



P U T U S A N

Nomor : 608/Pdt.G/2012/PN.JKT.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

Ir. JOHANES ERWIN SENJAYA, MBA,-----

Beralamat di Jalan Dharma Husada Indah 3/35, Rt. 01/ Rw.08 Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Agung Sri Purnomo, SH, MH. 2. Agustinus Mudjiman, SH. 3. Retno S Hanasari, SH, 4. Susetyo, SH. 5. Erdino Hadi, SH. Para Advokat dari Law Office “**AGUNG SRI PURNOMO & PARTNERS**“, beralamat di Taman Rasuna Apartement Tower 11 Lt.08 H Jl. H. R Rasuna Said , Kuningan-Jakarta Selatan, secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 055/SK/AP/VIII/2012, tertanggal 13 Agustus 2012 selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT.**;

M e l a w a n :

1. Ny. MARIANA YASNI,-----

Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Lebak Bulus IV/7 RT. 007/RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT.**;

2. BUDIONO WIDJAJA, SH. Notaris,-----

Beralamat Kantor di Jl. Tebet Barat I No.22 Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT-I.**;

3. JAMES SUGIYANTO,-----

Dahulu beralamat di Perumahan Lebak Bulus Indah Blok I/9 Jakarta Selatan, dan sekarang tidak diketahui alamatnya yang



pasti, baik di dalam maupun diluar wilayah hukum Negara Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT-II.;**

4. MUHAMMAD YUSUF TATA SUSILA GUNAWAN,-----

Beralamat di jalan taman Anggrek Lestari Indah no. 17-18 Kel. Lebak Bulus Kec. Cilandak Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT-III.;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas dan surat-surat perkara.;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara, serta keterangan saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Oktober 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 15 Oktober 2012 dengan Register Nomor : 608/Pdt.G/2012/ PN. JKT. Sel., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada hari Kamis tanggal 07 Desember 2006 antara Penggugat dengan Tergugat I mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2 (dua) bidang tanah bekas Hak Milik Adat yakni :
 - a. Bernomor Girik C Nomor : 933 seluas \pm 858 M2 milik Tergugat I berdasarkan Akte Jual Beli No.54/1965 tertanggal 29 Juni 1965 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II RT.004 / RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
 - b. Bernomor Girik C Nomor : 383 seluas \pm 401 M2 milik Tergugat I berdasarkan Akte Jual Beli No. 54/1965 tanggal 29 Juni 1965 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II RT.004 / RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;
2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2 (dua) bidang tanah bekas Hak Milik Adat tersebut dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris (Tergugat I) yang berkantor di Jalan Tebet Barat I No. 22 Jakarta Selatan - 12810 Telpn (021) 8294500 Fax.83700407 yang kemudian dituangkan ke



dalam Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 07 Desember 2006 Nomor : 07 ;

3. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2 (dua) bidang tanah bekas Hak Milik Adat tersebut telah mendapat persetujuan dari para ahli waris Almarhum Dr. Haji Zainul Yasni sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan / Fatwa Ahli Waris yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup tertanggal 14 Oktober 2004 diketahui oleh Lurah Cilandak Barat dan dicatat dalam daftar Nomor : 76/1.711.03 tanggal 20 Oktober 2004 serta dicatat dan dibukukan oleh Camat Cilandak dalam daftar No. 225/CIL/X/2004 tanggal 21 Oktober 2004 ;
4. Bahwa para Ahli Waris Almarhum Dr. Haji Zainul Yasni yang turut menghadap kepada Notaris Budiono Widjaja, SH (Tergugat II), menyetujui dan turut menanda tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 07 Desember 2006 Nomor 07 tersebut adalah :
 - a. Yusmardi Yasni , bertempat tinggal di Jakarta , Jl. Lebak Bulus II/4 RT.004 / RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, pemegang KTP No. 09.5306.140752.0342 .
 - b. Edimar Yasni , bertempat tinggal di Jakarta , Jl. Lebak Bulus II/4 RT.004 / RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, pemegang KTP No. 09.5306.210555.0058 .
 - c. Enimar Yasni , bertempat tinggal di Jakarta , Jl. Lebak Bulus III/11 RT.009 / RW. 007 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, pemegang KTP No. 09.5306.580557.0135.
 - d. Ir. Sedarnawati Yasni , bertempat tinggal di Jakarta , Jl. Lebak Bulus IV/7 RT.007 / RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, pemegang KTP No. 09.5306.641058.0458 .
 - e. Hasanuddin Yasni , bertempat tinggal di Depok, Komplek Permata Arcadia B I / 31 , RT. 01 / RW. 23 , Kelurahan Sukatani, Kecamatan Cimanggis , pemegang KTP No. 32.77.01.1005/4628/3156649 .
 - f. Ir, Ina Sukacita Yasni , bertempat tinggal di Tangerang , Pondok Maharta D 5/6 RT.12 / RW.11 , Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, pemegang KTP No. 3219152002.0237890.
 - g. Dr. Rita Polana Yasni , bertempat tinggal di Jakarta , Jl. Lebak Bulus IV / 7 B RT.007 / RW.004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak , pemegang KTP No. 09.5306.6705665.0137 .



- h. Muhammad Gunawan Yasni, bertempat tinggal di Jakarta, bertempat tinggal di Jakarta ,Jl. Lebak Bulus IV / 7 B RT.007 / RW.004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak , pemegang KTP No. 09.5306.170969.0304 .
5. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 07 Desember 2006 Nomor 07 tersebut, pihak pertama (Tergugat) menerangkan bahwa pihak pertama adalah pemilik atas bidang tanah bekas hak milik adat bernomor Girik C Nomor : 933 seluas \pm 858 M2 berdasarkan Akte Jual Beli No.54/1965 tertanggal 29 Juni 1965 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II RT.004 / RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dan bidang tanah bekas hak milik adat bernomor Girik C Nomor : 383 seluas \pm 401 M2 berdasarkan Akte Jual Beli No.55/1965 tertanggal 29 Juni 1965 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II RT.004 / RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dan tanah tersebut - saat dibuat perjanjian ini-, masih dalam proses pembuatan sertifikat atas nama pihak pertama;
6. Bahwa harga penjualan dan pembelian" tanah tersebut " telah ditetapkan oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I) sebesar Rp 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per meter persegi dengan cara pembayaran uang yang akan dilaksanakan secara bertahap , yaitu :
7. Bahwa dengan diterimanya uang sebesar Rp 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah) oleh pihak Pertama dari pihak Kedua , maka - sebagaimana diatur dalam pasal 3 Akta PPJB - pihak Pertama terikat oleh beberapa kewajiban hukum antara lain ia wajib mengurus sertifikat hak atas tanah tersebut sehingga menjadi atas nama pihak Pertama , di mana pengurusan sertifikat tersebut akan selesai selambat lambatnya 150 hari



kalender sejak penerimaan uang muka tersebut di atas, dan apabila terlambat Pihak Pertama akan dikenai denda dan ganti rugi serta wajib dibayarkan kepada pihak Kedua sebesar Rp 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari keterlambatan serta apabila keterlambatan melampaui 10 hari kalender, pihak Kedua berhak membatalkan perjanjian ini dan pihak pertama wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima dari pihak Kedua beserta denda dan ganti ruginya.

8. Bahwa disepakati dalam pasal 9 Akta PPJB tersebut apabila ternyata satu dan lain hal atas " tanah " tersebut tidak dapat dikeluarkan sertifikat atas nama Pihak Pertama, maka perjanjian pengikatan jual beli ini batal demi hukum dan pihak pertama harus mengembalikan uang yang telah diberikan oleh pihak kedua kepada pihak Pertama . Namun apabila dalam masa proses pengurusan sertifikat atas tanah tersebut, perjanjian pengikatan jual beli ini dibatalkan oleh pihak Pertama, maka pihak pertama harus mengembalikan dua kali lipat jumlah uang yang diterima dari pihak kedua, sedangkan sebaliknya apabila pihak Kedua yang membatalkan, maka uang yang telah diberikan oleh pihak Kedua kepada pihak Pertama menjadi milik pihak Pertama.
9. Bahwa ternyata setelah melewati waktu 150 hari kalender sebagaimana ditentukan dalam pasal 3 Akta PPJB, pengurusan sertifikat atas tanah tersebut gagal (tidak berhasil) karena sertifikatnya tidak dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan karena atas tanah tersebut sudah terbit Sertifikat atas nama Penggugat dan bahkan kemudian diketahui oleh Penggugat melalui proses hukum gugat menggugat antara Ny. Mariana Yasni sebagai Penggugat melawan James Sugiyanto,dkk sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1412/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel yang telah diputus pada tanggal 17 April 2008 , bahwa tanah yang menjadi obyek perjanjian pengikatan jual beli tersebut kenyataannya sudah terbit sertifikatnya sejak tahun 1965 yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 827/ Cilandak dengan Gambar Situasi No. 335/1965 tanggal 23 Juli 1965 seluas 859 M2 atas nama Ny. Mariana Yasni dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 828/ Cilandak dengan Gambar Situasi No. 335/1965 tanggal 23 Juli 1965 seluas 406 M2 atas nama Ny. Mariana Yasni.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 April 2008 Nomor : 1412/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel pada halaman 3 angka 1 yang menyatakan bahwa Turut Tergugat III sebagai pemilik bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kampung Lebak Bulus, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan :

- 1 A. Sertifikat Hak Milik No.827/ Cilandak seluas 859 M2 dengan G.S No.335/1965 tanggal 23 Juli 1965 , dan
- 2 B. Sertifikat Hak Milik No.828/ Cilandak seluas 406 M2 dengan G.S No.336/1965 tanggal 23 Juli 1965,

11. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 April 2008 No. 1412/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel tersebut, tanah yang menjadi obyek sengketa antara Pengugat dengan Tergugat ternyata bukan milik Tergugat lagi, sehingga **Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya (ingkar janji)** sebagaimana yang diatur dalam pasal pasal Akta PPJB No.07 tanggal 07 Desember 2006 dan disepakati bersama sebagaimana layaknya Undang undang bagi Penggugat dan tergugat . Oleh karena itu melalui gugatan ini Penggugat menuntut tanggung jawab hukum Tergugat sesuai



dengan perjanjian yang telah ditanda tangani, yaitu pengembalian uang pembayaran pertama sebesar Rp 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah), membayar biaya keterlambatan penyerahan sertifikat dan pengosongan tanah obyek transaksi jual beli per hari sebesar Rp 1.250.000,- (Satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) terhitung sejak 150 hari setelah penanda tangan Akta PPJB hingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan pembayaran uang ganti rugi immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) secara tunai .

12. Bahwa sebagai pemenuhan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang tidak bisa dipenuhi oleh Tergugat tersebut , maka kewajiban hukum Tergugat adalah sebagai berikut :

- A. Mengembalikan uang Penggugat yang telah dibayarkan kepada Tergugat I sebagai pembayaran tanah tahap pertama sebesar Rp 125.000.000. ,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah).
- B. Membayar denda keterlambatan penyerahan sertifikat tanah dan pengosongan tanah obyek transaksi jual beli sebesar Rp 1.250.000 ,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari terhitung sejak 150 hari setelah penanda tangan Akta PPJB tanggal 7 Desember 2006 , yaitu 10 x Rp 1.250.000 ,- sama dengan Rp 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima ribu rupiah) sesuai dengan ketentuan pasal 3 angka 4 Akta PPJB.
- C. Membayar uang ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah).

13. Bahwa oleh karena Penggugat berkepentingan dengan tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli antara Penggugat dengan tergugat , dan ada kekhawatiran tanah tersebut di atas dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain atau disewakan ke pihak lain, maka kami mohon kepada Majelis Hakim agar kiranya berkenan meletakkan sita jaminan atas bidang tanah bekas hak milik adat bernomor Girik C Nomor : 933 seluas \pm 858 M2 berdasarkan Akte Jual Beli No.54/1965 tertanggal 29 Juni 1965 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II RT.004 / RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dan bidang tanah bekas hak milik adat bernomor Girik C Nomor : 383 seluas \pm 401 M2 berdasarkan Akte Jual Beli No.55/1965 tertanggal 29 Juni 1965 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.004 / RW. 004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta

Selatan dengan batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah milik H. Madin.
- Sebelah Selatan : Jalan Lebak Bulus II.
- Sebelah Barat : Tanah milik Volvo
- Sebelah Timur : Rumah tinggal No. 6

Dan untuk permohonan sitanya akan kami ajukan secara tersendiri dan terpisah dengan gugatan ini.

14. Bahwa untuk Turut Tergugat I yang telah memeriksa otentisitas dokumen dokumen kepemilikan tanah obyek jual beli milik Turut Tergugat I dan yang telah membuat serta mengesahkan perjanjian ini ke dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, yang ternyata dikemudian hari diketahui bahwa keterangan Turut Tergugat I tersebut tidak benar alias berbohong, telah bertindak tidak cermat dan tidak teliti dalam memeriksa otentisitas dokumen kepemilikan tanah Tergugat I dan telah turut bersalah atas tindakannya yang tidak cermat itu. Oleh karena itu harus turut bertanggung jawab secara moral atas kerugian yang timbul akibat isi perjanjian yang penuh rekayasa tersebut, sehingga harus dihukum untuk tunduk dan taat atas putusan ini sesuai dengan tuntutan tuntutan Penggugat.

15. Bahwa ternyata tanah yang menjadi obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, ternyata tanahnya dikuasai oleh Muhammad Yusuf Tata Susila Gunawan (Turut Tergugat III) sejak tanggal 8 Juni 1990 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 827/ Cilandak, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1965 No. 335/1965 seluas 859 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 828/Cilandak, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1965 No. 334/1965 seluas 406 M2 yang diperolehnya melalui proses jual beli dari Sdr. James Sugiyanto berdasarkan Akte Jual Beli No.270/Cilandak/1990 dan Akte Jual Beli No. 271/Cilandak/1990 yang masing masing tertanggal 8 Juni 1990 yang dibuat dihadapan PPAT Soetjipto,SH yang alamat di Menara Sudirman Lantai 18 Jl. Jendral Sudirman No. 60 Jakarta Selatan. Atas dasar penguasaan tanah tersebut dan agar tunduk pada putusan ini nantinya maka Sdr. James Sugiyanto ditarik sebagai Turut Tergugat II dan Muhammad Yusuf Tata Susila Gunawan sebagai pihak Turut Tergugat III.

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

16. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti bukti yang autentik , maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau pun kasasi .
 17. Bahwa karena Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat, maka Tergugat I harus dihukum membayar biaya perkara ini.
 18. Bahwa karena Turut Tergugat I, juga telah melakukan tugas dan pekerjaannya secara tidak cermat dan tidak teliti, maka Turut Tergugat I juga harus dihukum membayar biaya perkara ini.
-
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas tanah obyek transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I .
 3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 07 Desember 2006 Nomor : 07 yang dibuat dan ditanda tangani Penggugat I dan Tergugat I dihadapan Budiono Widjaja,SH Notaris Jakarta;
 4. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat dengan tidak menyerahkan Sertifikat tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan tidak mengosongkan tanah untuk keperluan Penggugat .
 5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembayaran tanah tahap pertama sebesar Rp 125.000.000.- (Seratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah diterima dari Penggugat ;
 6. Menghukum Tergugat I untuk membayar denda keterlambatan menyerahkan sertifikat atas tanah obyek transaksi jual beli sebesar 10 x Rp 1.250.000.- yang totalnya sebesar Rp 125.000.000.- (Seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat .
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi atas kerugian immateriil yang dialami Penggugat sebagai akibat tidak dapat dipenuhinya perjanjian yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat I yang dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah tanggal 07 Desember 2006 Nomor : 07 .

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)



8. Menghukum Tergugat, Para Turut Tergugat dan atau setiap orang yang mendapat peralihan hak atas tanah dari Tergugat untuk mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat untuk menjamin pengembalian uang penggugat dan denda keterlambatan serta uang ganti rugi kepada Penggugat.
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III untuk tunduk dan taat atas putusan ini dengan segala akibat hukumnya.
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi.
11. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III untuk membayar biaya perkara ini.

Subsidiar :

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap di persidangan diwakili oleh kuasanya

1. Agustinus Mudjiman, SH. 2. Retno S Hanasari, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Agustus 2012, untuk Tergugat dan Turut Tergugat-I memberi kuasa kepada : 1. Andry Dwiarnanto, SH.MH. 2. Adi Darmawansyah, SH.MH. 3. Syahlevi Boestamam, SH., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Dwiarnanto- Boestamam, & Partners beralamat di Jalan Citaranduy I No.89, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk Tergugat tertanggal 1 April 2013, sedangkan untuk Turut Tergugat I tertanggal 19 Desember 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam tahap proses mediasi tidak hadir dimuka persidangan maka pemeriksaan dilanjutkan memeriksa pokok perkara.;

Menimbang, bahwa Pemanggilan terhadap **Turut Tergugat-II** telah dipanggil sesuai dengan relas tertanggal 06 Nopember 2012, 29 Nopember 2012, dan tanggal 6 Desember 2012, sedangkan untuk **Turut Tergugat-III** telah dipanggil sesuai dengan relas tertanggal, 06 Nopember 2012, 21 Nopember 2012, dan tanggal 13 Desember 2012,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi mereka tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka Majelis menganggap Turut Tergugat-II, dan Turut Tergugat-III dianggap tidak menggunakan haknya, maka perkara ini dilanjutkan untuk acara selanjutnya;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah di tetapkan Tergugat tidak hadir dimuka persidangan sesuai dengan relas tertanggal 06 Nopember 2012, 23 Nopember 2012, dan tanggal 14 Desember 2012, oleh karenanya Tergugat dipandang telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa Tergugat. Sehingga perkara ini tidak dilakukan Mediasi, dan perkara dilanjutkan untuk memeriksa pokok perkara, akan tetapi kemudian ternyata Tergugat telah datang menghadap dimuka persidangan yang diwakili oleh kuasanya pada saat acara pembuktiaan dari pihak Penggugat, sehingga kehadirannya tetap diterima sebagai pihak tetapi haknya yang masih diberikan adalah haknya sesuai dengan tahapan acara yang akan diikuti. Artinya hak menjawab, mengajukan duplik, tidak ada lagi pada dirinya karena sebelumnya telah dinyatakan tidak pernah hadir dan dipandang telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya. Sehingga jawaban Tergugat yang diajukan tertanggal 09 April 2013 Majelis tidak menilainya sebagai jawaban yang berisi bantahan, akan tetapi hanya dipandang sebagai sekedar ad informandum semata.

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah dibacakan gugatan Penggugat dan atas pembacaan gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tetap dengan isi gugatannya;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, melalui kuasanya telah menyerahkan jawabannya dipersidangan pada tanggal 9 April 2013, dan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI.

A. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/kabur (Obscuur Libel).

1. Bahwa penggugat mengajukan gugatan wanprestasi (ingkar janji) padahal Tergugat telah berusaha untuk mengembalikan sejumlah

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)



uang yang telah diterima yakni Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) melalui Turut Tergugat III akan tetapi Penggugat mengabaikannya/menghiraukannya. Sehingga jelas motif penggugat bukanlah wanprestasi sebagaimana dalil Penggugat akan tetapi mempunyai itikad tidak baik untuk menguasai objek sengketa secara melawan hukum;

2. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat di petitum angka 6. Disebutkan *“menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan menyerahkan sertifikat atas tanah objek transaksi jual beli sebesar 10 x Rp. 1.250.000,- yang totalnya sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat”*. Hal yang membingungkan Para Tergugat adalah perhitungan 10 x Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) adalah menjadi sebesar Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), bukanlah sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana yang disebutkan dalam perhitungan Penggugat. Dan membuat suatu kebingungan/kesesatan bagi Para Tergugat manakah yang sebenarnya diminta 10x Rp. 1.250.000. (yaitu dengan total Rp. 12.500.000,-{dua belas juta lima ratus ribu rupiah} atau Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Ataukah petitum angka 6 tersebut adalah pilihan?????, dengan tidak jelasnya dan kabur (*obscur libel*) petitum Penggugat sudah sepantasnya Gugatan Penggugat dinyatakan oleh Majelis Hakim ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa dengan dasar apakah Penggugat meminta 10 x atas denda keterlambatan dan dari manakah perhitungan Penggugat dimulai sehingga dapat menyimpulkan denda keterlambatan 10 x ???? , oleh karena dalam posita Penggugat tidak pernah dijelaskan dasar perhitungan 10 x ???? sebagaimana yang disebutkan dalam petitum angka 6 gugatan Penggugat.

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.



1. Bahwa tanah a quo, sepengetahuan Para Tergugat sudah dialihkan/dijual dari Turut Tergugat III kepada pihak lain, dengan tidak di tariknya pihak yang terakhir sebagai "pemilik" tanah aquo jelas merugikan pihak yang terakhir memiliki tanah aquo.
2. Bahwa oleh karena perkara aquo perihal wanprestasi jual beli tanah (termasuk sertifikat tanah beserta surat turunan lainnya), sementara di satu pihak sudah pernah ada Putusan Pengadilan No. 1412/Pdt. G./2007/PN.Jak.Sel. tersangkut objek/tempat yang sama, maka sudah sepatutnya pihak **Badan Pertanahan Nasional** sebagai pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat, agar dilibatkan atau ditarik sebagi pihak untuk mengetahui secara jelas dan akurat mengenai perkara aquo.

Berdasarkan uraian diatas maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat berkenalan dengan Penggugat di sekitar tahun 2006 adalah sebagai calon pembeli tanah di Jalan Lebak Bulus II RT 004/ RW 004 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (Objek Sengketa);
2. Bahwa Tergugat menceritakan kepada Penggugat terhadap Objek sengketa sedang bermasalah dengan James Sugiarto (Turut Tergugat II) bahwa tanah yang dahulu dijual kepada James Sugiarto (Turut Tergugat II) belum dibayarkan lunas/sepenuhnya akan tetapi sudah menjadi balik nama kepada Turut Tergugat II, bahkan Turut Tergugat II telah menjual/membalik nama kepada Muhammad Yusuf Tata Susila Gunawan (Turut Tergugat III);
3. Bahwa dalam hitungan bulan yang tidak terlalu lama, Tergugat juga bertemu dengan Supriyadi sebagai orang yang mewakili dari para ahli waris dari Madin Bin Muharam, dimana Penggugat juga bermaksud untuk membeli tanah yang terletak di Jalan Lebak Bulus II RT 004/RW 004 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, dimana tanah yang akan dibeli oleh Penggugat dari



ahli waris Madin Bin Muharam (Supriyadi cs) letaknya bersebelahan dengan tanah milik Tergugat.

4. Bahwa ternyata ahli waris dari Madin juga mempunyai persoalan yang hampir sama yakni adanya sengketa tanah dengan James Sugiarto (Turut Tergugat II) dimana James Sugiarto Telah Mengalihkan/menjual kepada Muhammad Yusuf Tata Susila Gunawan (Turut Tergugat III);
5. Bahwa oleh karena bukti-bukti kepemilikan dari Tergugat maupun Ahli Waris Madin Bin Muharam menurut Penggugat kuat maka Penggugat tetap berkeinginan untuk membeli objek sengketa walaupun Penggugat telah mengetahui adanya sengketa kepemilikan antara Tergugat dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
6. Bahwa Penggugat berniat untuk menggugat Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melalui Tergugat, oleh karenanya Penggugat tetap bertekad untuk membeli objek sengketa walaupun Tergugat telah memperingatkan kepada Penggugat tidak adanya jaminan menang bilamana diajukannya gugatan tersebut;
7. Bahwa akhirnya sebelum gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, **Penggugat memaksa** supaya dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 07 tanggal 7 Desember 2006 dihadapan Notaris Budiono Widjaja,SH. , padahal Penggugat mengetahui secara jelas adanya sertifikat tanah atas nama Turut Tergugat III diatas tanah tersebut;
8. Bahwa dari perjanjian Pengikatan Jual Beli Tersebut diatas Tergugat telah menerima sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat;
9. Bahwa Penggugat juga melakukan yang sama kepada ahli waris dari Madin Bin Muharam dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 3 mei 2007 dengan menerima Pembayaran Pengikatan Jual Beli sebesar Rp. 325.500.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
10. Bahwa terhadap uang yang diberikan kepada Tergugat dimaksudkan untuk mengurus surat-surat serta biaya-biaya yang berkaitan dengan proses mengajukan sidang di Pengadilan Negeri jakarta selatan



dengan harapan bilamana persoalan tanah selesai Teergugat akan mendapatkan bagian dari sisa pembayaran PPJB tersebut;

11. Bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan Nomor perkara 1412/Pdt.G./ 2007/PN.JAk.Sel.
12. Bahwa pada saat yang bersamaan para ahli waris dari Madin Bin Muharam juga mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Perkara 1413/Pdt.G./2007/PN.Jak.Sel.
13. Bahwa ternyata hasil persidangan pada perkara 1412/Pdt.G./2007/PN. Jak.Sel..dan perkara1413/Pdt.G./2007/PN.Jak.Sel.menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima;
14. Bahwa walaupun Tergugat “kalah” dalam mengajukan gugatan tersebut, tetapi Tergugat tetap beritikad baik untuk mengganti kerugian sebesar yang uang yang telah Penggugat telah keluarkan untuk Proses Jual beli sebagaimana disebutkan dalam PPJB No. 07 tanggal 7 Desember 2006;
15. Bahwa Tergugat bersama ahli waris Madin Bin Muharam bersama-sama untuk mencari jalan damai/kekeluargaan dengan mencoba mediasi dengan Muhammad Yusuf Tata Susila Gunawan (Turut Tergugat III) yang akhirnya membawa proses penawaran perdamaian padahal uang yang diberikan oleh Penggugat sebagaimana dalam PPJB no 07 tanggal 7 desember 2006 belum dinikmati oleh tergugat karena sudah habis untuk proses gugatan dan biaya lainnya termasuk memberikan uang kerohiman kepada para pemulung yang menguasai fisik di objek sengketa;
16. Bahwa dengan usaha yang keras dan sedemikian rupa akhirnya Muhammad Yusuf Tata Susila Gunawan (Turut tergugat III) menyetujui untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebesar biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat;
17. Bahwa Muhammad Yusuf Tata Susila Gunawan akan memberikan uang kepada Penggugat sebesar uang yang telah dikeluarkannya yaitu Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) atas PPJB Nomor 07 tanggal 7 desember 2006 dan



Rp. 352.500.000,- (tiga ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) atas PPJB nomor 02 tanggal 3 Mei 2007;

18. Bahwa uang yang akan diberikan kepada Penggugat telah dipersiapkan melalui bilyet giro Bank Mega Nomor 361530 sebesar Rp. 235.000.000,- tanggal 22 oktober 2010 dan Bilyet Giro Bank Mega Nomor 361529 sebesar Rp. 352.500.000,- tanggal 22 oktober 2010 yang dititipkan dari Turut Tergugat III kepada Turut Tergugat I;
19. Bahwa Tergugat sudah jerih payah berusaha untuk mencari jalan damai/musyawarah dan telah memberitahukan kepada Penggugat mengenai pengembalian uang untuk Penggugat namun Penggugat tetap bersikeras tidak mau mengambil uang yang diberikan dari Turut Tergugat III yang dititipkan kepada Turut Tergugat I;
20. Bahwa bahkan sampai dengan masa bilyet giro hampir habis Tergugat membujuk Penggugat untuk mengambil bilyet giro tersebut namun Penggugat tidak bersedia bahkan sampai Tergugat memohon kepada Turut Tergugat III untuk memperpanjang masa giro;
21. Bahwa meskipun Turut Tergugat telah memperpanjang Bilyet giro tersebut sampai jangka waktu satu bulan akan tetapi Penggugat tetap bersikeras tidak mau mengambil Bilyet Giro tersebut;
- 22. Bahwa berdasarkan hal diatas PPJB Nomor 07 tanggal 7 Desember 2007 yang dibuat dihadapan notaris Budiono Widjaja,SH. Adalah tidak sah dan cacat hukum oleh karena dibuat atas dasar paksaan dan itikad tidak baik. Oleh karena Tergugat telah berusaha untuk mengembalikan uang milik Penggugat dengan susah payah melalui Turut Tergugat III (walaupun Tergugat tidak menikmati hasil dari pembayaran PPJB tersebut) namun penggugat malah mengabaikan/menghiraukan usaha Tergugat tersebut, dengan demikian jelas motif Penggugat adalah bukan wanprestasi akan tetapi motif tidak baik untuk menguasai tanah secara melawan hukum;**
- 23. Bahwa diatas PPJB Nomor 07 tanggal 7 Desember 2007 yang dibuat dihadapan notaris Budiono Widjaja,SH adalah tidak sah**



oleh karena sebelumnya telah terbit sertifikat atas nama orang lain padahal Penggugat mengetahui hal tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka kami meminta kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima gugatan Penggugat.

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat-I, telah pula menyerahkan Jawabannya dipersidangan pada tanggal 31 Januari 2013, dan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/kabur (Obscuur Libel).

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat di petitum angka 6. Disebutkan "*menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan menyerahkan sertifikat atas tanah objek transaksi jual beli sebesar 10 x Rp. 1.250.000,- yang totalnya sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat*". Hal yang membingungkan Para Tergugat adalah perhitungan 10 x Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) adalah menjadi sebesar Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), bukanlah sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana yang disebutkan dalam perhitungan Penggugat. Dan membuat suatu kebingungan/kesesatan bagi Para Tergugat manakah yang sebenarnya diminta 10x Rp. 1.250.000. (yaitu dengan total Rp. 12.500.000,-{dua belas juta lima ratus ribu rupiah) atau Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Ataupun petitum angka 6 tersebut adalah



pilihan?????, dengan tidak jelasnya dan kabur (*obscur libel*) petitum Penggugat sudah sepantasnya Gugatan Penggugat dinyatakan oleh Majelis Hakim ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa dengan dasar apakah Penggugat meminta 10 x atas denda keterlambatan dan dari manakah perhitungan Penggugat dimulai sehingga dapat menyimpulkan denda keterlambatan 10 x ????, oleh karena dalam posita Penggugat tidak pernah dijelaskan dasar perhitungan 10 x ???? sebagaimana yang disebutkan dalam petitum angka 6 gugatan Penggugat.

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

1. Bahwa tanah a quo, sepengetahuan Para Tergugat sudah dialihkan/dijual dari Turut Tergugat III kepada pihak lain, dengan tidak di tariknya pihak yang terakhir sebagai "pemilik" tanah aquo jelas merugikan pihak yang terakhir memiliki tanah aquo.
2. Bahwa oleh karena perkara aquo perihal wanprestasi jual beli tanah (termasuk sertifikat tanah beserta surat turunan lainnya), sementara di satu pihak sudah pernah ada Putusan Pengadilan No. 1412/Pdt.G./2007/PN.Jak.Sel. tersangkut objek/tempat yang sama, maka sudah sepatutnya pihak **Badan Pertanahan Negara** sebagai pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat, agar dilibatkan atau ditarik sebagai pihak untuk mengetahui secara jelas dan akurat mengenai perkara aquo.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat I adalah Notaris yang berkedudukan di jakarta, dan sebagai Notaris Turut Tergugat I didatangi oleh Penggugat dan Tergugat .
2. Bahwa maksud kedatangan penggugat (selaku pembeli) dan Tergugat (selaku Penjual) adalah untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas dua bidang tanah hak milik adat yakni :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah girik C NO. 933 seluas 858 M2, terletak di Jl. Lebak bulus II RT 004/RW 004, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dan
- b. Tanah girik C No. 383 seluas 401 M2 terletak di Jl. Lebak bulus II RT 004/RW 004, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.
3. Bahwa Turut Tergugat I baru mengetahui mengenai pembuatan sertifikat tidak bisa atas nama Penggugat setelah Turut Tergugat mengurus surat pembuatan sertifikat di kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, yang diketahui bahwa telah terbit sertifikat atas objek tersebut atas nama orang lain.
4. Bahwa dalam hal ini Turut Tergugat merasa Tertipu (begrog) atas tindakan Penggugat tidak memberitahukan permasalahan ini sedari awal.
5. Bahwa pembuatan PPJB atas nama Penggugat (sebagai Pembeli) yang dibuat oleh notaris Budiono Widjaja (Turut Tergugat I) tidak hanya satu saja akan tetapi ada dua kali yakni No. 02 tanggal 3 Mei 2007 dengan penjual ahli waris dari Madin yaitu Kimin Cs., dan ternyata objek tanah yang disebutkan dalam PPJB tersebut bermasalah juga dengan Turut Tergugat II dan III, bahkan Turut Tergugat I juga digugat oleh Penggugat dalam gugatan No. 607/Pdt.G./2012/PN.Jak.Sel mengenai wanprestasi Turut Tergugat I.
6. Bahwa dalam dua kali pembuatan PPJB tersebut Penggugat tidak pernah memberitahukan perihal adanya sengketa, jika saja Penggugat memberitahukan niscaya Turut Tergugat I tidak akan mau membuat PPJB tersebut.
7. Bahwa adalah keterangan yang menyesatkan/memutarbalikan fakta atau keadaan bilamana Tergugat tidak menjelaskan terlebih dahulu (sebagaimana posita angka 10) mengenai keadaan sebenarnya bahwa tanah tersebut telah bersengketa dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, bahwa yang sebenarnya adalah Tergugat telah menceritakannya perihal

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)



tersebut kepada Penggugat. Hal tersebut dapat dilihat dari adanya fakta ;

- a. tanah yang menjadi sengketa adalah berbatasan dengan tanah ahli waris dari Madin Bin Muharam.
 - b. bahwa dalam klaim kepemilikan objek sengketa pihak yang bersengketa dengan Tergugat (Mariana yasni) dan Kimin Bin Madin cs ,adalah sama yaitu James Sugiyanto (Turut Tergugat II) dan Muhammad Yusuf Tata Susila Gunawan (Turut Tergugat III)
 - c. Perkara yang diajukan pada saat gugatan yang diajukan sama hari dan tanggal nya yaitu 21 september 2007 yang pada tanggal 25 september berbarengan didaftarkan ke panitraan Pengadilan negeri Jakarta selatan, dengan no. 1412/Pdt.G/2007/Pn.Jkt.Sel antara Ny. Mariana Yasni melawan james Sugiyanto Dkk. Dan N0. 1413/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel antara Kimin Bin Madin Dkk. Melawan Muhammad Yusuf Tata Susila Gunawan dkk.
 - d. Dan kini yang sedang berjalan, gugatan perkara 608/Pdt.G./PN.Jak.Sel antara Ir. Johannes Erwin Senjaya,MBA melawan Mariani Yasni dan gugatan perkara No. 607/Pdt.G./PN.Jak.Sel antara Ir. Johannes Erwin Senjaya,MBA melawan Kimin Bin Madin Cs.
8. Bahwa ada dugaan motif itikad tidak baik dari Penggugat, yang mendesak terus kepada turut Tergugat agar di masukan klausul tentang denda dan ganti rugi kepada Penggugat (PPJB Pasal 1) apabila ternyata para Tergugat terlambat mengurus sertifikat atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, dalam hal ini Penggugat mempunyai motif itikad tidak baik yakni memprediksi/kemungkinan terburuk apapun hasilnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat atau tidak) tetap keuntungan akan diperoleh Penggugat atas dasar denda dan ganti rugi dalam klasul PPJB tersebut.

9. Bahwa dengan tidak dipenuhinya landasan itikad baik atas perjanjian tersebut maka sesuai dengan Pasal 1338 BW maka Perjanjian pengikatan Jual beli No. 07 tanggal 7 desember 2006 harus dibatalkan demi hukum.

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka kami meminta kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat I

Dalam POKOK PERKARA

- Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini

Atau

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat-I, maka Penggugat melalui kuasanya telah pula mengajukan Repliknya dipersidangan tertanggal 21 Pebruari 2013, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat-I telah mengemukakan Dupliknya diserahkan tanggal 28 Februari 2013, sebagaimana termuat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan karenanya dinyatakan sebagai telah cukup termuat dan turut dipertimbangkan disini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya, dan telah pula dicocokkan dengan surat aslinya, sebagai berikut : -----

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No : 1412/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel tanggal 15 April 2008 yang dibacakan tanggal 17 April

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

2008, antara Ny. Mariana Yasni selaku Penggugat (Tergugat sekarang) melawan 1. James Sugianto selaku Tergugat I (Turut Tergugat II sekarang), 2. M.Yusuf Tata Susila Gunawan selaku Tergugat II (Turut Tergugat III sekarang), 3. Sutjipto Notaris PPAT selaku Tergugat III, 4. Kantor Pertanahan Jakarta Selatan selaku Tergugat IV, ditandai bukti P-1.

2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No : 1413/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibacakan tanggal 19 Maret 2008, antara H.Kimin bin Madin cs melawan M.Yusuf Tata Susila Gunawan cs, bukti P-2.
3. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris Budiono Widjaja, SH Nomor 07 tanggal 07 Desember 2006 antara Ny. Mariana Yasni dengan persetujuan ahli waris alm. Suaminya, selaku Penjual, dengan Johanis Erwin Sendjaja selaku Pembeli, atas tanah hak milik adat C nomor 933 luas sekira 858 m2 terletak di Jl. Lebak Bulus II Cilandak Barat, dan Hak Milik Adat Girik C Nomor 383 sekira 401 m2 terletak di alamat yang sama., bukti P-3.
4. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris Budiono Widjaja, SH Nomor 02 tanggal 03 Mei 2007 antara H.Kimin cs , selaku Penjual, dengan Johanis Erwin Sendjaja selaku Pembeli, atas tanah hak milik adat C nomor 383 luas sekira 599 m2 terletak di Jl. Lebak Bulus II Cilandak Barat, , bukti P-4.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalam sangkalannya Turut Tergugat-I melalui kuasanya telah pula mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda TT.I - 1 sampai dengan TT.I - 2 berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya, dan telah pula dicocokkan dengan surat aslinya, sebagai berikut : -----

1. Bilyet Giro No. GE 361530 tanggal 22-10-2010 Bank Mega KC Sudirman Plaza agar Bank pada tanggal 22 November 2010 memindahkan Rp. 235.000.000,00 dan Bilyet Giro No. GE 361529 tanggal 22-10-2010 AGAR bank memindhkan Rp. 352.500.000 atas beban rekening MJ Tata Susila Gunawan untuk untung James Erwin Sendjaja, bukti TT-1.



2. Bilyet Giro No. GE 361538 tanggal 22-12-2010 Bank Mega KC Sudirman Plaza agar Bank pada tanggal 22 Desember 2010 memindahkan Rp. 352.500.000,00 dan Bilyet Giro No. GE 361536 tanggal 22-12-2010 agar bank memindahkan Rp. 235.000.000 atas beban rekening MJ Tata Susila Gunawan untuk untung James Erwin Sendjaja, bukti TT-2.

Menimbang, bahwa Tergugat dan utamanya Turut Tergugat-I untuk menguatkan dalil dalam Jawabannya telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan sebagai berikut : ---

1. **S U P R I Y A D I.**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa awalnya Penggugat hendak membeli tanah Tergugat yang berbentuk L, karena tanah saksi bergandengan dibelakang tanah Tergugat sehingga Penggugat hendak membelinya sekalian.
- Bahwa atas pertanyaan Penggugat tanah tsb bermasalah atau tidak, saksi menjelaskan bahwa tanah tersebut telah dijual kepada James Sugiyanto Turut Tergugat II akan tetapi baru dibayar separoh dan belum dilunasi sedangkan Turut Tergugat II tidak dapat melunasinya.
- Bahwa tanah saksi masih girik atas nama Madin bin Muharam kakeknya tapi setelah di cek di BPN sudah terbit sertifikatnya.
- Bahwa Penggugat menyarankan agar mengajukan gugatan kepada James Sugianto, karena ahli waris tidak memiliki biaya, maka atas pinjaman dana dari Penggugat kemudian ahli waris menggugat ke PN Jak-Sel dengan No : 1413/Pdt.G/2009/PN. JKT. Sel. untuk perkara saksi dan No: 412/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel untuk perkara bu Mariana Yasni.
- Bahwa benar dibuatkan perikatan jual beli, ibu Mariana Yasni menerima Rp.100.000.000,00 sedangkan saksi menerima Rp.300.000.000,00 tetapi hanya diterima separohnya karena yang Rp.150.000.000,00 untuk biaya pengurusan surat-surat.
- Bahwa diatas tanah itu ada sekitar 15 KK para pemulung sehingga untuk menyuruh keluar dari tanah itu Johanes Sanjaya



memberikan uang kerohiman sebesar Rp.60.000.000,00 melalui Notaris Budiono Tururt Tergugat I dan Turut Tergugat I yang menyerahkan kepada Para Pemulung.

- Bahwa setelah dua perkara gugatan tersebut dua-duanya gugatannya tidak diterima, antara Waras Kuasa Penggugat dengan saksi bertemu di Notaris tanggal 30 April 2010, intinya jual beli tanah dibatalkan dan pihak Johannes Sanjaya mengusulkan agar saksi berdamai dengan Turut Tergugat III M.Yusuf Tata Susila Gunawan, dan setelah bertemu Turut Tergugat III ternyata Turut Tergugat-III akan membantu ahli waris untuk mengembalikan uang Johannes Sanjaya dengan menitipkan Bilyet Giro lewat Notaris Budiono Turut Tergugat I.
- Bahwa Turut Tergugat III menitipkan bilyet giro untuk tanah saksi sebesar Rp.325.000.000,00 dan untuk tanah bu Mariana Yasni sebesar Rp.235.000.000,00, akan tetapi yang diminta Johannes Sanjaya sebesar Rp.966.000.000,00 katanya untuk mengurus IMB dan lain-lainnya.
- Bahwa setahu saksi Bilyet Giro mas berlakunya hanya 3 bulan sehingga sempat diperpanjang satu kali, dan saksi menitipkan uang kembali kepada Notaris karena Johannes Sanjaya tidak bersedia mengambilnya, kecuali sebesar Rp.966.000.000,00.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat-I, telah mengajukan kesimpulan, yang diserahkan dipersidangan masing-masing tertanggal 29 Mei 2013, dan selanjutnya para pihak memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan seperti berikut.

- a. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (obscur libel), karena petitum butir 6 gugatan Penggugat meminta supaya Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan menyerahkan sertifikat atas tanah obyek transaksi jual beli sebesar $10 \times \text{Rp. } 1.250.000,00 = \text{Rp. } 12.500.000,00$. Pada hal $10 \times \text{Rp. } 1.250.000,00$ mestinya berjumlah $\text{Rp. } 12.500.000,00$, sehingga menjadi tidak jelas/kabur gugatan dari Penggugat ini. Apalagi dalam posita gugatan tidak pernah dijelaskan dasar perhitungannya sehingga didapatkan dengan dikalikan 10.
- b. Gugatan Penggugat kekurangan pihak.
 - 1). Bahwa tanah aquo sudah dijual/dialihkan dari Turut Tergugat III M. yusuf Tata Susila Gunawan kepada pihak lain. Sehingga dengan ditariknya pihak terakhir pemilik tanah aquo jelas merugikan pihak yang terakhir pemilik tanah aquo.
 - 2). Bahwa perkara aquo sebenarnya tentang wanprestasi jual beli tanah, sementara pernah ada putusan PN Jakarta Selatan No : 1412/Pdt.G/2007/PN.JKT.Sel mengenai tanah aquo. Sehingga mestinya BPN sebagai pihak yang menerbitkan Sertipikat dilibatkan/ditarik sebagai pihak dalam perkara untuk mengetahui secara jelas dan akurat mengenai proses perkara aquo.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I tersebut Majelis mempertimbangkan seperti berikut.

Bahwa eksepsi mengenai tuntutan membayar denda keterlambatan menyerahkan sertifikat atas tanah obyek transaksi jual beli, Majelis sependapat dengan Penggugat bahwa hal itu adalah benar sudah merupakan pokok perkara yang bukan merupakan materi eksepsi. Sehingga diajukan eksepsi atau tidak mengenai materi dimaksud oleh karena substansinya sebagai materi pokok perkara yang justru akan dipertimbangkan untuk diputus dalam pokok perkara nanti, maka eksepsi Turut Tergugat I tersebut dinilai tidak beralasan, dan lagi pula penulisan resultan jumlah perkalian tersebut lebih merupakan kesalahan mengetik dan

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

menghitung, oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat I tersebut sudah sepatutnya ditolak.

Menimbang, bahwa sebagaimana dinyatakan oleh Turut Tergugat I bahwa gugatan Penggugat in casu pada pokoknya adalah gugatan mengenai wanprestasi, sehingga yang kompeten adalah pihak pemilik pemegang hak untuk menerima prestasi i.c Penggugat dengan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi i.c Tergugat. Oleh karena itu gugatan Penggugat terhadap Tergugat tidak perlu menarik pihak pemilik tanah terakhir maupun BPN penerbit sertifikat atas tanah yang berkaitan untuk tuntasnya perkara ini. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah cukup lengkap dan sempurna dari sisi pihak-pihak berperkaranya, sehingga eksepsi Turut Tergugat tidak berdasar dan beralasan karenanya eksepsi mana sudah sepatutnya ditolak.

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan dibagian awal putusan ini yang pada pokoknya mendasarkan pada dalil bahwa Tergugat telah wanprestasi yang mendatangkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa untuk membuktikan dan meneguhkan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang ditandai dengan bukti P-1 s/d bukti P-4.

Menimbang, bahwa Tergugat telah tiga kali berturut-turut dilakukan pemanggilan sesuai dengan relas tertanggal 06 Nopember 2012, 23 Nopember 2012, dan tanggal 14 Desember 2012, akan tetapi tidak pernah hadir dan juga tidak menyuruh wakil/kuasanya untuk hadir dipersidangan, oleh karenanya Tergugat dipandang telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat. Bahwa kemudian Tergugat hadir pada saat persidangan sudah mulai pembuktian dari Penggugat, maka haknya beracara adalah terhadap proses persidangan yang belum dilaksanakan, yaitu mulai acara pembuktian sampai dengan putusan dibacakan.

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)



Menimbang, bahwa yang hadir dipersidangan sejak semula adalah Turut Tergugat I yang dalam putusan perkara ini dirinya hanya diwajibkan untuk ikut tunduk dan mentaati putusan ini. Karena pihak pokok dan utamanya adalah Penggugat dengan Tergugat. Bahwa namun demikian jika dicermati dan diteliti jawaban atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I selaku Notaris-Pejabat Umum yang ditentukan UU telah lupa akan kedudukannya tersebut, karena sadar atau tidak dirinya telah menempatkan dirinya selaku Klientnya yaitu Tergugat Ny. Mariana Yasni yang dalam Akta No. 07 tanggal 07 Desember 2006 yang dibuatnya Tergugat selaku pihak pertama Penjual. Sehingga menjadi aneh apabila kemudian secara tidak langsung menilai Akta yang dibuatnya sendiri dan selanjutnya menilai pihak-pihak dalam akta partij yang dibuatnya dianggap telah melakukan penipuan atas dirinya dan berbuat dengan etikad tidak baik terutama Penggugat, berkaitan dengan perjanjian jual beli yang aktanya adalah dibuatnya sendiri. Bahwa meskipun demikian Pengadilan tetap akan menilai bukti-bukti yang diajukan dalam perkara ini untuk mempertimbangkan beralasan tidaknya gugatan Penggugat, atau beralasan atau tidaknya jawaban Turut Tergugat I.

Menimbang, bahwa bukti P-3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris Bidiono Widjaja, SH No.07 tanggal 07 Desember 2006, Ny. Mariana Yasni (Tergugat) menjual a. sebidang tanah bekas hak milik Adat girik C. No.933 seluas sekira 858 m2 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II RT.004/ RW 04, yang diperoleh Pihak Penjual berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29-06-1965 No.54/1965 yang dibuat dihadapan Basjar selaku Camat Kebayoran b. sebidang tanah bekas hak milik Adat girik C. No.383 seluas sekira 401 m2 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II RT.004/ RW 04, yang diperoleh Pihak Penjual berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29-06-1965 No.54/1965 yang dibuat dihadapan Basjar selaku Camat Kebayoran, kepada Pembeli Johanes Erwin Sendjaja (Penggugat). Antara lain ditentukan bahwa pihak Ny. Mariana Yasni wajib mengurus sertifikat hak atas tanah sehingga menjadi a/n Ny. Mariana Yasni, akan selesai selambat-lambatnya 150 hari sejak penerimaan uang muka dan bila terlambat pihak Ny. Mariana Yasni dikenai denda dan ganti rugi yang wajib dibayarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Johanes Erwin Sendjaja Pembeli sebesar Rp.1.250.000,00 perhari keterlambatan serta apabila keterlambatan melebihi 10 hari pihak Johanes Erwin Sendjaja berhak membatalkan perjanjian dan pihak Ny. Marianan Yasni wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang diterimanya beserta denda dan ganti ruginya (pasal 3 butir 4). Bahwa berdasarkan pasal 2 huruf a Perjanjian Ny. Mariana Yasni telah menerima pembayaran uang muka sebesar Rp.125.000.000,00.

Menimbang, bahwa bukti P-1 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No: 1412 /Pdt.G/2007/PN.JKT.Sel tanggal 15 April 2008 yang dibacakan tanggal 17 April 2008, mengenai putusan gugatan Ny. Mariana Yasni kepada James Sugiyanto dan M.Yusuf Tata Susila Gunawan, atas surat Kuasa Mutlak yang diberikan Ny. Mariana Yasni kepada James Sugiyanto mengenai 2 bidang tanah SHM No.827/Cilandak seluas 859 m2 dan SHM No.828/Cilandak seluas 406 m2 keduanya a/n Ny.Mariana Yasni.

Menimbang, bahwa ternyata tanah dengan 2 SHM No.827/Cilandak seluas 859 m2 dan SHM No.828/Cilandak seluas 406 m2 keduanya a/n Ny.Mariana Yasni yang menjadi obyek sengketa perkara No: 1412 /Pdt.G/2007/PN.JKT.Sel tersebut adalah 2 bidang tanah obyek perjanjian pengikatan jual beli akta notaris No.07 tanggal 07 Desember 2006 antara Ny.Mariana Yasni dengan Johanes Erwin Sendjaja tersebut. Sehingga 2 bidang tanah yang dalam bukti P-3 dinyatakan belum ada sertifikatnya tersebut dan diperjanjikan akan segera diurus oleh Ny. Marianan Yasni pensertifikatannya dari tanah milik adat Girik C ke SHM a/n Ny. Mariana Yasni paling lama dalam waktu 150 hari sejak di DP, ternyata sejak lama sebelumnya sudah SHM No.827/Cilandak seluas 859 m2 dan SHM No.828/Cilandak seluas 406 m2 keduanya a/n Ny.Mariana Yasni. Dan juga atas 2 bidang tanah dimaksud Ny. Mariana Yasni sudah membuat surat Kuasa mutlak tertanggal 8 Juni 1990 kepada James Sugiyanto TT II. Bahkan pada saat gugatan tersebut diajukan sudah dibalik nama dari a/n Ny.Mariana Yasni beralih ke a/n Muhamad Yusuf Tata Susila Gunawan.

Bahwa dari fakta-fakta ini maka : 1. Dua bidang tanah dimaksud jauh hari sebelumnya sudah beralih karena dijual belikan dari Ny. Mariana Yasni melalui surat Kuasa kepada James Sugiyanto dijual kepada M.Yusuf

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

Tata Susila Gunawan. Sehingga tidak mungkin dan tidak bisa lagi dijual belikan Ny. Mariana Yasni kepada pihak lain in casu Johannes Erwin Sendjaja (Penggugat). 2. Karena sudah bukan miliknya lagi maka kesanggupan Ny. Mariana Yasni bahwa dalam waktu 150 hari akan menjadikan SHM ke atas namanya adalah hal yang mustahil, karena SHM sudah beralih dan ditangan kekuasaan pihak lain M.Yusuf Tata Susila Gunawan. Ini berarti Ny. Mariana Yasni sudah dapat dipastikan akan tidak bisa memenuhi prestasinya yang ditentukan dalam bukti P-3.

Menimbang, bahwa saksi Supriyadi pada pokoknya menerangkan bahwa sejak awal mula Penggugat sudah mengetahui bahwa 2 bidang tanah Ny. Mariana Yasni dan tanah Kakeknya yang bergandengan telah dibeli oleh James Sugianto tetapi belum dilunasi, sehingga Penggugat menyarankan agar menggugat kepada James Sugianto sehingga menjadi perkara sebagai bukti P-1 dan P-2, karena Penggugat ingin membelinya sehingga kemudian dibuat pengikatan jual beli sebagai bukti P-3 dan bukti P-4. Bahwa saksi juga menerangkan sebenarnya pihak ahli waris saksi dan Ny. Mariana Yasni sudah akan mengembalikan uang Penggugat dengan dibantu M.Yusuf Tata Susila Gunawan dengan diberikan 2 bilyet giro yang sebesar Rp.235.000.000,00 untuk Ny. Mariana Yasni dan yang sebesar Rp.352.500.000,00 untuk dari ahli waris saksi, sebagaimana bukti TTI -1 dan TT I-2.

Menimbang, bahwa keterangan Supriyadi hanyalah keterangan satu saksi, sementara dalam hukum pembuktian berlaku asas unus testis nulus testis. Sehingga untuk bernilai pembuktian keterangannya harus didukung alat bukti lain, sementara alat bukti lain hanyalah 2 bilyet giro yang apakah benar M.Yusuf Tata Susila Gunawan menyerahkan 2 bilyet giro tersebut untuk diberikan kepada Penggugat masih merupakan problematik sendiri nilai pembuktiannya. Dengan kata lain dari sisi hukum pembuktian belum dapat ditarik fakta bahwa sejak awal mula Penggugat mengetahui bahwa 2 bidang tanah tersebut telah dijual kepada James Sugiyanto oleh Ny.Mariana Yasni dan selanjutnya Penggugat gambling tetap akan membeli dengan menganjurkan menggugat 2 bidang tanah tersebut kepada James

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

Sugiyanto dan setelah dikabulkan Pengadilan Proses jual beli antara Penggugat dengan Ny. Mariana Yasni dilanjutkan.

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata jika ditilik dari urutan alat-alat bukti yang Nomer satu dan diutamakan adalah bukti surat, meski secara kasuistis tidak demikian halnya. Sehingga mana kala ada pertentangan antara bukti surat dan saksi mengenai sesuatu hal yang sama, mestinya bukti surat yang lebih diutamakan. dan karena Penggugat mengajukan bukti surat berupa akta outentik, dan pihak lawan tidak bisa membuktikan sebaliknya terhadap bukti surat tersebut, maka bukti-bukti surat outentik dari Penggugat telah bernilai sempurna dan lengkap. Sehingga Penggugat telah dinilai berhasil membuktikan dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat setidaknya telah wanprestasi (disamping melawan hukum menjual tanah yang bukan miliknya lagi), yaitu setelah lewat 150 hari semenjak menerima pembayaran uang muka dari Penggugat, tidak dapat menunjukkan SHM atas dua tanah dimaksud kedalam atas nama dirinya dan penerbitan SHM keatas nama dirinya tersebut tidak bisa dilakukan lagi karena sudah a/n M.Yusuf Tata Susila Gunawan. Karena telah melebihi 10 hari keterlambatannya, maka sesuai perjanjian Pengugat berhak membatalkan perjanjian dan kepada Tergugat wajib membayar denda dan kerugian sebesar Rp.1.250.000,00 x 10 = Rp.12.500.000,00 beserta semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan. Antara lain uang muka sebesar Rp.125.000.000,00 yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun bisa saja Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya lainnya, akan tetapi karena tidak disertai bukti-bukti mengenai berapa jumlah biaya-biaya lain tersebut telah dikeluarkan, maka meskipun Tergugat ada kewajiban untuk itu, Majelis tidak dapat meluluskan tuntutan Penggugat mengenai hal ini.

Menimbang, bahwa tidak bisa dipungkiri lagi bahwa dengan wanprestasinya Tergugat in casu, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil telah membuang-buang waktu menunggu lama serta tenaga dan

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

pikiran untuk berurusan berkaitan dengan 2 bidang tanah dimaksud. Mengingat dan mempertimbangkan kedua pihak utamanya Penggugat dan Tergugat, maka besarnya uang untuk mengganti kerugian immatriil seperti akan dinyatakan dalam amar putusan dipandang telah memadai.

Mengingat pasal 1320, pasal 1338 KUHPerdara dan ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat I.

Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan Tergugat telah wanprestasi tidak memenuhi perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana Akta Notaris No.07 tanggal 07 Desember 2006 antara dirinya selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli.
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang muka yang telah diterimanya sebesar Rp.125.000.000,00, denda keterlambatan sebesar Rp. 12.500.000,00, serta ganti kerugian immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00, Sehingga keseluruhannya berjumlah Rp. 237.500.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
 - Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.816.000,- (dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah).
 - Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.
 - Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, untuk tunduk dan mentaati putusan ini.

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Rabu, tanggal 10 Juli 2013** dengan MATHEUS SAMIAJI, SH.MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, YONISMAN,SH.MH. dan HARIONO, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu tanggal 17 Juli 2013** oleh Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu MOHAMAD ANWAR, SH.
Panitera Pengganti, dengan dihadiri : Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut
Tergugat I, tanpa dihadiri oleh : Kuasa Penggugat, Turut Tergugat-II dan
Turut Tergugat-III.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Y O N I S M A N, SH.MH.

MATHEUS SAMIADJI, SH.MH.

H A R I O N O,
SH.
PANITERA PENGGANTI,

-
MOHAMAD ANWAR, SH.

Biaya-biaya :

Meterai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya ATK	Rp. 75.000,-
Panggilan dll.	Rp.2.700.000,-
J u m l a h	Rp.2.816.000,- =====