tata cara pembayarannya sebagaimana yang telah diuraikan pada butir 4a. dan butir 4b. tersebut diatas, maka terbitlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011, Nomor : 12, dibuat dihadapan ANNE DJOENARDI, SH., MBA., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i.c. TERGUGAT I ;

6. Namun setelah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 12 September 2011, Nomor : 12, dibuat dihadapan TERGUGAT I dan telah ditanda-tangani oleh TERGUGAT II maupun PENGGUGAT, ternyata TERGUGAT II tidak langsung melakukan pembayaran uang tahap pertama (uang muka) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 12 September 2011, Nomor : 12, dibuat dihadapan TERGUGAT I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baru kemudian pada tanggal 13 September 2011, TERGUGAT II melakukan pembayaran uang muka sebesar sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), setelah PENGGUGAT menagihnya kepada TERGUGAT II ;

7. Bahwa ternyata PENGGUGAT dapat menyelesaikan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah yang tertunggak tersebut sampai dengan tahun 2011 dalam waktu kurang lebih 1 (satu) minggu, sehingga pada tanggal 21 September 2011, PENGGUGAT mengajak TERGUGAT II ke kantor TERGUGAT I untuk melaksanakan dan menanda-tangan Akta Jual Beli atas tanah dimaksud dan sekaligus meminta kepada TERGUGAT II untuk melakukan pelunasan pembelian tanah tersebut yang masih tersisa sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) ;

Namun TERGUGAT II menolak untuk menanda-tangan Akta Jual Beli dan juga menolak untuk melakukan pelunasan pembelian tanah tersebut yang masih tersisa sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) dengan berbagai alasan antara lain bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011, No. 12, tidak ditentukan batas waktu untuk pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli dan sekaligus pembayaran pelunasan harga tanah tersebut ;

7. Bahwa PENGGUGAT sangat terkejut dengan alasan TERGUGAT II yang menolak menanda-tangani Akta Jual Beli dan sekaligus pembayaran sisa harga tanah sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tidak dicantumkan batas waktu untuk pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) dan sekaligus juga menolak untuk melakukan pembayaran pelunasan sisa harga tanah sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) ;

Berdasarkan hal tersebut maka pada tanggal 22 September 2011, PENGGUGAT dan Agen Property mendatangi Kantor TERGUGAT I untuk menanyakan isi akta yang tidak sesuai dengan yang diutarakan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I sebelum pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, khususnya mengenai : Sisa pembayaran harga tanah yakni sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) akan dibayar tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT pada saat penanda-tanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan syarat Pajak Bumi Dan Bangunan atas tanah tersebut telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT sampai dengan tahun



2011, dimana pada saat itu PENGGUGAT berjanji akan menyelesaikan pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan atas tanah dimaksud paling lambat 1 (satu) bulan setelah penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilaksanakan ;

Bahwa pada saat itu PENGGUGAT protes keras kepada TERGUGAT I atas isi akta yang tidak sesuai dengan yang diutarakan pada saat pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud tidak dicantumkan batas waktu untuk pelaksanaan Akta Jual Beli dan juga tidak dicantumkan pelaksanaan pembayaran pelunasan harga tanah dimaksud, sehingga TERGUGAT II tidak mau melaksanakan penanda-tanganan Akta Jual Beli dan sekaligus pembayaran pelunasan harga tanah dimaksud sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah), pada saat itu TERGUGAT I menyatakan kepada PENGGUGAT bahwa PENGGUGAT dapat membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut ke Pengadilan Negeri;

Bahwa isi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak sesuai dengan dibacakan oleh TERGUGAT I dengan yang telah ditanda-tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II khususnya mengenai waktu pelaksanaan Akta Jual Beli dan pelunasannya, dimana mengenai waktu pelaksanaan Akta Jual Beli dan pelunasannya ditulis dengan pinsil oleh TERGUGAT I, namun kemudian ketika PENGGUGAT diperlihatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud pada tanggal 22 September 2011 ternyata sudah dihapus oleh TERGUGAT I sehingga tidak ada lagi batas waktu pelaksanaan Akta Jual Beli dan sekaligus pelunasannya ;

8. Bahwa jelas persyaratan waktu pelunasan tidak dicantumkan oleh TERGUGAT I dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya, merupakan hal yang tidak mungkin terjadi jika tidak ada persekongkolan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;

TERGUGAT I sebagai seorang Notaris/PPAT wajib mencantumkan persyaratan pokok yang sangat penting menyangkut tindakan hukum dalam hal ini waktu pelaksanaan Akta Jual Beli dan sekaligus sisa pembayaran harga tanah, sehingga jelas yang dilakukan oleh TERGUGAT I sebagai seorang Notaris/PPAT sangat tidak profesional dan tidak akan dilakukan tanpa tujuan jahat, ditambah lagi kenyataannya TERGUGAT II telah mengetahui tidak adanya persyaratan batas waktu dilakukannya penanda-



tanganan Akta Jual Beli dan sekaligus pembayaran pelunasan harga tanah dimaksud, yang mana hal dimaksud dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT ;

9 Bahwa jelas TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah bersekongkol satu dengan yang lainnya dan tanpa itikad baik dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bertentangan dengan hukum, sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya unsur ke-4 sebagaimana tertera dalam pasal 1337 KUHPerdara yang intinya, suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Sedangkan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" ;

Bahwa Pasal 1339 KUHPerdara yang pada pokoknya "Bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifatnya, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang." ;

10. Dari uraian fakta-fakta hukum sebagaimana yang tersebut diatas, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 12, tanggal 12 September 2011 yang dibuat dihadapan TERGUGAT I, jelas mengandung cacat hukum, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 12, tanggal 12 September 2011, dibuat dihadapan TERGUGAT I sejak semula batal demi hukum, karena tidak dapat dijadikan landasan hukum bagi TERGUGAT II untuk tidak dengan segera melaksanakan Akta Jual Beli dan pelunasannya, yang antara lain dengan tidak dicantumkannya tanggal batas waktu dilakukan perbuatan hukum yang menjadi obyek perjanjian yaitu pelaksanaan penanda-tanganan Akta Jual Beli (AJB) dan sekaligus pelunasan pembayaran tahap ke-dua sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) ;

Sedangkan Pasal 2 dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 12, tanggal 12 September 2012, dibuat di hadapan TERGUGAT I merupakan sumber utama terlaksananya perjanjian, seperti yang tertera dalam Pasal 3 ayat (3b) yang berbunyi "Apabila Pihak Kedua yang membatalkan perjanjian ini dan tidak dapat melakukan pembayaran sampai tahap II (Kedua) sesuai dengan waktu yang ditetapkan dalam Pasal 2, maka dst" ;



Padahal Pasal 2 dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 12, tanggal 12 September 2012, dibuat di hadapan TERGUGAT I tidak mencantumkan waktu yang ditetapkan. Hal ini jelas menunjukkan bahwa sejak awal rencana tersebut sudah merupakan rencana jahat yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, tetapi lupa menghapus Pasal 3 (3 b)nya dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 12, tanggal 12 September 2011, dibuat di hadapan TERGUGAT I ;

Karenanya segala akibat dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 12, tanggal 12 September 2011 yang dibuat dihadapan TERGUGAT I, jelas mengandung cacat hukum, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 12, tanggal 12 September 2011, dibuat dihadapan TERGUGAT I sejak semula batal demi hukum, menjadi tanggung jawab TERGUGAT I ;

9. Oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak benar dan tidak beritikad baik dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dimana TERGUGAT I tidak mencantumkan batas waktu Penanda-tanganan Jual Beli dan sekaligus pelunasan pembayarannya, maka dalam pembuatan Akta Jual Beli, baik pihak PENGGUGAT maupun TERGUGAT II telah beralih ke Notaris lain yakni beralih kepada Sri Rachma C. Hardiyanto Hoesodo, SH., Notaris/PPAT di Jakarta, untuk itu asli dari Sertifikat atas tanah yang menjadi obyek jual beli i.c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 2695/Grogol Utara, tertanggal 03 September 2007, diserahkan kepada TURUT TERGUGAT ;

10. Bahwa walaupun pada tanggal 31 Oktober 2011, pihak TURUT TERGUGAT telah menulis surat kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT II untuk melaksanakan Proses Akta Jual Beli (AJB) & Balik Nama, namun tidak juga dilaksanakan oleh TERGUGAT II, hal mana merugikan PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak dapat menjalankan usahanya, sehingga sebagai akibatnya usaha PENGGUGAT menjadi terkatung-katung bahkan batal menjalin kerja-sama usaha dengan pihak lain, Untuk itu melalui gugatan ini, PENGGUGAT mohon keadilan ;

11. Bahwa dalam mengajukan gugatan ini, PENGGUGAT telah mendapatkan persetujuan dari isterinya yakni THONG TJU MOI, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Green Ville Blk K/11, RT. 005/ RW. 009, Duri Kepa, Jakarta Barat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 12, tanggal 12 September 2011, dibuat di hadapan TERGUGAT I sejak semula telah batal demi hukum maka untuk itu PENGGUGAT mohon agar TURUT TERGUGAT atau orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengembalikan kepada PENGGUGAT Sertifikat Hak Milik Nomor : 2695/ Grogol Utara, tertanggal 03 September 2007 atas nama William Supit i.c. PENGGUGAT ;

13. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka PENGGUGAT mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang

memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Verzet, Banding ataupun kasasi (Uit voerbaar bij voorraad) ;

14. Untuk itu selanjutnya PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara a quo ;

15. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum ;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya berkenan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT ;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 12 September 2011, Nomor : 12, dibuat dihadapan ANNE DJOENARDI, SH., MBA., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, sejak semula batal demi hukum ;

Halaman 9 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mewajibkan TURUT TERGUGAT atau pihak/orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2695/Grogol Utara, tertanggal 03 September 2007 atas nama William Supit kepada PENGGUGAT ;
5. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun untuk itu ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban tertulis tertanggal 6 Nopember 2017 dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan *Nebis In Idem*.

1. Objek perkara dalam Gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan tuntutan Penggugat untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tertanggal 12 September 2011, dibuat oleh Anne Djoenardi, S.H., MBA Notaris dan PPAT di Jakarta Selatan (“**Akta PPJB No.12**”) terkait pengikatan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
2. Objek perkara sebagaimana tersebut diatas, pada faktanya SUDAH PERNAH DIAJUKAN GUGATAN PERDATA TERHADAP TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dibawah register perkara perdata nomor : 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel tanggal 4 April 2012, yang diajukan oleh William Supit (*in casu* Penggugat) *a quo* terhadap Yolanda K. Siswanto selaku Tergugat I (*in casu* Tergugat II) dan Notaris Anne Djoenardi, S.H., MBA selaku Tergugat II (*in casu* Tergugat I), sebagaimana telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) sebagaimana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Halaman 10 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017, dengan masing-masing amar putusan sebagai berikut:

(a) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 25 Juni 2013, memberikan amar putusan :

"MENGADILI

DALAM KONVEKSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat (in casu Tergugat II) dan Turut Tergugat (in casu Tergugat I).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (in casu Penggugat) untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat (in casu Tergugat II) telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji);
3. **Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 12, tanggal 12 September 2011 antara William Supit (in casu Penggugat) dengan Nona Yolanda Siswanto (in casu Tergugat II) yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (in casu Tergugat I);**
4. Menyatakan uang muka (Tahap Pertama) yang telah dibayar oleh Tergugat (in casu Tergugat II) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) merupakan milik Penggugat;
5. Menyatakan obyek jual beli berupa sebidang tanah dengan **Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan** merupakan milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat (in casu Tergugat II) untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp 880.000.000,- (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) setiap bulan secara tunai dan sekaligus terhitung sejak bulan Nopember 2011 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 11 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad);

DALAM REKONVEKSI :

- Menerima eksepsi Tergugat dalam Rekonveksi/Penggugat dalam Konveksi (in casu Penggugat) tersebut;
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonveksi/Tergugat dalam Konveksi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) (in casu Tergugat II);

DALAM KONVEKSI DAN REKONVEKSI :

- Menghukum Tergugat dalam Konveksi/Penggugat dalam Rekonveksi (in casu Tergugat II) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.516.000,- (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah)."

(b) Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI tanggal 13 Februari 2014, memberikan amar putusan :

"MENGADILI

Menerima permohonan banding yang diajukan oleh pbanding dahulu Tergugat (in casu Tergugat II) tersebut di atas;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Juni 2013 Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan peradilan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat (in casu Tergugat II) dan Turut Tergugat (in casu Tergugat I) seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan yang diajukan Penggugat (in casu Penggugat) untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;



DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi (in casu Penggugat);

DALAM POKOK PERKARA;

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi (in casu Tergugat II) untuk sebagian;

- **Menyatakan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 yang dibuat dihadapan Annie Djoenardi, SH, MBA, Notaris di Jakarta sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat;**

- **Memerintahkan para pihak untuk melakukan proses Jual Beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 menjadi Jual Beli;**

- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;"

(c) Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 tanggal 26 Desember 2014, memberikan amar putusan yang pada pokoknya : **Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: WILLIAM SUPIT (in casu Penggugat) tersebut.**

(d) Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/Pdt/2017 tanggal 26 Juli 2017, memberikan amar putusan yang pada pokoknya : **Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon PK : William Supit (in casu Penggugat).**

3. Berdasarkan fakta adanya putusan dari tingkat pertama sampai dengan tingkat akhir Peninjauan Kembali (PK) tersebut diatas, **maka terbukti adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yang telah memberikan putusan sehubungan dengan objek perkara berupa, Akta PPJB No. 12 terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.**

4. Oleh karenanya, terbukti terhadap objek perkara dalam Gugatan a quo sehubungan dengan Akta PPJB terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, **SUDAH PERNAH DIPERIKSA, DIPUTUS DAN TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*INKRACHT VAN GEWIJSDE*)**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017.

5. Oleh karena dalam hal ini telah terbukti bahwa Gugatan *a quo* pada pokoknya sama dengan suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yakni, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017, dengan pokok kesamaan sebagai berikut :

(a)SUBYEK HUKUM dalam Gugatan *a quo* dan Gugatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel ADALAH SAMA DAN TIDAK ADA PERBEDAAN, yakni diajukan oleh WILLIAM SUPIT (*in casu* Penggugat) terhadap Yolanda K. Siswanto (*in casu* Tergugat II) dan Notaris Anne Djoenardi, S.H., MBA (*in casu* Tergugat I);

(b) OBJEK PERKARA dalam Gugatan *a quo* dan Gugatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel ADALAH SAMA DAN TIDAK ADA PERBEDAAN, yakni sehubungan dengan Akta PPJB No.12 terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

(c)SASARAN atau TUNTUTAN (PETITUM) dalam Gugatan *a quo* dan Gugatan No.200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel ADALAH SAMA DAN TIDAK ADA PERBEDAAN, yakni pada pokoknya menuntut agar dibatalkannya Akta PPJB No.12 terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

6. Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Gugatan *a quo* pada pokoknya memiliki kesamaan subjek hukum, objek perkara dan sasaran atau tuntutan (Petitum) dengan suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), Gugatan Penggugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang *Nebis In Idem*, dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim



menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Eksepsi Gugatan Salah Alamat (*Exceptio Error In Persona*).

7. Penggugat salah alamat dan keliru besar dengan mengajukan gugatan terhadap Tergugat I yang merupakan Notaris & Pejabat Pembuatan Akta Tanah di Jakarta Selatan.

8. Kedudukan Tergugat I dalam hubungan hukum diantara Penggugat dan Tergugat II adalah sebagai Notaris yang mencatat dan mengkonsepkan Akta PPJB No. 12 yang isinya memuat kemauan dan kehendak dari Penggugat dan Tergugat II, bahwa isi dari Akta PPJB No. 12 sebelumnya telah terlebih dahulu disepakati dan disetujui oleh Penggugat dan Tergugat II selaku para pihak dalam Akta PPJB No. 12, dan Tergugat I telah membacakan isi dari Akta PPJB No. 12 dihadapan Penggugat dan Tergugat II, sebagaimana telah dipahami dan disetujui oleh para pihak, dan selanjutnya Akta PPJB No. 12 telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II.

9. Oleh karena Tergugat I dalam kedudukan dan jabatannya selaku Notaris yang hanya bertugas untuk mencatat dan mengkonsepkan Akta PPJB No. 12, maka sudah barang tentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Tergugat I tidak terikat dengan isi dari Akta PPJB No. 12, dan karenanya tidak dapat dimintakan tanggung jawab terkait dengan Akta PPJB No. 12 yang secara hukum hanya mengikat diantara Penggugat dan Tergugat II, dan jelas tidak mengikat terhadap Tergugat I.

10. Akta PPJB No. 12 telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini telah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dengan demikian Akta PPJB No. 12 adalah sah dan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara.

11. Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat I dalam kedudukan dan jabatannya selaku Notaris bukanlah pihak dalam dan tidak terikat dengan ketentuan Akta PPJB No. 12, oleh karenanya penempatan ANNE DJOENARDI, S.H., MBA., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan,



sebagai Tergugat I dalam Gugatan *a quo* adalah sangat keliru dan salah alamat, dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Eksepsi Gugatan Kabur / Tidak Jelas (*Exceptie Obscure Libel*)

12. Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak menguraikan unsur kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dalam jabatan dan kedudukannya selaku Notaris.

13. Penggugat mendalilkan dalam Butir 9 (hal. 5) Gugatan *a quo*, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah “Bersekongkol” satu dengan yang lainnya dan tanpa itikat baik dalam membuat Akta PPJB No.12 yang bertentangan dengan hukum, namun Penggugat tidak menguraikan peran dan perbuatan Tergugat I dalam “Persekongkolan” tersebut yang merupakan perbuatan melawan hukum dan sama sekali tidak menguraikan unsur kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat I.

14. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan **membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.**”*

15. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, menjadi jelas bahwa salah satu unsur utama dari Perbuatan Melawan Hukum adalah harus adanya unsur “**Kerugian**”. Namun dalam Gugatan *a quo*, Penggugat tidak menguraikan unsur kerugian yang telah diderita oleh penggugat, serta dasar maupun perhitungan kerugian baik secara materil maupun immateril.

16. Berdasarkan seluruh uraian tersebut tersebut, menjadi terang dan tidak terbantahkan bahwa Gugatan *a quo* : (i) sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur kesalahan Tergugat I dengan disertai dasar hukumnya; dan (ii) sama sekali tidak menguraikan unsur kerugian yang diderita oleh Penggugat, serta dasar maupun perhitungan kerugian baik secara materil maupun immateril. Dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).



DALAM POKOK PERKARA

- Tergugat I mohon agar segala sesuatu hal yang telah Tergugat I uraikan dan sampaikan pada bagian Dalam Eksepsi diatas, secara *mutatis-mutandis* dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara dibawah ini.

- Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

17. Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan melakukan "Persekongkolan" dengan Tergugat II dalam membuat Akta PPJB No.12.

18. Faktanya, Tergugat I sama sekali tidak mengenal Penggugat maupun Tergugat II, sebelum tanggal 12 September 2011, dimana pada saat tersebut Penggugat, Tergugat II dan Ibu Sandrawaty Djuanda selaku agen properti secara bersama-sama datang menemui Tergugat I, dengan maksud untuk dikonsepskan suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah.

19. Kemudian Penggugat dan Tergugat II menyampaikan syarat dan ketentuan yang dikehendaki oleh para pihak untuk dimuat dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, atas hal tersebut Tergugat I telah mencatat dan kemudian mengkonsepkan perjanjian pengikatan jual beli tanah, dan Tergugat I telah pula membacakan isi dari perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dihadapan Penggugat dan Tergugat II, dimana Penggugat dan Tergugat II memberikan persetujuannya dengan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah yang selanjutnya diberikan nama dan nomor sebagai Akta PPJB No. 12. Dengan demikian Tergugat I telah menjalankan tugas dan fungsinya dalam kedudukannya selaku Notaris dalam hal ini dengan mencatat kehendak para pihak dan mengkonsepkan Akta PPJB No. 12 yang sah dan mengikat diantara Penggugat dan Tergugat II.

20. Selanjutnya, Penggugat dalam Gugatan *a quo* sama sekali tidak menguraikan perbuatan persengkongkolan seperti apa yang telah dilakukan Tergugat I yang merupakan perbuatan melawan hukum, karena memang pada faktanya tidak ada persengkongkolan yang tidak masuk akal dan mengada-ada tersebut.



21. Berdasarkan uraian tersebut diatas, menjadi terbukti bahwa **Tergugat I baru mengenal Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 12 September 2011** pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta PPJB No.12, dengan demikian sangatlah tidak mungkin dan tidak masuk akal apabila Tergugat I dituduh melakukan "Persengkongkolan" dengan Tergugat II yang baru dikenalnya pada hari itu.

22. Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta PPJB No.12 tidak sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II sehingga Akta PPJB No.12 mengandung cacat hukum.

23. Faktanya sebelum Penggugat dan Tergugat II menandatangani Akta PPJB No.12, Tergugat I telah membacakannya isi dan ketentuan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimaksud, sebagaimana sepenuhnya dipahami karena sudah sesuai dengan kehendak dan keinginan dari Penggugat dan Tergugat II, dan pada saat tersebut baik Penggugat dan Tergugat II TIDAK ADA YANG MENYATAKAN KEBERATAN DAN SEBALIKNYA MENYATAKAN PERSETUJUANNYA DENGAN MENANDATANGANI AKTA PPJB NO. 12 DIANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT II.

24. Dengan telah ditandatangani Akta PPJB No.12 diantara Penggugat dan Tergugat II, maka menjadi terang dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat dan Tergugat II telah saling sepakat untuk tunduk dan melaksanakan segala syarat dan ketentuan yang diatur dalam Akta PPJB No. 12.

25. Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagai berikut:

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang."*

26. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata :



“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

27. Berdasarkan uraian tersebut diatas, menjadi terang dan terbukti bahwa Akta PPJB No. 12 telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini telah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dengan demikian Akta PPJB No. 12 adalah sah dan mengikat menurut hukum. Oleh karena itu, sangatlah tidak beralasan menurut hukum jika Penggugat merasa keberatan dengan isi dan ketentuan dari Akta PPJB No.12 sebagaimana keberatannya dikemukakan setelah Akta PPJB No.12 telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri.

28. Lebih lanjut, berdasarkan **putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*)** yakni, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017, telah memberikan amar putusan dalam Putusan Tingkat Banding :

- ***Menyatakan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 yang dibuat dihadapan Annie Djoenardi, SH, MBA, Notaris di Jakarta sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat;***

- ***Memerintahkan para pihak untuk melakukan proses Jual Beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 menjadi Jual Beli;***

29. Berdasarkan seluruh uraian tersebut tersebut, menjadi terang dan tidak terbantahkan bahwa Akta PPJB No. 12 telah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dengan demikian Akta PPJB No. 12 adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat II berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) tersebut.

30. Oleh karena itu, menjadi terang dan terbukti bahwa tuntutan Penggugat dalam Petitum Gugatan *a quo* yang menuntut untuk dibatalkannya Akta PPJB No. 12, sama sekali tidak beralasan hukum dan



bertentangan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Berdasarkan seluruh uraian fakta yang telah Tergugat I sampaikan di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU,

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban tertulis tertanggal Nopember 2017 dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Gugatan *Nebis In Idem*.

1. Objek perkara dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan tuntutan Penggugat untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tertanggal 12 September 2011, dibuat oleh Anne Djoenardi, S.H., MBA Notaris dan PPAT di Jakarta Selatan (“**Akta PPJB No.12**”) terkait pengikatan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.



2. Butir 3 dan 4 Petitum Gugatan a quo, menyatakan :
 - “3. Menyatakan **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 12 September 2011, Nomor : 12**, dibuat dihadapan ANNE DJOENARDI, SH., MBA., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, sejak semual batal demi hukum;
 4. Mewajibkan TURUT TERGUGAT atas pihak/orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 2695/Grogol Utara, tertanggal 03 September 2007** atas nama William Supit kepada Penggugat.
3. Objek perkara sebagaimana dimaksud dalam Petitum Gugatan a quo tersebut diatas, pada faktanya SUDAH PERNAH DIAJUKAN GUGATAN PERDATA TERHADAP TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dibawah register perkara perdata nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 4 April 2012, yang diajukan oleh William Supit (in casu Penggugat) a quo terhadap Yolanda K. Siswanto selaku Tergugat I (in casu Tergugat II) dan Notaris Anne Djoenardi, S.H., MBA selaku Tergugat II (in casu Tergugat I).
4. Petitum Butir 3, 4 dan 5 Gugatan No. 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, menyatakan :
 - “3. Menyatakan batal **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 12, tanggal 12 September 2011** antara William Supit (in casu Penggugat) dengan Nona Yolanda Siswanto (in casu Tergugat II) yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (in casu Tergugat I);
 4. Menyatakan uang muka (Tahap Pertama) yang telah dibayar oleh Tergugat (in casu Tergugat II) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) merupakan milik Penggugat;
 5. Menyatakan obyek jual beli berupa **sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan** merupakan milik Penggugat;”
5. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terbukti bahwa antara Gugatan a quo dan Gugatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel memiliki : (i) **Kesamaan Subyek Hukum**, yakni diajukan oleh WILLIAM SUPIT (in casu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat) terhadap Yolanda K. Siswanto (*in casu* Tergugat II atau Tergugat I dalam Gugatan No. 200) dan Notaris Anne Djoenardi, S.H., MBA (*in casu* Tergugat I atau Tergugat II dalam Gugatan No. 200); dan (ii) **Kesamaan Sasaran atau Tuntutan (Petitum)**, yakni pada pokoknya menuntut agar dibatalkannya Akta PPJB No.12 terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

6. Selanjutnya, terhadap Gugatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) sebagaimana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017, dengan masing-masing amar putusan sebagai berikut:

(a) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel tanggal 25 Juni 2013, memberikan amar putusan :

MENGADILI

DALAM KONVEKSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat (*in casu* Tergugat II) dan Turut Tergugat (*in casu* Tergugat I).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (*in casu* Penggugat) untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat (*in casu* Tergugat II) telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji);
3. Menyatakan batal **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 12, tanggal 12 September 2011** antara William Supit (*in casu* Penggugat) dengan Nona Yolanda Siswanto (*in casu* Tergugat II) yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (*in casu* Tergugat I);
4. Menyatakan uang muka (Tahap Pertama) yang telah dibayar oleh Tergugat (*in casu* Tergugat II) kepada Penggugat

Halaman 22 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) merupakan milik Penggugat;

5. Menyatakan obyek jual beli berupa **sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan** merupakan milik Penggugat;

6. Menghukum Tergugat (in casu Tergugat II) untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp 880.000.000,- (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) setiap bulan secara tunai dan sekaligus terhitung sejak bulan Nopember 2011 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad);

DALAM REKONVEKSI :

- Menerima eksepsi Tergugat dalam Rekonveksi/Penggugat dalam Konveksi (in casu Penggugat) tersebut;
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonveksi/Tergugat dalam Konveksi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) (in casu Tergugat II);

DALAM KONVEKSI DAN REKONVEKSI :

- Menghukum Tergugat dalam Konveksi/Penggugat dalam Rekonveksi (in casu Tergugat II) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.516.000,- (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah)."

(b) Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI tanggal 13 Februari 2014, memberikan amar putusan :

"MENGADILI

Menerima permohonan banding yang diajukan oleh pembeding dahulu Tergugat (in casu Tergugat II) tersebut di atas;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Juni 2013 Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan peradilan banding;

MENGADILI SENDIRI

Halaman 23 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.



DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat (in casu Tergugat II) dan Turut Tergugat (in casu Tergugat I) seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan yang diajukan Penggugat (in casu Penggugat) untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi (in casu Penggugat);

DALAM POKOK PERKARA;

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi (in casu Tergugat II) untuk sebagian;

- **Menyatakan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 yang dibuat dihadapan Annie Djoenardi, SH, MBA, Notaris di Jakarta, sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat;**

- **Memerintahkan para pihak untuk melakukan proses Jual Beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 menjadi Jual Beli;**

(c) Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 tanggal 26 Desember 2014, memberikan amar putusan yang pada pokoknya : **Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: WILLIAM SUPIT (in casu Penggugat) tersebut.**

(d) Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/Pdt/2017 tanggal 26 Juli 2017, memberikan amar putusan yang pada pokoknya : **Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon PK : William Supit (in casu Penggugat).**

7. Berdasarkan fakta adanya putusan dari tingkat pertama sampai dengan tingkat akhir Peninjauan Kembali (PK) tersebut diatas, maka terbukti adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yang telah memberikan putusan sehubungan dengan objek



perkara berupa, Akta PPJB No. 12 terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

8. Oleh karenanya, terbukti terhadap objek perkara dalam Gugatan *a quo* sehubungan dengan Akta PPJB terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, **SUDAH PERNAH DIPERIKSA, DIPUTUS DAN TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (INKRACHT VAN GEWIJSDE)** berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017.

9. Penggugat dengan maksud agar Gugatan *a quo* tidak ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim dengan alasan *Nebis In Idem*, maka **Penggugat melakukan upaya “pengelabuan dan penyesatan”** dengan cara merubah bentuk gugatan, dahulu dalam Gugatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel menyatakan gugatannya adalah Wanprestasi, sedangkan dalam Gugatan *a quo* menyatakan gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun Gugatan *a quo* diajukan dengan dalil-dalil gugatan yang sama, subyek hukum yang sama hanya dirubah urutan posisi tergugatnya, dan dengan objek perkara yang juga sama.

10. Ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, menyatakan :

“Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya.

Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula.”

11. Ketentuan tersebut diatas sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang telah berulang kali ditegaskan terkait *Nebis In Idem*, antara lain sebagai berikut :

(a)Yurisprudensi MARI No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976:

*“Ada atau tidaknya asas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa **obyek dari***



sengketa sudah diberi status tertentu oleh putusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama."

(b) Yurisprudensi MARI No. 123 K/SIP/1968 tanggal 23 April 1969:

"Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun **karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraacht**, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum "nebis in idem".

(c) Yurisprudensi MARI No. 547 K/Sip/1974 tanggal 13 April 1976:

"Menurut Hukum Acara Perdata, asas *nebis in idem*, **tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa-nya**".

(d) Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983:

"Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas *nebis in idem*, **mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.**"

(e) Yurisprudensi MARI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002:

"Meski kedudukan **subjeknya berbeda tetapi objeknya sama** dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*"

12. Sebagaimana ditegaskan kembali dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tanggal 30 Januari 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Asas *Nebis In Idem* ("**SEMA No. 3 / 2002**") yang pada pokoknya menyatakan bahwa agar asas "*nebis in idem*" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda.

13. Berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPperdata Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Jo. SEMA No. 3 / 2002 tersebut diatas, maka **asas *Nebis In Idem* harus diberlakukan atau diterapkan apabila terdapat**



suatu perkara memiliki kesamaan pokok permasalahan (objek perkara) atau sasaran dengan suatu perkara yang telah diputus terlebih dahulu dan telah berkekuatan hukum tetap, demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda.

14. Oleh karena dalam hal ini telah terbukti bahwa Gugatan *a quo* pada pokoknya sama dengan suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yakni, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017, dengan pokok kesamaan sebagai berikut :

(a) **SUBYEK HUKUM dalam Gugatan *a quo* dan Gugatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel ADALAH SAMA DAN TIDAK ADA PERBEDAAN**, yakni diajukan oleh WILLIAM SUPIT (*in casu* Penggugat) terhadap Yolanda K. Siswanto (*in casu* Tergugat II) dan Notaris Anne Djoenardi, S.H., MBA (*in casu* Tergugat I);

(b) **OBJEK PERKARA dalam Gugatan *a quo* dan Gugatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel ADALAH SAMA DAN TIDAK ADA PERBEDAAN**, yakni sehubungan dengan Akta PPJB No.12 terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

(c) **SASARAN atau TUNTUTAN (PETITUM) dalam Gugatan *a quo* dan Gugatan No.200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel ADALAH SAMA DAN TIDAK ADA PERBEDAAN**, yakni pada pokoknya menuntut agar dibatalkannya Akta PPJB No.12 terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

15. Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Gugatan *a quo* pada pokoknya memiliki kesamaan subjek hukum, objek perkara dan sasaran atau tuntutan (Petitum) dengan suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), Gugatan Penggugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang *Nebis In Idem*, dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan *a quo* untuk



seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. Eksekusi Gugatan Kabur / Tidak Jelas (Exceptie Obscure Libel)

B.1. Penggugat Mencampuradukan Gugatan PMH Dan Gugatan Wanprestasi.

16. Penggugat menyatakan dan merumuskan Gugatan *a quo* sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun Penggugat justru panjang lebar mendalilkan dan menguraikan mengenai hubungan hukum kontraktual/perjanjian diantara Penggugat dan Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tertanggal 12 September 2011, dibuat oleh Anne Djoenardi, S.H., MBA Notaris dan PPAT di Jakarta Selatan ("**Akta PPJB No.12**").

17. Dalil Penggugat yang mendalilkan mengenai hubungan hukum kontraktual/perjanjian diantara Penggugat dan Tergugat II adalah sebagai berikut :

- Butir 5 Paragraf ke-2 (hal.3) Gugatan *a quo* : "... maka terbitlah **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011, Nomor 12**, dibuat dihadapan ANNE DJOENARDI, SH., MBA, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ..."
- Butir 6 Paragraf ke-2 (hal.3) Gugatan *a quo* : "... namun setelah **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011, Nomor 12** dibuat dihadapan TERGUGAT I dan telah ditandatangani oleh TERGUGAT II maupun PENGGUGAT ..."
- Butir 7 Paragraf ke-2 (hal.4) Gugatan *a quo* : "... bahwa dalam **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011, No. 12**, tidak ditentukan batas waktu pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli"
- Butir 7 Paragraf ke-1 (hal.4) Gugatan *a quo* : "... karena dalam **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli**, tidak dicantumkan batas waktu untuk pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli"
- Butir 8 Paragraf ke-1 (hal.5) Gugatan *a quo* : "... bahwa jelas persyaratan waktu pelunasan tidak dicantumkan oleh TERGUGAT I dalam **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli** yang dibuatnya"



- Butir 9 Paragraf ke-1 (hal.5) Gugatan *a quo* : “Bahwa jelas TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah bersekongkol satu dengan lainnya dan tanpa itikad baik dalam membuat **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli**”
- Butir 10 Paragraf ke-1 (hal.5) Gugatan *a quo* : “... maka **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 12, tanggal 12 September 2011, dibuat dihadapan TERGUGAT I ...**”
- Butir 9 (hal.6) Gugatan *a quo* : “... **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana TERGUGAT I tidak mencantumkan batas waktu penandatanganan Jual Beli ...**”
- Butir 12 (hal.7) Gugatan *a quo* : “... **Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 12, tanggal 12 September 2011, dibuat dihadapan TERGUGAT I ...**”

18. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka menjadi terbukti bahwa Penggugat sendiri yang telah mendalilkan dan menyatakan dalam Gugatan *a quo* bahwa hubungan hukum diantara Penggugat dan Tergugat II adalah merupakan hubungan kontraktual berdasarkan suatu perjanjian tertulis berupa Akta PPJB No.12 yang telah disepakati diantara Penggugat dan Tergugat II, dibuat dihadapan Tergugat I, sehingga sudah barang tentu apabila terjadi -*Quad Non*- pelanggaran terhadap Akta PPJB No.12, maka sudah sepatutnya demi hukum Penggugat mengajukan gugatan WANPRESTASI dan jelas bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

19. Oleh karena itu menjadi terang dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah mencampuradukan gugatan PMH dan wanprestasi di dalam satu gugatan. Gugatan yang semacam ini sudah sepatutnya untuk dinyatakan sebagai gugatan yang kabur, sebagaimana telah dinyatakan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) sebagai berikut :

(a) Yurisprudensi MARI No.879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 :

“penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

(b) Yurisprudensi MARI No.2452 K/Pdt/2009 :



“Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel).”

(c) Yurisprudensi MARI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 :

“Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”

20. Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, terbukti bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah mencampuradukan gugatan PMH dan wanprestasi di dalam satu gugatan, Gugatan Penggugat yang demikian adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B.2. Penggugat Tidak Menguraikan Unsur Kesalahan Tergugat II Dan Dasar Hukumnya, Serta Sama Sekali Tidak Menguraikan Dasar Maupun Nilai Kerugian Yang Dideritanya.

21. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada bagian Posita Gugatan *a quo* sama sekali tidak menguraikan dengan jelas perbuatan-perbuatan apa saja yang dituduh telah dilakukan oleh Penggugat sehingga perbuatan tersebut dikategorikan sebagai sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

22. Penggugat mendalilkan dalam Butir 9 (hal. 5) Gugatan *a quo*, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah **“BERSENGKONGKOL”** satu dengan yang lainnya dan tanpa itikat baik dalam membuat Akta PPJB No.12 yang bertentangan dengan hukum, namun Penggugat **SAMA SEKALI TIDAK MENGURAIKAN “PERSENGKONGKOLAN” SEPERTI APA YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ? DAN SAMA SEKALI TIDAK MENGURAIKAN UNSUR-UNSUR KESALAHAN TERGUGAT II, SEHINGGA TERGUGAT II DAPAT DINYATAKAN TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

23. Dalam Gugatan *a quo* Penggugat hanya **MENUDUH TANPA DIDUKUNG URAIAN DALIL MAUPUN FAKTA,** bahwa



Tergugat II telah melakukan “Persekongkolan” dengan Tergugat I, namun tidak menguraikan unsur-unsur kesalahannya.

24. Oleh karena itu, terbukti bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak menguraikan unsur-unsur kesalahan Tergugat II dengan disertai dasar hukumnya, sehingga Gugatan Penggugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur sebagaimana telah dinyatakan dalam Yurisprudensi tetap MARI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

*“Suatu Gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (fundementum Petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundementum petendi yang diuraikan **baik faktanya maupun segi hukumnya** yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: “gugatan tidak dapat diterima”.*

25. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan **membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.**”*

26. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, menjadi jelas bahwa salah satu unsur utama dari Perbuatan Melawan Hukum adalah harus **adanya unsur “Kerugian”**. Namun dalam Gugatan *a quo*, **Penggugat SAMA SEKALI TIDAK MENGURAIKAN UNSUR KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT, SERTA DASAR MAUPUN PERHITUNGAN KERUGIAN BAIK SECARA MATERIL MAUPUN IMMATERIL.**

27. Oleh karena itu, terbukti bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak menguraikan unsur kerugian yang diderita oleh Penggugat, serta dasar maupun perhitungan kerugian baik secara materil maupun immateril, sehingga Gugatan Penggugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur.



28. Berdasarkan seluruh uraian tersebut tersebut, menjadi terang dan tidak terbantahkan bahwa Gugata *a quo* : (i) sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur kesalahan Tergugat II dengan disertai dasar hukumnya; dan (ii) sama sekali tidak menguraikan unsur kerugian yang diderita oleh Penggugat, serta dasar maupun perhitungan kerugian baik secara materil maupun immateril. Dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Tergugat II mohon agar segala sesuatu hal yang telah Tergugat II uraikan dan sampaikan pada bagian Dalam Eksepsi diatas, secara *mutatis-mutandis* dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara dibawah ini.
- Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

AKTA PPJB No. 12 Telah Dibuat Sesuai Dengan Prosedur Dan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Karenanya Sah Dan Mengikat.

29. Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta PPJB No.12 tidak sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga Akta PPJB No.12 mengandung cacat hukum.

30. Penggugat dalam Gugatan *a quo*, pada pokoknya mempermasalahkan terkait :

- (a) Akta PPJB No.12 yang isinya tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak;
- (b) Batas waktu penandatanganan Akta Jual Beli serta pelunasan pembayarannya yang tidak diatur dalam Akta PPJB No.12;

31. Faktanya sebelum Penggugat dan Tergugat II menandatangani Akta PPJB No.12, Tergugat I telah membacakannya isi dan ketentuan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimaksud, sebagaimana sepenuhnya dipahami karena sudah sesuai dengan kehendak dan keinginan dari Penggugat dan Tergugat II, dan pada saat tersebut baik Penggugat dan



Tergugat II **TIDAK ADA YANG MENYATAKAN KEBERATAN DAN SEBALIKNYA MENYATAKAN PERSETUJUANNYA SEBAGAIMANA DIBUKTIKAN DENGAN PENANDATANGANAN ATAS AKTA PPJB NO. 12.**

32. Dengan telah ditandatangani Akta PPJB No.12 diantara Penggugat dan Tergugat II, dilakukan dihadapan Tergugat I, maka menjadi terang dan tidak terbantahkan bahwa **Penggugat dan Tergugat II telah saling sepakat untuk tunduk dan melaksanakan segala syarat dan ketentuan yang diatur dalam Akta PPJB No. 12.**

33. Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagai berikut:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”*

34. Seluruh kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan dalam Akta PPJB No.12 telah sesuai dan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sebagai berikut ini:

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya:

Penggugat dan Tergugat II telah saling sepakat untuk mengikatkan dirinya ke dalam Akta PPJB No.12, sebagaimana telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II, dibuat dihadapan Tergugat.

- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan:

Penggugat dan Tergugat II sama-sama cakap dalam melakukan perikatan Akta PPJB No.12, dimana Penggugat adalah sebagai Pemilik sekaligus Penjual sedangkan Tergugat II adalah sebagai pembeli.

- Suatu pokok persoalan tertentu:

Akta PPJB No.12 adalah terkait dengan pengikatan jual beli atas sebidang tanah dengan SHM No. 2695 milik Penggugat yang terletak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

- **Suatu sebab yang tidak terlarang:**

Pengikatan jual beli atas sebidang tanah dengan SHM No. 2695 milik Penggugat yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, adalah sesuatu hal yang diperbolehkan menurut hukum dan tidak bertentangan dengan norma-norma kesusilaan, dan/atau ketertiban umum.

35. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

36. Berdasarkan uraian tersebut diatas, menjadi terang dan terbukti bahwa Akta PPJB No. 12 telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini telah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dengan demikian Akta PPJB No. 12 adalah sah dan mengikat menurut hukum. Oleh karena itu, sangatlah tidak beralasan menurut hukum jika Penggugat merasa keberatan dengan isi dan ketentuan dari Akta PPJB No.12 sebagaimana keberatannya dikemukakan setelah Akta PPJB No.12 telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II.

37. Akta PPJB No. 12 telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan kehendak dan kesepakatan dari Penggugat dan Tergugat II.

Faktanya segala kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat II terkait dengan jual beli sebidang tanah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, adalah sebagaimana diatur berdasarkan Akta PPJB No.12, andaikataupun *-quad non-* terdapat suatu kesepakatan baik secara lisan maupun tertulis diantara Penggugat dan Tergugat II, maka segala kesepakatan tersebut sudah sepatutnya digantikan kedudukan dan keberlakukannya dengan telah ditanda tangannya Akta PPJB No.12 diantara Penggugat dan Tergugat II, dibuat dihadapan Tergugat I.

38. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya diatas, bahwa sebelum Penggugat dan Tergugat II menandatangani Akta PPJB No.12, Tergugat I telah membacakannya isi dan ketentuan dari Perjanjian Pengikatan Jual



Beli yang dimaksud, sebagaimana sepenuhnya dipahami karena sudah sesuai dengan kehendak dan keinginan dari Penggugat dan Tergugat II, dan pada saat tersebut baik Penggugat dan Tergugat tidak ada yang menyatakan keberatan dan sebaliknya Penggugat dan Tergugat II secara sukarela tanpa ada paksaan telah menyatakan persetujuannya, sebagaimana dibuktikan dengan menandatangani Akta PPJB No. 12 tersebut.

39. Berdasarkan uraian tersebut diatas, menjadi terang dan terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan pada pokoknya Akta PPJB No. 12 tidak sesuai dengan kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat, sama kali tidak ada kebenarannya, tidak sesuai dengan fakta, dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu dalil-dalil tersebut sudah sepatutnya menurut hukum untuk dikesampingkan dari pemeriksaan perkara ini.

40. **Akta PPJB No. 12 telah mengatur mengenai kapan dilaksanakannya Akta Jual Beli dan pelunasan pembayaran atas jual beli tersebut.** Bahwa Ketentuan terkait kapan pelaksanaan Akta Jual Beli dan pelunasan pembayaran atas jual beli adalah sebagaimana diatur berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta PPJB No. 12, mengatur :

“Harga jual beli atas tanah berikut segala turutannya tersebut telah disetujui dan ditetapkan sebesar tetap Rp.49.000.000.000,- (empat puluh Sembilan milyar rupiah) yang dibayarkan dalam 2 tahap, yaitu:

i. *Sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar oleh Pihak Kedua (in case Tergugat II) kepada Pihak Pertama (in casu Penggugat) setelah penandatanganan Perjanjian ini dan dilakukan pengecekan sertipikat Objek Jual Beli pada Kantor Pertanahan Nasional (PBN) telah dinyatakan clear oleh saya Notaris (“uang muka”), dan untuk penerimaan mana akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah;*

ii. *Sebesar Rp.44.000.000,000,- (empat puluh empat milyar rupiah) dibayar oleh Pihak Kedua (in casu Tergugat II) kepada Pihak Pertama (in casu Penggugat) **pada saat penandatanganan Akta Jual Beli** dengan escrow account atas nama ANNE DJOENARDI, Sarjana Hukum pada Bank Central Asia (BCA) **untuk jangka waktu yang disetujui oleh para pihak dst.”***



41. Berdasarkan ketentuan Akta PPJB No. 12 tersebut diatas, menjadi terang dan jelas bahwa Penggugat dan Tergugat II selaku para pihak dalam Akta PPJB No. 12 tersebut harus secara bersama-sama menyetujui tanggal penandatanganan Akta Jual Beli, untuk kemudian dilakukan pelunasan pembayaran oleh Tergugat II kepada Penggugat bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut.

42. Oleh karena itu menjadi terang dan terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan pada pokoknya Akta PPJB No. 12 tidak mengatur jangka waktu dilaksanakannya Akta Jual Beli dan pelunasan pembayaran daripadanya, sama kali tidak ada kebenarannya, tidak sesuai fakta, dan tidak berdasarkan hukum, dengan demikian dalil-dalil Penggugat yang tidak benar tersebut sudah sepatutnya untuk dikesampingkan dari pemeriksaan perkara ini.

43. Lebih lanjut, berdasarkan **putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*)** yakni, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017, telah memberikan amar putusan dalam Putusan Tingkat Banding :

“MENYATAKAN AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 12 TANGGAL 12 SEPTEMBER 2011 YANG DIBUAT DIHADAPAN ANNIE DJOENARDI, SH, MBA, NOTARIS DI JAKARTA (in casu Tergugat I) SAH DAN BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG BAGI PENGGUGAT (in casu Penggugat) DAN TERGUGAT (in casu Tergugat II);”

MEMERINTAHKAN PARA PIHAK UNTUK MELAKUKAN PROSES JUAL BELI BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI NOMOR 12 TANGGAL 12 SEPTEMBER 2012 MENJADI JUAL BELI;”

44. Berdasarkan seluruh uraian tersebut tersebut, menjadi terang dan tidak terbantahkan bahwa Akta PPJB No. 12 telah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dengan demikian Akta PPJB No. 12 adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat II berdasarkan



putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yakni, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017.

45. Oleh karena itu, menjadi terang dan terbukti bahwa tuntutan Penggugat dalam Petitum Gugatan *a quo* yang menuntut untuk dibatalkannya Akta PPJB No. 12, sama sekali tidak beralasan hukum dan bertentangan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Berupa Perbuatan “Persekongkolan” dengan Tergugat I Dalam Membuat Akta PPJB No. 12.

46. Tergugat II menolak dengan TEGAS dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan melakukan “Persekongkolan” dengan Tergugat I dalam membuat Akta PPJB No.12, maupun dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembuatan Akta PPJB No.12 di Tergugat I atas pilihan dari Tergugat II.

47. Faktanya, sebelum Tergugat II mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat yakni terkait dengan pengikatan jual beli atas sebidang tanah dengan SHM No. 2695 milik Penggugat yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, **Tergugat II sama sekali tidak mengenal Penggugat maupun Tergugat I.**

48. Tergugat II mengenal Penggugat yakni, ketika Tergugat II hendak membeli sebidang tanah pada tahun 2011 di Jakarta, dimana Tergugat II dibantu oleh *agent property* yang bernama Ibu Sandrawaty Djuanda, yang kemudian mempertemukan Tergugat II dengan Penggugat selaku pemilik tanah, pada tanggal 10 September 2011. Pada pertemuan tersebut Penggugat dan Tergugat II membahas mengenai harga tanah dan tata cara



pembayarannya sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam butir 2 Gugatan *a quo*.

49. Selanjutnya, atas permintaan dari Penggugat sendiri yang berkeinginan transaksi pengikatan jual beli ini ditangani oleh seorang Notaris & PPAT perempuan, karena dianggap lebih teliti, maka Ibu Sandrawaty Djuanda memperkenalkan Tergugat I selaku Notaris & PPAT kepada Penggugat, dan atas hal tersebut Tergugat II tidak berkeberatan dan mengikuti Notaris & PPAT yang dipilih oleh Penggugat, sehingga Penggugat, Tergugat II dan Ibu Sandrawaty Djuanda bersepakat untuk menemui Tergugat I pada tanggal 12 September 2011.

50. Bahwa benar dalil Penggugat dalam Butir 4 (hal. 2) Gugatan *a quo*, dimana Tergugat I pertama-tama melakukan pemeriksaan terhadap SHM No. 2695 tertanggal 3 September 2007, dimana diketahui bahwa tanah tersebut dahulu pernah diblokir namun telah dicabut oleh Penggugat, dan pada saat itu juga diketahui bahwa Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") atas tanah tersebut belum dibayar.

51. Tergugat II keberatan dengan diketahuinya bahwa PBB atas tanah tersebut belum dibayar, sehingga atas kesepakatan para pihak, Penggugat dan Tergugat II telah merubah tata cara pembayaran yang pada pokoknya uang muka adalah sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan sisanya sejumlah Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli.

52. Kemudian Tergugat II dan Penggugat saling sepakat atas perubahan kesepakatan mengenai tata cara pembayaran sebagaimana dimaksud di atas, sehingga Tergugat I menuangkannya ke dalam Pasal 2 Akta PPJB No.12, sebagai berikut:

"Harga jual beli atas tanah berikut segala turutannya tersebut telah disetujui dan ditetapkan sebesar tetap Rp.49.000.000.000,- (empat puluh sembilan Milyar rupiah) yang dibayarkan dalam 2 tahap, yaitu:

- i. Sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar oleh Pihak Kedua (in case Tergugat II) kepada Pihak Pertama (in casu Penggugat) setelah penandatanganan Perjanjian ini dan dilakukan pengecekan sertifikat Objek Jual Beli pada Kantor Pertanahan Nasional (PBN) telah dinyatakan clear oleh saya*



Notaris (“uang muka”), dan untuk penerimaan mana akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah;

ii. sebesar Rp.44.000.000,000,- (empat puluh empat milyar rupiah) dibayar oleh Pihak Kedua (in casu Tergugat II) kepada Pihak Pertama (in casu Penggugat) pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dengan escrow account atas nama ANNE DJOENARDI, Sarjana Hukum pada Bank Central Asia (BCA) untuk jangka waktu yang disetujui oleh para pihak”

53. Tergugat I telah melakukan fungsinya dengan membuat dan menerbitkan Akta PPJB No. 12 yang memuat kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat II, dengan demikian segala kesepakatan syarat dan ketentuan yang termuat dalam Akta PPJB No. 12 adalah sepenuhnya kehendak dan kemauan dari Penggugat dan Tergugat selaku para pihak yang membuat dan menandatangani Akta PPJB No. 12 tersebut.

54. Berdasarkan uraian tersebut diatas, menjadi terbukti bahwa Tergugat I merupakan Notaris & PPAT pilihan dari Penggugat yang diperkenalkan oleh Ibu Sandrawaty Djuanda, dan Tergugat II baru pertama kalinya bertemu Tergugat I setelah diperkenalkan oleh Penggugat dan Ibu Sandrawaty Djuanda pada tanggal 12 September 2011 pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta PPJB No. 12, oleh karenanya sangatlah tidak mungkin dan tidak masuk akal apabila Tergugat II dituduh melakukan “Persekongkolan” dengan Tergugat I yang baru dikenalnya pada saat tersebut.

55. Selanjutnya, dalam Gugatan *a quo* tidak ada satu dalil yang menguraikan secara jelas mengenai perbuatan persekongkolan seperti apa yang dilakukan diantara Tergugat I dan Tergugat II dalam membuat Akta PPJB No.12.

56. Oleh karena itu, perbuatan “Persekongkolan” sebagaimana dituduhkan Penggugat dalam Gugatan *a quo*, jelas merupakan dalil atau tuduhan yang sangat tidak benar, tanpa dasar dan sangat mengada-ada, dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya.

Fakta Hukum Yang Bersifat Material Yang Disembunyikan Oleh Penggugat.



57. Lebih lanjut, Tergugat II perlu menyampaikan fakta hukum yang bersifat sangat material yang dengan sengaja disembunyikan oleh Penggugat, sebagaimana telah Tergugat II sampaikan dalam bagian Eksepsi Gugatan *Nebis In Idem* diawal.

58. Tergugat II telah menjalankan segala kewajibannya berdasarkan Akta PPJB No. 12, dimana Tergugat II pada tanggal 13 September 2017 telah melakukan pembayaran Uang Muka sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat.

59. Selanjutnya, Tergugat II juga telah melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) sebagai pelaksanaan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), adalah **Penggugat sendiri yang telah mengajukan Permohonan Eksekusi, sebagaimana kemudian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor: 33/Eks.Pdt/2016 Jo. No. 200/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 12 Juli 2016, dan Berita Acara Teguran/Peringatan No.33/Eks.Pdt/2016 Jo. No.200/Pdt.G/ 2012/ PN.Jkt.Sel tanggal 24 Agustus 2016.**

60. Sehubungan dengan adanya Penetapan Eksekusi Nomor: 33/Eks.Pdt/2016 Jo. No.200/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 12 Juli 2016, dan Berita Acara Teguran/Peringatan No.33/Eks.Pdt/2016 Jo. No.200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Agustus 2016 tersebut, maka **Tergugat II telah menitipkan uang (konsinyasi) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebesar Rp.44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar Rupiah) berdasarkan Slip Setoran Bank BTN tanggal 24 Agustus 2016.** Kemudian Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melakukan upaya penawaran uang kepada Tergugat Rekonpensi baik mendatangi langsung ketempat kediaman Tergugat Rekonpensi maupun membuat pengumuman melalui Surat Kabar Nasional, namun upaya-upaya yang dilakukan oleh Jurisita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut tidak ditanggapi baik oleh Tergugat Rekonpensi.

61. Faktanya Tergugat II telah menunjukkan itikad baiknya dalam melaksanakan Penetapan Eksekusi Nomor: 33/Eks.Pdt/2016 Jo. No.200/PDT.G/2012/ PN.JKT.SEL tanggal 12 Juli 2016 terhadap Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), sebagaimana permohonan eksekusi tersebut dimohonkan sendiri oleh Penggugat, namun



Penggugat sendirilah yang justru tidak beritikad baik dalam melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).

62. Dengan demikian sebaliknya menjadi terbukti bahwa Penggugat adalah sesungguhnya adalah pihak yang dengan itikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) tersebut, sebagaimana atas hal ini Penggugat akan mengajukan Gugatan Rekonpensi yang akan diuraikan dibawah ini.

63. Berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, menjadi terbukti bahwa seluruh permasalahan Akta PPJB No. 12 terkait jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sesungguhnya telah sepenuhnya diselesaikan berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yakni, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017, **sebagaimana kemudian telah ditindaklanjuti dengan pelaksanaan eksekusi** berdasarkan Penetapan Eksekusi nomor: 33/Eks.Pdt/2016 Jo. No. 200/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 12 Juli 2016, dan Berita Acara Teguran/Peringatan No. 33/Eks.Pdt/2016 Jo. No 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tertanggal 24 Agustus 2016 tersebut, dan **Tergugat II telah melaksanakan penetapan eksekusi tersebut dengan menitipkan uang (konsinyasi) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebesar Rp.44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar Rupiah)**. Dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

Bahwa Tergugat II Konpensi hendak mengajukan gugatan Rekonpensi, oleh karena itu Tergugat II Konpensi untuk selanjutnya menjadi selaku "**Penggugat Rekonpensi**" dalam mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Konpensi yang untuk selanjutnya menjadi selaku "**Tergugat Rekonpensi**", dan selanjutnya :

- Tergugat I Konpensi menjadi selaku "**Turut Tergugat I Rekonpensi**";



- Turut Tergugat Kompensi menjadi selaku **"Turut Tergugat II Rekonpensi"**

Penggugat Rekonpensi mohon agar segala sesuatu hal yang telah Penggugat Rekonpensi uraikan dan sampaikan pada bagian Dalam Kompensi diatas, secara *mutatis-mutandis* dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Rekonpensi dibawah ini.

Adapun dasar dan alasan diajukannya Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi adalah sebagai berikut :

1. Hubungan hukum antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah berdasarkan Akta PPJB No.12 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris & PPAT. Bahwa Akta PPJB No.12 tersebut adalah merupakan perjanjian antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan pengikatan jual beli atas sebidang tanah dengan SHM No. 2695 milik Tergugat Rekonpensi yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

2. Akta PPJB No.12 memuat ketentuan yang mengatur antara lain :

Ketentuan Pasal 1 Akta PPJB No.12 :

- Pihak Pertama (in casu Tergugat Rekonpensi) dengan ini berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Kedua (in casu Penggugat Rekonpensi) untuk melaksanakan penjualan dan penyerahan atas objek jual beli kepada Pihak Kedua (yang menerangkan dengan ini berjanji dan mengikat diri pula untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama.

- Adapun pelaksanaan jual beli atas Objek Jual Beli tersebut di atas akan dilangsungkan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Jakarta Selatan ("Akta Jual Beli");

Ketentuan Pasal 2 Akta PPJB No.12 :

- Harga jual beli atas tanah berikut segala turutannya tersebut telah disetujui dan ditetapkan sebesar Rp.49.000.000.000,- (empat puluh sembilan milyar rupiah) yang dibayar dalam 2 tahap, yaitu:

i. sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar oleh Pihak Kedua (in casu Penggugat Rekonpensi) kepada Pihak Pertama (in casu Tergugat Rekonpensi) setelah penanda



tanganan Perjanjian ini dan dilakukan pengecekan sertipikat Objek Jual Beli pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah dinyatakan clear oleh saya Notaris ("Uang Muka"), dan untuk penerimaan mana akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.

ii. sebesar Rp.44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dengan escrow account atas nama ANNE DJOENARDI, Sarjana Hukum pada Bank Central Asia (BCA) **untuk jangka waktu yang disetujui oleh para pihak**, sedangkan bunga escrow account dikembalikan kepada Bapak SURYANTORO SISWANTO, pada rekening yang ditunjuknya, yaitu setelah sertipikat Objek Jual Beli sudah balik nama atas nama Pihak Kedua telah selesai dilaksanakan.

- Pembayaran dengan cek atau bilyet giro baru dianggap diterima apabila telah dapat dicairkan di rekening Pihak Pertama (Tergugat Rekonpensi).

Ketentuan Pasal 3 Akta PPJB No.12 :

a. **Apabila Pihak Pertama (in casu Tergugat Rekonpensi) membatalkan akta ini sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka Pihak Pertama harus mengembalikan semua uang yang diterimanya dari Pihak Kedua (in casu Penggugat Rekonpensi) ditambah denda sebesar seratus persen (100%) dari Uang Muka yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua atau sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dan Objek Jual Beli tersebut kembali menjadi milik Pihak Pertama.**

b. Apabila Pihak Kedua (in casu Penggugat Rekonpensi) yang membatalkan perjanjian ini dan atau tidak dapat melaksanakan pembayaran sampai tahap II sesuai dengan waktu yang ditetapkan dalam Pasal 2, maka perjanjian ini menjadi batal, dan Uang Muka yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menjadi milik Pihak Pertama sepenuhnya sedangkan Obyek Jual Beli tersebut kembali menjadi milik Pihak Pertama.

3. Akta PPJB No. 12 adalah suatu perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320



KUHPerdata, karenanya Akta PPJB No. 12 adalah sah dan berlaku mengikat sebagai undang-undang diantara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata.

4. Sebagaimana keabsaan dan keberlakuan dari Akta PPJB No. 12 telah dinyatakan secara tegas berdasarkan **putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*)** yakni, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017, telah memberikan amar putusan dalam Putusan Tingkat Banding :

“MENYATAKAN AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 12 TANGGAL 12 SEPTEMBER 2011 YANG DIBUAT DIHADAPAN ANNIE DJOENARDI, SH, MBA, NOTARIS DI JAKARTA (in casu Turut Tergugat I Rekonpensi) SAH DAN BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG BAGI PENGGUGAT (in casu Tergugat Rekonpensi) DAN TERGUGAT (in casu Penggugat Rekonpensi);

MEMERINTAHKAN PARA PIHAK UNTUK MELAKUKAN PROSES JUAL BELI BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI NOMOR 12 TANGGAL 12 SEPTEMBER 2012 MENJADI JUAL BELI;”

5. Faktanya Penggugat Rekonpensi telah menjalankan segala kewajibannya berdasarkan Akta PPJB No. 12, dimana Penggugat Rekonpensi pada tanggal 13 September 2012 telah melakukan pembayaran Uang Muka sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi.

6. Selanjutnya, Penggugat Rekonpensi juga telah melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp.44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) sebagai pelaksanaan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), Tergugat Rekonpensi sendiri telah mengajukan Permohonan Eksekusi, sebagaimana kemudian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor: 33/Eks.Pdt/2016 Jo. No.200/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 12 Juli 2016, dan Berita Acara Teguran/Peringatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.33/Eks.Pdt/2016 Jo. No.200/Pdt.G/2012/PN.Jkt. Sel tanggal 24 Agustus 2016.

7. Sehubungan dengan adanya Penetapan Eksekusi Nomor: 33/Eks.Pdt/2016 Jo. No.200/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 12 Juli 2016, dan Berita Acara Teguran/Peringatan No.33/Eks.Pdt/2016 Jo. No.200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Agustus 2016 tersebut, maka Penggugat Rekonpensi telah menitipkan uang (konsinyasi) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebesar Rp.44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) berdasarkan Slip Setoran Bank BTN tanggal 24 Agustus 2016. Kemudian Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melakukan upaya penawaran uang kepada Tergugat Rekonpensi baik mendatangi langsung ketempat kediaman Tergugat Rekonpensi maupun membuat pengumuman melalui Surat Kabar Nasional, namun upaya-upaya yang dilakukan oleh Jurisita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut tidak ditanggapi baik oleh Tergugat Rekonpensi.

8. Penggugat Rekonpensi telah secara nyata menunjukkan itikad baiknya dalam melaksanakan Penetapan Eksekusi Nomor: 33/Eks.Pdt/2016 Jo. No.200/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 12 Juli 2016 terhadap Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), sebagaimana permohonan eksekusi tersebut dimohonkan sendiri oleh Tergugat Rekonpensi, namun Tergugat Rekonpensi sendirilah yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yang pada pokoknya menyatakan : (i) Akta PPJB No. 12 adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang diantara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi; dan (ii) memerintahkan Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi untuk melakukan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 menjadi Jual Beli.

9. Oleh karena itu menjadi terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat Rekonpensi dengan itikad tidak baik bermaksud untuk membatalkan Akta PPJB No. 12 dan tidak melakukan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 menjadi jual beli, dengan maksud tidak baik agar Tergugat Rekonpensi kembali menguasai sebidang tanah dengan SHM No. 2695 milik Tergugat Rekonpensi yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, tanpa perlu mengembalikan Uang Muka sebesar

Halaman 45 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ditambah denda sebesar seratus persen (100%) dari Uang Muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atau seluruhnya menjadi sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) sebagaimana diatur berdasarkan ketentuan Pasal 3 Butir (a.) Akta PPJB No.12.

10. Perbuatan Tergugat Rekonpensi dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena terbukti dengan itikad tidak baik bermaksud untuk membatalkan Akta PPJB No. 12 dan tidak melakukan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 menjadi jual beli, padahal telah terdapat Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yang memberikan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan : (i) Akta PPJB No. 12 adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang diantara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi; dan (ii) memerintahkan Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi untuk melakukan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 menjadi Jual Beli.

11. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

12. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Selanjutnya, unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata sehubungan dengan Gugatan Rekonpensi ini adalah sebagai berikut ini :

- **Tiap perbuatan yang melanggar hukum:**

Tergugat Rekonpensi telah mengajukan Gugatan *a quo* dengan itikad tidak baik untuk membatalkan Akta PPJB No. 12 dan tidak melakukan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 menjadi jual beli, padahal telah terdapat Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yang memberikan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan : (i) Akta PPJB No. 12 adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang diantara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi; dan (ii) memerintahkan Penggugat Rekonpensi



dan Tergugat Rekonpensi untuk melakukan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 menjadi Jual Beli. Perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum.

- **Membawa kerugian kepada orang lain:**

Sebagai akibat diajukannya perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut diatas, telah menimbulkan kerugian nyata kepada Penggugat Rekonpensi yakni :

(a) Kerugian Material : tertundanya hak Penggugat Rekonpensi untuk dapat menikmati sebidang tanah yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan SHM No. 2695, padahal Penggugat Rekonpensi telah melakukan pembayaran Uang Muka sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sejak tanggal 13 September 2012, ditambah uang pelunasan sebesar Rp.44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) yang telah dititipkan (konsinyasi) kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sejak tanggal 24 Agustus 2016, dimana apabila Penggugat Rekonpensi simpan dalam bentuk deposito di Bank akan mendapatkan bunga sekurang-kurangnya sebesar 6% per tahun (bunga moratoir S.1848: No. 22) dengan rincian :

- Bunga moratoir atas Uang Muka sebesar Rp.5.000.000.000,- terhitung sejak tanggal 13 September 2011 adalah $Rp.5.000.000.000,- \times 6\% \times 6 \text{ tahun} = Rp.1.800.000.000,-$ (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

- Bunga moratoir atas Uang Pelunasan sebesar Rp.44.000.000.000,- terhitung sejak tanggal 24 Agustus 2016 adalah $Rp.44.000.000.000,- \times 6\% \times 1 \text{ tahun} = Rp.2.640.000.000,-$ (dua milyar enam ratus empat puluh juta rupiah);

- **Atau, Kerugian Material seluruhnya menjadi sebesar Rp.4.440.000.000,- (empat milyar empat ratus empat puluh juta Rupiah).**

(b) Kerugian Immaterial :

- Rusaknya nama baik, harkat dan martabat Penggugat Rekonpensi karena menjadi tersangkut dengan permasalahan hukum yang apabila dinilai dengan sejumlah



uang sangatlah tidak berlebihan bila dinilai sebesar Rp.1.000.000,000- (satu milyar rupiah);

- Habisnya tenaga, waktu dan pikiran untuk mengurus perkara ini yang apabila dinilai dengan sejumlah uang sangatlah tidak berlebihan bila dinilai sebesar Rp.1.000.000,000- (satu milyar rupiah);

- **Atau, Kerugian Immaterial seluruhnya menjadi sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).**

13. Berdasarkan hal tersebut diatas menjadi terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan Gugatan *a quo* dengan itikad tidak baik untuk membatalkan Akta PPJB No. 12 dan tidak melakukan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 menjadi jual beli, padahal telah terdapat Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yang memberikan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan : (i) Akta PPJB No. 12 adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang diantara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi; dan (ii) memerintahkan Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi untuk melakukan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 menjadi Jual Beli. **Dengan demikian sangat beralasan hukum dan sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.**

14. Oleh karena telah terbukti bahwa Akta PPJB No. 12 diantara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I Rekonpensi adalah sah dan mengikat, maka sangat beralasan hukum dan sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Akta PPJB No. 12 diantara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I Rekonpensi adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi.

15. Selanjutnya, oleh karena telah terbukti bahwa telah adanya Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yang memerintahkan Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi untuk melakukan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 menjadi Jual Beli, maka sangat beralasan hukum dan sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat II Rekonpensi selaku Notaris & PPAT untuk melaksanakan proses Jual Beli berdasarkan Akta PPJB No.



12 diantara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi menjadi jual beli, sehingga sebidang Tanah yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara menjadi tercatat atas nama Penggugat Rekonpensi.

16. Demi kepastian hukum maka sangat beralasan hukum dan sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia agar menghukum Tergugat Rekonpensi untuk tunduk, mematuhi dan melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017.

17. Oleh karena Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi terbukti telah menimbulkan kerugian baik secara material maupun immaterial kepada Penggugat Rekonpensi, dengan demikian sudah sepatutnya menurut hukum agar Yang Mulia Majelis Hakim agar menghukum Tergugat Rekonpensi Menghukum Tergugat Rekonpensi (William Supit) untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi (Yolanda K. Siswanto) paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal dibacakan putusan dalam perkara ini, berupa :

(a) Kerugian Material yang seluruhnya sebesar Rp.4.440.000.000,- (empat milyar empat ratus empat puluh juta rupiah);

(b) Kerugian Immaterial yang seluruhnya sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

18. Guna menjamin agar Tergugat Rekonpensi tunduk dan melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo, maka sangat beralasan hukum dan sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia agar menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat Rekonpensi dalam melaksanakan putusan ini.

19. Oleh karena gugatan ini disertai dengan fakta-fakta yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Pengugat mohon agar putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian fakta yang telah Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi sampaikan di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan, sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi (William Supit) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012, dibuat dihadapan Anne Djoenardi SH, MBA, Notaris di Jakarta, adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat Rekonpensi (William Supit) dan Tergugat Rekonpensi (Yolanda K. Siswanto);
4. Memerintahkan Turut Tergugat II Rekonpensi (Sri Rachma C. Hardiyanto Hoesodo, SH.) selaku Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, untuk melaksanakan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12 diantara Penggugat Rekonpensi (Yolanda K. Siswanto) dan Tergugat Rekonpensi (William Supit) menjadi jual beli, sehingga sebidang Tanah yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara, menjadi tercatat atas nama Penggugat Rekonpensi (Yolanda K. Siswanto).
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk tunduk, mematuhi dan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan

Halaman 50 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel
Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo.
Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK
Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017.

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi (William Supit) untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi (Yolanda K. Siswanto) paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal dibacakan putusan dalam perkara ini, berupa :

(a) Kerugian Material yang seluruhnya sebesar Rp.4.440.000.000,- (empat milyar empat ratus empat puluh juta Rupiah);

(b) Kerugian Immaterial yang seluruhnya sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat Rekonpensi dalam melaksanakan putusan ini;

8. Menyatakan isi putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban tertulis tertanggal Nopember 2017 dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Ekseksi Gugatan Salah Alamat (*Exceptio Error In Persona*).

1. Penggugat salah alamat dan keliru besar dengan mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat yang merupakan Notaris & Pejabat Pembuatan Akta Tanah di Jakarta Selatan.

2. Penggugat dalam Gugatan *a quo* bermaksud untuk membatalkan keberlakuan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 12 September 2011 yang telah dibuat dan ditandatangani diantara Penggugat dan Tergugat II, dihadapan Tergugat I ("Akta PPJB No. 12").

Halaman 51 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



3. Faktanya Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II sehubungan dengan Akta PPJB No. 12 yang sebelumnya telah dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat II, dihadapan Tergugat I.

4. Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti bahwa Akta PPJB No. 12 dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II, dihadapan Tergugat I, maka Turut Tergugat tidak memiliki relevansi dan kaitannya dengan permasalahan dalam Gugatan *a quo*, dan seharusnya Turut Tergugat tidak dilibatkan apalagi ditarik dan didudukkan sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

- Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu hal yang telah Turut Tergugat uraikan dan sampaikan pada bagian Dalam Eksepsi diatas, secara *mutatis-mutandis* dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara dibawah ini.

- Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat.

5. Bahwa benar Penggugat pada awalnya adalah pemilik sebidang tanah berdasarkan SHM No. 2695/Grogol Utara milik Penggugat yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

6. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat II telah membuat dan menandatangani Akta PPJB No. 12 yang dibuat dihadap Tergugat I, terkait dengan pengikatan jual beli atas sebidang tanah berdasarkan SHM No. 2695/Grogol Utara milik Penggugat yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No. 8 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dimana sampai dengan saat ini Akta PPJB No. 12 tersebut masih sah dan berlaku.

7. Bahwa proses jual beli tanah tersebut pada awalnya ditangani oleh Tergugat I selaku Notaris di Jakarta Selatan, karenanya ia memegang asli dari SHM No. 2695/Grogol Utara atas nama Penggugat, selanjutnya atas kesepakatan bersama dari Penggugat dan Tergugat II, maka asli SHM No. 2695/Grogol Utara atas nama Penggugat, diserahkan kepada Turut



Tergugat untuk selanjutnya Turut Tergugat diminta untuk membantu dalam proses jual beli atas tanah tersebut.

8. Pada awalnya Turut Tergugat telah meminta kepada Penggugat dan Tergugat II untuk melaksanakan ketentuan Akta PPJB No. 12 sehingga dapat dilakukan jual beli atas tanah tersebut, namun pada saat tersebut proses jual beli tidak dapat terlaksana, sehingga menimbulkan perselisihan diantara Penggugat dan Tergugat II.

9. Turut Tergugat mengetahui bahwa perselisihan tersebut telah diperiksa dan pada saat ini telah memiliki putusan yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung No. 156 PK/PDT/2017, yang pada pokoknya memutuskan bahwa Akta PPJB No. 12 adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat II, dan memerintahkan para pihak untuk melaksanakan proses jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 12.

10. Walaupun telah adanya putusan pengadilan tersebut diatas, namun sampai dengan saat ini proses jual beli tanah berdasarkan Akta PPJB No. 12 tersebut belum dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat II. Dan, dengan adanya gugatan ini, Turut Tergugat menjadi mengetahui bahwa Penggugat bermaksud untuk membatalkan keberlakuan dari Akta PPJB No. 12

Berdasarkan seluruh uraian fakta yang telah Turut Tergugat sampaikan di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Mei 2018 Nomor 509/Pdt.G/2017PN.Jkt.Sel yang amarnya berbunyi :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Ne bis in idem ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 806.000,- (Delapan Ratus Enam Ribu Rupiah)

DALAM REKONVENSI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Nihil ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Mei 2018 Nomor 509/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel tersebut Pembanding/ semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 16 Mei 2018 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding Nomor 509/PDT.G/2017/PN.JKT.Sel yang dibuat oleh Suyatno S.H.,M.H., Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 6 Juni 2018, kepada Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 Juni 2018 dan kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 6 Juni 2018;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Pembanding/ semula Penggugat mengajukan memori banding pada tanggal 18 Juli 2018 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Juli 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 19 Juli 2018, kepada Terbanding II/ semula Tergugat II pada tanggal 19 Juli 2018 dan kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Juli 2018;

Halaman 54 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terbanding II/ semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding pada tanggal 23 Agustus 2018 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Agustus 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pemanding/ semua Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pemanding/ semula Penggugat pada tanggal 3 Juli 2018, kepada Terbanding I/ semula Tergugat II pada tanggal 6 Juni 2018, kepada Terbanding II/ semula Tergugat II pada tanggal 6 Juni 2018 dan kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 6 Juni 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding / semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pemanding / semula Penggugat didalam memori bandingnya tanggal 18 Juli 2018, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa Pemanding sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dan amar “ Putusan Judex Factie Tingkat Pertama” pada bagian KONVENSİ dalam POKOK PERKARA yang telah memberi putusan bahwa gugatan Pemanding adalah Ne Bis In Idem dengan pertimbangan hukum yang keliru sebagaimana yang terlihat dalam pertimbangan hukum “Putusan Judex Factie Tingkat Pertama” pada halaman 67 ainea terakhir s/d halaman 68 ainea ke-7.
- Bahwa dalam Butir II, Memori Banding ini Pemanding menguraikan dasar gugatan Pemanding dalam perkara a quo dimana berdasarkan uraian dibawah ini jelas gugatan Pemanding patut dikabulkan.

Halaman 55 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Butir III dalam Memori Banding ini Pembanding adalah mengenai putusan Judex Factie Tingkat Pertama pada bagian Rekonpensi.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding/ semula Penggugat tersebut diatas pihak Terbanding II/ semula Tergugat II juga mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Agustus 2018 yang pada pokoknya mendukung putusan Pengadilan Tingkat pertama dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 509/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 Mei 2017.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi Memori Banding dan Kontra Memori Banding para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Mei 2018 No 509/Pdt.G/2017 /PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding, Memori banding yang diajukan Pembanding / semula Penggugat Serta Kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II, Majelis Hakim Tingkat Banding akan akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa pada prinsipnya setelah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta berdasarkan hukum sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari, dan telah termasuk dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Mei 2018 Nomor : 509/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/ semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Halaman 56 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Pemanding/ semula Penggugat .
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Mei 2018 Nomor 509/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pemanding/ semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta pada hari ini **Selasa** tanggal **23 Oktober 2018** oleh kami ESTER SIREGAR S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, MUHAMAD YUSUF, S.H.M.Hum. dan H.EDWARMAN, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 553/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 1 Oktober 2018 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **31 Oktober 2018** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan NY.MAWARTI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.

ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.

H. EDWARMAN, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 57 Putusan Perdata Nomor 553/Pdt/2018/PT.DKI.



NY.MAWARTI,S.H.

Perincian biaya banding :

- | | |
|-----------------------|----------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | : Rp139.000,00 |
| Jumlah | : Rp150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah)