



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 653 /Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ALBERT INDRATNA KASMARA, beralamat di jalan Raya Pejaten No.42, Rt.08/010, Kel. Jatipadang, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya 1. Iran Sahril Siregar, SH.MH. 2. Z. Juliansjah. SH. 3. Hendra K. Siregar, SH. 4. Rendi Tanamo, SH. para Advokat / Konsultan Hukum pada "SOEDIBJO, LI & ASSOCIATES, COUNSELLORS AT LAW" beralamat Kantor di Jl. Tebet Raya No.43D, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Oktober 2010, selanjutnya disebut :
PENGGUGAT ;-----

M E L A W A N :-----

1. **LUTHAN RAMANDA PERMANA**, Swasta, beralamat terakhir di Jalan Setiabudi V No.3/5, Rt.004/03, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERGUGAT I** ;-----
2. **ADANG ISKANDAR**, Notaris, terakhir beralamat dan berkantor di Jalan Mampang Prapatan IV No.76, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;-----
3. **SOEMARMAN**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Setiabudi V No.5, Rt.001/006, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;-----
4. **JULIANTI MATEKOHI**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Setiabudi V No.5, Rt.001/006, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II** ;-----
5. **NANI IRYANTI**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Setiabudi V No.5, Rt.001/006, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III** ;-----
6. **ASDIANI GARMESIH**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Setiabudi V No.5, Rt.001/006, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV** ;-----

halaman 1 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 **BUDI SANTOSO**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Setiabudi V No.5, Rt.001/006, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V** ;-----
- 8 **PRIHANDONO**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Setiabudi V No.5, Rt.001/006, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VI** ;-----

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Telah membaca berkas perkara tersebut ;-----

Telah mendengar kedua belah pihak ;-----

Telah memperhatikan surat-surat buktinya dan saksi-saksi ;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 08 Nopember 2010 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 09 Nopember 2010 dibawah Register Perkara Perdata Gugatan No. 653/Pdt.G/ 2009/PN.Jkt.Sel., mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

I DUDUK PERKARA :-----

- 1 Bahwa sekitar tahun 2000 Penggugat dikenalkan dengan Tergugat I melalui seorang teman dan sejak itu Penggugat berteman dengan Tergugat I ;-----
- 2 Bahwa sekitar tahun 2003 Tergugat I mendatangi kantor Penggugat untuk menawarkan peluar bisnis rumah kost, yang mana Tergugat I mengatakan mengenal seorang teman yang memiliki tanah di daerah Kuningan, Jakarta Selatan, yang akan dijual murah, namun Penggugat ragu karena tidak memiliki pengalaman dan pengetahuan di bidang usaha tersebut ;-----
- 3 Bahwa Tergugat I terus berupaya meyakinkan Penggugat untuk mau membuka usaha kost dan meminta Penggugat untuk menunjuk Tergugat I sebagai orang kepercayaan Penggugat guna melaksanakan dan mengelola usaha rumah kost tersebut ;-----
- 4 Bahwa oleh karena merasa teryakinkan oleh tawaran Tergugat I, maka tanpa menaruh rasa curiga, terlebih mengingat hubungan pertemanan yang terbina cukup baik, maka Penggugat menunjuk Tergugat I secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lisan untuk memulai dan melaksanakan usaha rumah kost dimaksud;-----

- 5 Bahwa untuk melaksanakan usaha dimaksud, Tergugat I menawarkan 2 (dua) lokasi tanah untuk dijadikan rumah kost kepada Penggugat yang salah satunya terletak di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dan yang lainnya berdasarkan keterangan Tergugat terletak tidak jauh dari lokasi tanah tersebut ;-----
- 6 Bahwa oleh karena Penggugat sudah menunjuk Tergugat I sebagai orang kepercayaan untuk melaksanakan usaha rumah kost, maka Penggugat setuju terhadap penawaran lokasi tanah dari Tergugat I, yang mana untuk itu Penggugat meminta Tergugat I untuk mengurus jual beli atas objek tanah yang terletak di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan ;-----
- 7 bahwa untuk pembelian tanah dan bangunan yang terletak Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan pembayaran dilaksanakan Penggugat secara bertahap menggunakan cek tunai yang diserahkan kepada Tergugat I untuk dibayarkan kepada penjual/ pemilik tanah (Turut Tergugat I,II,III,IV,V dan VI), yakni :

No.	Citibank Cek/BG	Tanggal	Nilai (Rp)	Keterangan
1.	Cek No:300724	05-08-2003	50.000.000,-	Uang muka
2.	Cek No:300	21-08-2003	950.000.000,-	Pelunasan Pembelian rumah
TOTAL			1.000.000.000,-	

- 8 Bahwa untuk mengurus jual beli tanah di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, penggugat memberikan kepada Tergugat I, cek Citibak No: 300797 tanggal 12 Desember 2003 senilai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), untuk pembayaran jasa notaris , pembayaran PHH dan BPHTB ;-----
- 9 Bahwa tanggal 20 Januari 2004 dilangsungkan jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I,II,II,IV,V dan VI untuk objek tanah seluas 383 m² yang di atasnya berdiri sebuah rumah tinggal berikut turutan-turutannya sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No : 176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002, terletak Jalan Setiabudi V No. 3/5 Rukun Tetangga 004,Rukun Warga 03 (dahulu jalan Setiabudi V/5 blok J kav.253 seb dan 254), Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam gambar situasi yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan tertanggal 26 Februari 1982 No: 71/1290/1982 ;-----

Sebelah Utara : Jalan Setiabudi V ;-----

halaman 3 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Rumah No.7, Jalan Setiabudi V ;-----

Sebelah Selatan : Rumah No.3, Jalan Setiabudi Barat ;-----

Sebelah Barat : Rumah No.1, Jalan Setiabudi V ;-----

10 Bahwa penandatanganan akta jual beli sehubungan objek tanah dimaksud dilakukan Penggugat tidak dihadapan Tergugat II selaku Notaris, melainkan Tergugat I mendatangi Penggugat dengan membawa blangko akta jual beli yang didalamnya sudah tercantum nama Penggugat sebagai Pembeli dan turut Tergugat I,II,III,IV,V dan VI sebagai penjual dengan objek tanah sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No : 176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002, dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam Gambar Situasi yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan tertanggal 26 Februari 1982 No:71/1290/1982 ;-----

11 Bahwa oleh karena dasar kepercayaan Penggugat dan Tergugat I dan tanpa berburuk sangka penandatanganan akta jual beli tersebut akan merugikan di kemudian hari, maka Penggugat menandatangani blangko akta jual beli dimaksud ;-----

12 Bahwa untuk membiayai pembangunan rumah kost di atas tanah yang terletak di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Penggugat membayarkan kepada Tergugat I secara bertahap dengan mengguakan cek yakni :-----

No.	Citibank Cek/BG	Tanggal	Nilai (Rp)	Keterangan
1.	Cek No:300724	16-02-2004	50.000.000,-	Pemb.Rumah.
2.	Cek No:266918	07-05=2004	23.425.000.-	Pemb.Rumah.
3.	Cek No:266919	7-5-2004	26.575.000,-	Pemb.Rumah
4.	Cek No:266924	24-5-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
5.	Cek No:266927	7-6-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
6.	Cek No:266928	11-6-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
7.	Cek No:280929	17-6-2004	20.000.00,-	Pemb.Rumah
8.	Cek No:280934	24-6-2004	30.000.00,-	Pemb.Rumah
9.	Cek No:280941	1-7-2004	25.000.00,-	Pemb.Rumah
10.	Cek No:280949	14-7-2004	25.000.00,-	Pemb.Rumah
11.	Cek No:280950	14-7-2004	5.000.000,-	Pemb.Rumah
12.	Cek No:044710	12-8-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
13.	Cek No:044720	1-9-2004	50.000.00,-	Pemb.Rumah
14.	Cek No:064279	24-12-2004	30.000.00,-	Pemb.Rumah
15.	Cek No:064291	6-1-2004	50.000.00,-	Instalasi Listrik dan Telp.
16.	Cek No:069081	12-1-2005	75.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
17.	Cek No:069102	15-2-2005	32.500.00,-	Interior & Furniture Rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18.	Cek No:075990	24-2-2005	40.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
19.	Cek No:075991	24-2-2005	35.000.00,-	Interior&Furniture Rumah
20.	Cek No:083809	14-4-2005	30.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
21.	Cek No:088334	23-5-2005	10.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
22.	Cek No:088335	3-6-2005	20.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
23.	Cek No:096102	21-7-2005	10.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
24.	Cek No:096109	10-8-2006	25.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
25.	Cek No:096121	7-9-2005	25.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
26.	Cek No:124360	17-3-2006	8.000.000,-	Interior & Furniture Rumah
27.	Cek No:124363	20-3-2006	50.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
28.	Cek No:124371	10-4-2006	5.000.000,-	Interior & Furniture Rumah
29.	Cek No:136993	9-5-2006	14.000.00,-	Interior & Furniture Rumah
TOTAL			1.000.000.000,-	

13 Bahwa beberapa waktu setelah penandatanganan akta jual beli dan pembangunan rumah kost di atas tanah yang terletak di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dilaksanakan, Penggugat menanyakan dan meminta kepada Tergugat I salinan akta jual beli atas tanah dimaksud, yang mana kemudian Tergugat I menyerahkan Akta jual beli atas tanah dimaksud, yang mana kemudian Tergugat I menyerahkan Akta Jual Beli No :2/2004 tanggal 20 Januari

2004 ;-----

14 Bahwa Penggugat merasa kaget karena Tergugat tercantum sebagai pihak pembeli bersama-sama Penggugat dalam Salinan Akta Jual Beli No : 2/2004 Tanggal 20 Januari 2004, yang mana secara nyata-nyata Penggugat tidak pernah memberikan kuasa dan persetujuan kepada Tergugat I untuk menjadi pihak di dalam akta jual beli tersebut ;-----

15 Bahwa Penggugat merasa keberatan dan meminta Tergugat I untuk merubah Akta Jual Beli No: 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, karena Penggugat tidak pernah menyetujui dan mengizinkan Tergugat I mencantumkan namanya dalam akta jual beli dimaksud ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16 Bahwa pencantuman nama Tergugat I dalam Akta Jual Beli No: 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dilakukan Tergugat I tanpa kuasa yang sah dan dilakukan Tergugat I dengan cara memanfaatkan suatu keadaan atau kondisi (*Misbruk van Omstandigheden*) sehubungan ketidaktahuan dan kesibukan Penggugat, dimana Tergugat I mendatangi Penggugat dengan membawa blangko akta jual beli untuk ditandatangani oleh Penggugat, yang kemudian setelah ditandatangani oleh Penggugat, yang kemudian setelah ditandatangani, tanpa dasar hukum yang sah (surat kuasa/persetujuan) Tergugat I meminta kepada staff notaris untuk memasukan nama Tergugat I ke dalam akta jual beli tersebut ;-----
- 17 Bahwa Tergugat I tidak pernah menyerahkan kepada Penggugat kwitansi pembelian asli atas pembayaran tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;-----
- 18 Bahwa patut diduga Tergugat I juga tidak membayarkan pajak yang timbul sehubungan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No: 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, yang mana faktanya Tergugat I sudah menerima pembayaran untuk itu dari Penggugat, hal tersebut terbukti sebagaimana surat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Adang Iskandar, Sarjana Hukum (Tergugat II), yang dikutip ;-----
- ”...tidak pernah menerima biaya pengurusan PPH dan BPHTB atas persil yang tercantum dalam Akte saya Nomor 2/2004,...” ;-----**
- 19 Bahwa Tergugat I sampai dengan gugatan ini didaftarkan tidak pernah menyerahkan bukti pembayaran dan atau penyeteroran *biaya PPH dan BPHTB atas persil yang tercantum dalam Akte saya Nomor 2/2004*, sedangkan hal tersebut merupakan kewajiban Tergugat I baik diminta maupun tidak diminta Penggugat dan Penggugat sudah meminta secara patut akan tetapi tidak diperbuat Tergugat I;-----
- 20 Bahwa untuk memastikan *biaya PPH dan BPHTB atas persil yang tercantum dalam Akte saya Nomor 2/2004*, sudah di bayarkan dan atau disetorkan kepada Negara dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak sesuai letak objek tanah yang dipindahtangankan (peralihan hak karena jual beli), Penggugat memintakan keterangan Pembayaran BPHTB dan PPH sebagaimana surat No. :102/KT/AIK/SLA/IX/10 tanggal 23 September 2010 yang ditujukan ke Kantor Pelayanan Pajak di Jakarta Selatan ;-----
- 21 Bahwa berdasarkan surat Nomor : S.23/WPJ.04/KP.0202/2010 Hal : Keterangan BPHTB dan PPh tanggal 4 Oktober 2010 diperoleh keterangan yang dikutip selengkapnya ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"....dengan ini kami beritahukan bahwa berdasarkan penelitian administrasi di KPP Pratama Jakarta Setiabudi Dua ternyata tidak ditemukan berkas atas pembayaran BPTHB dan PPh tersebut." ;-----

22 Bahwa BPHTB pemindahan hak atas tanah dan bangunan wajib dibayarkan sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan ditandatangani oleh PPAT, yang mana kemudian akta tersebut wajib dilaporkan oleh PPAT kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan ;-----

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea perolehan Hak Atas Tanah ;-

Pasal 24 Ayat (1) dan Ayat (2)

1 *Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ;-----*

(2a) *Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan." ;-----*

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 636/KMK.04/1997 Tentang Tata Cara Pelaporan Atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan ;-----

Pasal 1

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris dan Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang wajib menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan." ;-----

Surat Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor Kep-02/Pj./2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) ;-----

Pasal 1 ayat (1) dan Ayat (2) huruf a

- a *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPTHB) yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) ke Kantor Pos atau bank persepsi yang ditunjuk oleh Direktur Jendral Anggaran atas nama Menteri Keuangan di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan ;-----*
- b *Kewajiban membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebelum ;-----*

halaman 7 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Akta Pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris ;-----

23 Bahwa berdasarkan poin 19 sampai dengan poin 22, terbukti proses pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana Akta Jual Beli No: 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dibuat tidak mengindahkan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana telah disalahgunakan oleh Tergugat I, dengan mengaku sebagai pemilik dan menjadikan dasar untuk menguasai tanah dan bangunan di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, yang sepenuhnya uang pembelian tanah tersebut dari Penggugat demikian juga dengan biaya pembangunan ;-----

24 Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya sudah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan pencantuman nama Tergugat I dalam Akta Jual Beli No :2/2004 tanggal 20 Januari 2004 sehubungan pembelian tanah dan bangunan di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dengan mengirimkan undangan sebagaimana Surat Aloy. G.Samosir & Associates Nomor : 33/AGS? XI/2007 tanggal 6 November 2007, namun tidak tercapai suatu kesepakatan penyelesaian permasalahan; -----

25 Bahwa oleh karena berlarut-larut permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat melaporkan Tergugat I ke Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya, sebagaimana Laporan Polisi No.Pol :1397/K/V/2008 tanggal 31 Mei 2008 ;-----

26 Bahwa berdasarkan Surat Dit. Reskrim Polda Metro Jaya Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP), Tergugat I ditetapkan sebagai Tersangka karena melakukan tindak pidana sebagaimana disangkakan dalam Pasal 266 KUHP jo. Pasal 378 KUHP jo. Pasal 372 KUHP, yang mana berkas pemeriksaan dan tergugat I sudah dilakukan pelimpahan ke tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;-----

27 Bahwa berdasarkan pemeriksaan di persidangan pada tanggal 20 Oktober 2010, Tergugat I dihadapkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai TERDAKWA dalam perkara Pidana Nomor :1310/PID/B/2010/PN.JKT.SEL dengan dakwaan :-----

Primair : Pasal 266 KUHP ;-----

Subsidaire : Pasal 372 KUHP ;-----

Lebih Subsidaire : Pasal 378 KUHP ;-----

Dan terhadap Terdakwa Luthan Ramanda Permata (Tergugat I) masih dalam status penahanan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. TENTANG AKTA JUAL BELI ;-----

28 Bahwa perbuatan Tergugat I yang mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli No: 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 tanpa dasar yang sah menurut hukum, secara nyata-nyata dikategorikan sebagai perbuatan menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik sebagaimana dimaksud Pasal 266 Kitab Undang Undang Hukum Pidana ;-----

29 bahwa pencantuman nama Tergugat I dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 29 Januari 2004 sehubungan pembelian tanah dan bangunan di Jalan Setiabudi V No.3/5, Kelurahan Setiabudi, kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, tidak terbantah kebenarannya terdapat kehilafan hukum karena didasarkan pada ketidak wajar dan itikad yang tidak jujur ;-----

Putusan Mari No.663 K/Sip/1971 tanggal 96 agustus 1871 ;-----

" Jaal beli tanah meskipun jual beli tanah sudah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal, karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur..... "

30 Bahwa itikad-itikad tidak jujur Tergugat I sehubungan penandatanganan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dan juga Tergugat II selaku Notaris yang mengerti dan memahami hukum namun mengabaikan kebenaran dan atau tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya dalam membuat akta jual beli dimaksud, mengakibatkan Tergugat II juga terkait dan secara penuh kesadaran sengaja melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, karena :-----

a Penanda tangan akta oleh Penggugat tidak dilakukan dihadapan Tergugat II selaku Notaris, melainkan Tergugat I mendatangi Penggugat dengan membawa blangko akta jual beli yang didalamnya sudah tercantum nama Penggugat sebagai Pembeli dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI sebagai penjual dengan objek tanah sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No.176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002 ;-----

b Yang ditandatangani oleh Penggugat adalah blangko akta jual beli, yang mana didalamnya tidak tercantum nama Tergugat I ;-----

c Tergugat I secara tanpa hak dan tanpa dasar hukum yang sah (surat kuasa/surat persetujuan) mencantumkan nama Tergugat I sebagai pihak dalam akta jual beli ;-----

d Tergugat I memanfaatkan suatu keadaan atau kondisi (*Misbruk van Omstandigheden*) ketidak tahuan dan kesibukan Penggugat dalam melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud butir a, b dan butir c diatas ;

halaman 9 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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

e Tergugat II tidak memeriksa secara teliti dokumen-dokumen yang menjadi dasar Tergugat I bertindak dan atau dimasukkan sebagai pihak dalam akta jual beli ;-----

f Akta Jual Beli belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, karena berdasarkan surat keterangan Tergugat II, PPH dan BPHTB sehubungan Akta Jual Beli dimaksud belum daibayarkan ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka secara hukum Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 terbukti cacat hukum, karena bertentangan dengan Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang dikutip sebagai berikut :-----

Pasal 1320 KUHPerdata :-----

" Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :-----

- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;-----
- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;-----
- 3 Suatu haal tertentu ;-----
- 4 Suatu sebab yang halal ;-----

Pasal 1321 KUHPerdata :-----

" Tiada sepakat yang sah apabilas sepakat itu diberikan karena kehilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan " ;-----

Putusan Mari No. : 3427 K/Pdt/1987, tanggal 22 Mei 1991 ;-----

" Perjanjian jual beli rumah yang dituangkan dalam akta notaris, yang terjadinya karena adanya dwaling (kekeliruan) dan bedrog (penipuan) dan penjual kepada pembeli, maka berdasarkan ex Pasal 1320 BW perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh Hakim " ;-----

31 Bahwa oleh akrena terbukti Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 terdapat kehilafan yang nyata sehingga cacat hukum, maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, hal mana sejalan dengan :-----

Putusan Mari No. : 810 K/Pdt/1987, tanggal 12 Nopember 1987 ;-----

" Bahwa untuk pendaftaran pemberian dan pencabutan hak atas tanah yang masih dalam sengketa di Pengadilan, maka pembatal sertifikat tanah tersebut harus terlebih dahulu ada putusan pengadilan negeri yang berkekuatan hukum tetap " ;-----

Putusan Mari No. : 383 K/Pdt/1971, tanggal 03 Nopember 1971 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Tidak dimintakannya pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM), dalam hal ini tidak mengakibatkan tidak dapat diterimanya gugatan, menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria (sekarang : Kantor Badan Pertanahan) secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang Administrasi/Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan Pengadilan kepada Instansi Agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang dipeolehnya" ;

32 Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka sangat beralasan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menetapkan putusan Pengadilan dalam perkara ini sebagai dasar yang sah bagi Penggugat untuk memintakan pembatalan Akta Jual Beli No.2/2004, tanggal 20 Januari 2004 ;-

33 Bahwa demi adanya kepastian hukum bagi Penggugat, maka sangat beralasan secara hukum Majelis Hakim menetapkan putusan ini sebagai dasar yang sah bagi Penggugat untuk mengurus dan atau membuat Akta Jual Beli baru Pengganti Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dengan Notaris manapun ;-----

34 bahwa Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI bertindak sebagai penjual dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004, oleh karena itu Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI sangat berdasar untuk ditarik sebagai pihak guna sekedar tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.663 K/Sip/1971, tanggal 06 Agustus 1971 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1038 K/Sip/1972, tanggal 01 Agustus 1973, yang dikutip sebagai berikut :-----

" Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata" ;-----

35 Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 cacat secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka sangat beralasan secara hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memerintahkan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk hadir bersama Penggugat di hadapan Notaris /PPAT guna membuat Akta Jual beli baru pengganti Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 ;-----

36 Bahwa Penggugat sudah berupaya menghubungi Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI, namun Penggugat tidak dapat menemukan keberadaan/tempat tinggal yang baru, oleh karena itu dalam hal Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI tidak hadir bersama Penggugat dihadapan Notaris/PPAT guna membuat akta jual beli baru pengganti Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004, oleh karena kekhawatiran yang sangat berdasar sehubungan keberadaan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI yang tidak diketahui, maka sangat beralasan secara hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menetapkan putusan ini sebagai kuasa yang sah untuk mewakili Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI bertindak dalam kedudukannya

halaman 11 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.

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

sebagai penjual dalam Akte Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 ;-----

37 bahwa guna mencegah adanya upaya-upaya Tergugat I untuk menghindari dari kewajiban yang timbul atas gugatan ini dan menjamin agar gugatan Penggugat menjadi tidak sia-sia, maka secara Yuridis formal sebagaimana diatur dalam Pasal 227 H.I.R dan sejalan dengan Putusan MARI No.1070 K/Sip/1972, tanggal 07 Mei 1973, yang dikutip sebagaiberikut :-----

” Tuntutan provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan ” ;-----

Maka adalah patut dan sangat beralasan agar Pengadilan negeri Jakarta Selatan menetapkan dan meletakkan Sita Jaminan atas salinan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 yang berada pada Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dan atau berada pada penguasaan pihak lain ;--

38 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan dalam surat gugatan ini, maka terbukti Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dibuat tidak mengindahkan ketentuan hukum yang berlaku dan didasarkan tidak pada keadaan yang sebenarnya, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut :-----

DALAM

PROVISI :-----

- 1 Meletakkan sita atas salinan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 yang berada pada Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dan atau berada pada penguasaan pihak lain manapun ;-----
- 2 Menyatakan Tergugat I tidak berhak menguasai, mengelola, menempati dan atau mengambil, menarik, mengutip uang sewa dari dan atas bangunan di Jalan Setiabudi V No.3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, baik langsung oleh Tergugat I dan atau melalui kuasa yang ditunjuk Tergugat I ;-----
- 3 Memerintahkan Tergugat I untuk menghentikan semua kegiatan yang sifatnya mengelola, menarik uang sewa dan atau segala sesuatu yang sifat merugikan kepentingan Penggugat atas objek bangunan di Jalan Setiabudi V No.3/5, kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan ;-----

DALAM

PERKARA :-----

POKOK

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Menyatakan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004, tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;-----
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita atas salinan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 yang berada pada Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dan atau berada pada penguasaan pihak lain ;-----
- 4 Menetapkan putusan ini sebagai dasar yang sah bagi Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli baru pengganti Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dengan Notaris/PPAT manapun demi adanya kepastian hukum ;-----
- 5 Memerintahkan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk hadir bersama Penggugat dihadapan Notaris/PPAT guna menandatangani akta jual beli baru pengganti Akta Jual Beli No.2/2004 ;-----
- 6 Dan atau menetapkan putusan ini sebagai kuasa yang sah bagi Penggugat untuk bertindak sebagai kuasa yang sah mewakili Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI sebagai pihak yang menjual dalam akta jual beli baru pengganti Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004, dalam hal Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI tidak hadir dihadapan Notaris/PPAT ;-----
- 7 Menghukum Penggugat dan Tergugat I, II dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini ;-----
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;-----

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono dan atau Naar geode juctie recht doen vide Pasal 178 ayat (3) HIR) ;-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya : Iran Sahrir Siregar, SH.MH, Z. Juliansjah, SH. dan Hendra K. Siregar, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Oktober 2010, Tergugat I hadir Kuasanya : Gelora Tarigan, SH.MH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.109/SK/GT/XII/2010, tertanggal 31 Desember 2010, sedangkan Tergugat II serta Turut tergugat I, II, III, IV, V dan VI yang telah dipanggil dengan sepatutnya menurut Hukum, ternyata tidak hadir dan ketidakhadirannya itu bukan karena alasan yang sah, karenanya Tergugat II dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dinyatakan tidak hadir ;-----

Menimbang, bahwa memenuhi ketentuan sebagaimana termaktub dalam Peraturan Mahkamah Agung No.2 Tahun 2009, guna mengupayakan perdamaian diantara para pihak dalam perkara secara maksimal telah dilakukan Mediasi yang dipimpin oleh : AMINAL UMAM, SH. MH., namun berdasarkan Berita Acara Mediasi tertanggal 01

halaman 13 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2011, ternyata proses perdamaian melalui Mediasi **tidak berhasil**, maka pemeriksaan perkara diteruskan dengan membacakan gugatan Penggugat, dimana atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Penggugat menyatakan tetap pada isi dan maksud gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I telah menyampaikan Jawabannya sebagai berikut :-----

DALAM

KONVENSI :-----

DALAM EKSEPSI :-----

- 1 Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur karena Penggugat mengajukan gugatan kepada Adang Iskandar, SH. Otaris selaku Tergugat II, yang beralamat di Jalan Mampang Prapatan IV No.76, Jakarta Selatan 12790, sedangkan Adang Iskandar, SH telah meninggal dunia pada tanggal 26 September 2007, oleh karena itu menurut hukum bahwa orang yang sudah meninggal dunia tidak dapat digugat lagi oleh Penggugat dan alamat orang yang telah meninggal dunia adalah ditempat peristirahatan terakhir yaitu kuburan, bukan di Jalan Mampang Prapatan IV No.76, Jakarta Seltatan 12790, oleh akrena itu gagatan Penggugat adalah kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum acara perdata ;-----

Maka berdasarkan yang dikemukakan diatas mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Seltan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

DALAM

POKOK

PERKARA :-----

- 1 Bahwa segala sesuatu yang sudah dikemukakan dalam bagian eksepsi diatas, mohon dianggap telah tercantum pula dalam bagian pokok perkara ini ;-----
- 2 Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dan segala apa yang dikemukakan Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas dinyatakan sebagai yang diakui oleh Tergugat I ;-----
- 3 Bahwa Tergugat I dikenal dengan Penggugat sejak tahun 2000 di Plaza Indonesia dan sekitar bulan januari 2004 Tergugat I dengan Penggugat sepakat untuk membeli tanah dan bangunan di Jl. Setiabudi V No. 5 Kel. Setiabudi Kec. Setiabudi Jakarta Selatan milik Turut Tergugat 1 s/d Turut Tergugat VI dengan harga Rp. 915. 016. 000 (Sembilan ratus lima belas juta enam belas ribu rupiah) dan antara Penggugat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat I dengan etiket baik sepakat namanya dibuat didalam akta jual beli selaku pembeli atau disebut juga Pihak Kedua, sehingga pada hari selasa tanggal 20 Januari 2004 dihadapan Adang Iskandar, SH dilakukan Akta Jual Beli antara :----- Tuan SOEMARMAN (Turut Tergugat I);-----

- 1 Nyonya JULIANTI MATEKOHI (Turut Tergugat II) ;-----
- 2 Nyonya NANI IRYANTI (Turut Tergugat III) ;-----
- 3 Nyonya ANDIANI GARMESIH (Turut Tergugat IV) ;-----
- 4 Tuan BUDI SANTOSO (Turut Tergugat V) ;-----
- 5 Tuan PRIHANDONO (Turut Tergugat VI) ;-----

Selaku penjual disebut juga Pihak Pertama ;-----

Dengan :-----

- 1 **ALBERT INDRATNA KASMARA (Penggugat) ;-----**
- 2 **LUTHAN RAMANDA PERMATA (Tergugat I) ;-----**

Selaku pembeli disebut juga pihak kedua, (T1-1) ;-----

Untuk objek tanah seluas 358 M2 yang diatasnya berdiri sebuah rumah tinggal berikut turutan-turutannya sebagaimana dimaksud sertifikat Hak Milik No. 176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002 (T1-2), terletak di Jl. Setiabudi V No. 3/5 Rt. 004 Rw. 03 (dahulu Jl.Setiabudi V/5 Blok J Kav. 253 seb dan 254) Kel. Setiabudi Kec. Setiabudi Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam gambar situasi yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan tertanggal 26 Februari 1982 No. 71/1290/1982 dengan batas-batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Jalan Setiabudi V ;-----

Sebelah Timur : Rumah No. 7, Jalan Setiabudi V ;-----

Sebelah Selatan : Rumah No. 3 Jalan Setiabudi Barat ;-----

Sebelah Barat : Rumah No. 1, Jalan Setiabudi V ;-----

(T1-2) oleh karena itu dalil Penggugat poin 3 s/d 8 harus ditolak secara tegas ;-

- 4 Bahwa penandatanganan akta jual beli No. 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 adalah dihadapan Adang Iskandar, SH yang dilakukan oleh Tergugat I selaku salah satu nama pembeli dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat sebagai penjual dengan objek tanah sebagaimana dimaksud sertifikat Hak Milik No. 176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002 dengan etiket baik (T1-1), dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam gambar situasi yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan

halaman 15 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.

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

tertanggal 26 Februari 1982 No. 71/1290/1982 dan baru ditandatangani oleh Penggugat halaman demi halaman dan halaman terakhir akta jual beli No. 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 setelah dibaca dan dimengerti oleh Penggugat (T1-1) di restoran sop ikan Batam Jl. Sabang Jakarta Pusat, karena Penggugat tidak mau datang ke kantor Tergugat II karena sesuatu hal, lalu Turut Tergugat I s/d VI menyerahkan kunci rumah dan sertifikat hak milik No. 176 yang masih atas nama Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VI kepada Tergugat I setelah dibayar secara tunai sebesar Rp. 915. 016. 000 (Sembilan ratus lima belas juta enam belas ribu rupiah) beberapa bulan kemudian Tergugat I merobohkan rumah lama berlantai satu dan kemudian tergugat mengurus IMB ke Pemda Jakarta Selatan sehingga pada tanggal 19 Oktober 2004 Pemda Jakarta Selatan Up. Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan memberikan ijin pendahuluan kepada Penggugat dan Tergugat I membangun menyeluruh untuk bangunan sesuai dengan gambar-gambar dan peta situasi (T1-3, T1-4, T1-5) baru Tergugat membongkar rumah lama dan membangun rumah baru Jl. Setiabudi V No. 3/5 Rt. 004 Rw. 03 (dahulu Jl Setiabudi V/5 Blok J Kav. 253 seb dan 254) Kel. Setiabudi Kec. Setiabudi Jakarta Selatan menjadi 3 (tiga) lantai dengan 52 kamar dengan biaya Rp. 1. 156. 600. 000, 00 (satu milyar seratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) (T1-6) untuk disewakan sejak bulan April tahun 2006 Tergugat I sampaikan pada Penggugat, dan Penggugat tidak mempersalangkannya dan untuk pembiayaan pembangunan rumah kos adalah uang Tergugat I sendiri. Adapun Cek sebagaimana didalilkan oleh Penggugat poin 12 dalam surat gugatnya bukan untuk biaya pembangunan rumah kos, tetapi untuk biaya hidup Tergugat I yang diberikan oleh Penggugat karena hubungan khusus dengan Penggugat serta untuk mengurus persoalan pribadi Penggugat, dengan demikian dalil Penggugat poin 12 harus ditolak dengan tegas ;-----

- 5 Bahwa Tergugat I selama ini tidak pernah merasa keberatan terhadap Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 (T1-1) baru setelah terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2010 diamana Tergugat I mau menjalani hidup normal dan memutuskan hubungan khusus antara Tergugat I dengan Penggugat, barulah Penggugat menyingung-nyinggung keberatannya atas nama Tergugat I dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 yang telah 6 (enam) tahun berlalu, padahal Penggugat jelas menyetujuinya sebelumnya, oleh karena itu dalil Penggugat poin 13, 14, 15, 16 dan 17 harus ditolak secara tegas ;-----

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

- 6 Bahwa Akta Jual Beli No.2/2004 yang ditandatangani hari Selasa tanggal 20 Januari 2004 dihadapan Adang Iskandar, SH/Tergugat II (T1-1) adalah benar dan tidak cacat hukum karena sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sendiri, sehingga Penggugat menandatangani Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 halaman demi halaman setelah dibaca dan dimengerti oleh Penggugat ;-----
--
- 7 Bahwa Tergugat I belum membayar PPH dan BPHTB karena baru terjadi Akta Jual Beli No.2/2004 antara Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI selaku penjual dan 1. Albert Indratna Kasmara/Penggugat, 2. Luthan Ramanda Permata/Tergugat I sebagai pembeli (T-1) dan uang untuk pembayaran PPH dan BPHTB waktu itu belum ada dan aslinya Sertifikat Hak Milik No.176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002 atas nama Turut tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI, Tergugat I serahkan kepada Penggugat dan pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2009 beberapa kali Tergugat I minta kepada Penggugat untuk balik nama menjadi nama Penggugat da Tergugat I kepada Kanator Pertanahan Jakarta Selatan, tetapi Penggugat selalu mengulur-ulur waktu, sehingga Tergugat I belum membayar PPH dan BPHTB karena PPH dan BPHTB hanya salah satu syarat pemindahan hak karena jual beli merupakan balik nama dari pemegang sertifikat hak selaku penjual kepada pembeli, sedangkan sampai sekarang Sertifikat Hak Milik No.176 masih atas nama Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI belum terjadi balik nama (T1-2) akibat perbuatan Penggugat yang belum menyerahkan kembali asli Sertifikat Hak Milik No.176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002, dengan demikian dalil Penggugat poin 22, 23 dan 24 harus ditolak secara tegas ;-----
- 8 Bahwa memang benar Penggugat melaporkan tergugat I kepada Kepolisian Republik Indoensia Daerah Metro Jaya sebagaimana Laporan Polisi No.Pol : 1397/ K/V/2008 tanggal 31 Mei 2008 yang sekarang tahap banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ;-----
- 9 Bahwa perbuatan Tergugat I yang mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 (T1-1) atas dasar persetujuan Penggugat, baru Penggugat menandatangani Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 halaman demi halaman setelah dibaca dan dimengerti oleh Penggugat (T1-1), oleh karena itu dalil Penggugat poin 28 sampai dengan 38 harus ditolak secara tegas karena hanya mengada-ada saja ;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kiranya Pengadilan Negeri jakarta Selatan berkenan memutuskan yang amar putusannya menolak gugatan Penggugat atau

halaman 17 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

DALAM

REKONVENSİ ;-----

- 1 Bahwa apa yang diuraikan dalam Pokok Perkara mohon dianggap telah terurai pula dalam Rekonvensi ini ;-----
- 2 Bahwa Tergugat I dengan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat sehingga dalam hal ini Penggugat menjdai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat menjadi Penggugat /rekonvensi ;-----
- 3 Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak tahun 2000 telah mempunyai hubungan sangat khusus seperti suami isrteri dimana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menjanjikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan membahagiakan dan memenuhi segala kebutuhan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga terjadilah hubungan khusus dan hidup bersama antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2010 dalam hubungan tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sering mengajak jalan-jalan ke luar negeri dan tidur bersama dan diberikan uang, mobil, perhiasan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi percaya akan janji Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membahagiakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;-----
- 4 Bahwa akibat hubungan khusus seperti suami isteri antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa hidup tersiksa, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyampaikan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah kekerasan psikis dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa tidak bahagia seperti yang dijanjikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi marah-marah dan mengungkit semua yang telah tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sedangkan Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi ingin menjalani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hidup yang normal dan sehat seperti sedia kala sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami ketakutan, hilangnya rasa percaya diri, hilangnya kemampuan untuk bertindak dan merasa tidak berdaya yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dilaporkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ke Polda Metro Jaya sehingga lengkaplah sudah penderitaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak seperti yang dijanjikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, oleh karena itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi karena tidak sesuai dengan yang dijanjikan yang kalau dihitung adalah senilai kurang lebih Rp.4.471.200.000.-(empat milyar empat ratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu Rupiah) dengan perincian sebagai berikut : Biaya perobatan dan terapi 3 kali dalam satu bulan ke Singapore sebagai berikut : 1. Tiket Pesawat PP (Jakarta-Singapura) Rp.2.700.000.-(dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) ; 2. Hotel/Akomodasi selama 3 hari di Singapura Rp.7.350.000.-(tiga juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah) ; 3. Biaya terapi dan obat rumah sakit kurang lebih Rp.21.000.000.-(dua puluh satu juta Rupiah), jumlah Rp.31.050.000.- x 3 = Rp.93.150.000.- x 4 Tahun (48 bulan) = Rp.4.471.200.000.-, jadi jumlah perobatan dan terapi ke Singapura selama 4 (empat) Tahun ialah Rp.4.471.200.000.-(empat milyar empat ratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu Rupiah), karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah trauma dan ketakutan dan merasa gagal sebagai manusia, oleh karena itu wajar kalau Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.4.471.200.000.-(empat milyar empat ratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu Rupiah) oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk biaya berobat ke luar negeri karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memerlukan perawatan untuk mengembalikan jiwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara normal baik secara psikologis maupun fisik, karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi ;-----

- 5 Bahwa demi terbayarnya uang berobat dikemudian hari sebesar Rp.4.471.200.000.-(empat milyar empat ratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu Rupiah) adalah beralasan apabila diletakkan sita jaminan lebih dahulu terhadap harta Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pejaten No.42 Rt.08/010, Kel. Jati Padang, kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;-----

halaman 19 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas mohon kepada Pengadilan negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini dan memutuskan :-----

DALAM

KONVENSI :-----

DALAM EKSEPSI :-----

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

DALAM

POKOK

PERKARA :-----

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- 2 Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ;-----

DALAM

REKONVENSI :-----

- 1 Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi ;-----
- 2 Meletakkan Sita Jaminan terhadap harta Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pejaten No.42 Rt.08/010, Kel. Jati Padang, kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;-----
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yaitu berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pejaten No.42 Rt.08/010, Kel. Jati Padang, kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;-----
- 4 Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi ;-----
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena wanprestasi sebesar kurang lebih Rp.4.471.200.000.-(empat milyar empat ratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu Rupiah) untuk biaya perobatan mengembalikan jiwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara normal baik secara psikologis maupun fisik dengan perincian sebagai berikut :-----
 1. Tiket Pesawat PP (Jakarta-Singapura) Rp.2.700.000.-(dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Hotel/Akomodasi selama 3 hari di Singapura Rp.7.350.000.-(tiga juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah) ; -----
3. Biaya terapi dan obat rumah sakit kurang lebih Rp.21.000.000.-(dua puluh satu juta Rupiah) ;-----
jumlah Rp.31.050.000.- x 3 = Rp.93.150.000.- x 4 Tahun (48 bulan) = Rp.4.471.200.000.- ;-----
jadi jumlah perobatan dan terapi ke Singapura selama 4 (empat) Tahun ialah Rp.4.471.200.000.-(empat milyar empat ratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu Rupiah), karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sangat menderita apabila tidak segera diobati ;-----
- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa sebesar Rp.3.000.000.-(tiga juta Rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan ini ;-----
- 7 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada Banding, Kasasi, ataupun Bantahan ;-----
- 8 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya perkara yang timbul ;-----

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;-----

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 15 Maret 2011, sedangkan Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 05 April 2011, selengkapannya terlampir dalam berkas perkara dan termuat pula dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;-----

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis bertanda P-1 sampai dengan P-9 berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah pula disesuaikan dan dicocokkan dengan surat aslinya di persidangan, selengkapannya sebagai berikut :---

- 1 Foto copy Sertifikat Hak Milik No.176/Setiabudi, tanggal 06 Maret 1982, luas 358 M2, Gambar Situasi No.71/1290/1982, tanggal 26 Februari 1982 (bukti P - 1) ;-----

- 2 Foto copy Akta Jual Beli No.2/2004, tanggal 20 Januari 2004 (bukti P-2) ;-----
- 3 Foto copy Keterangan Bank (tentang Cek/Giro Citibank) (bukti P-3) ;-----

halaman 21 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Foto copy Cek / Chek No.300111, tertanggal 16 Pebruari 2004 (bukti P-3.1) ;---
- 5 Foto copy Cek / Chek No.266918, tertanggal 07 Mei 2004 (bukti P-3.2) ;-----
- 6 Foto copy Cek / Chek No.266919, tertanggal 07 Mei 2004 (bukti P-3.3) ;-----
- 7 Foto copy Cek / Chek No.266924, tertanggal 24 Mei 2004 (bukti P-3.4) ;-----
- 8 Foto copy Cek / Chek No.266927, tertanggal 07 Juni 2004 (bukti P-3.5) ;-----
- 9 Foto copy Cek / Chek No.266928, tertanggal 11 Juni 2004 (bukti P-3.6) ;-----
- 10 Foto copy Cek / Chek No.280929, tertanggal 17 Juni 2004 (bukti P-3.7) ;-----
- 11 Foto copy Cek / Chek No.280934, tertanggal 24 Juni 2004 (bukti P-3.8) ;-----
- 12 Foto copy Cek / Chek No.280941, tertanggal 01 Juli 2004 (bukti P-3.9) ;-----
- 13 Foto copy Cek / Chek No.280949, tertanggal 14 Juli 2004 (bukti P-3.10) ;-----
- 14 Foto copy Cek / Chek No.280950, tertanggal 14 Juni 2004 (bukti P-3.11) ;-----
- 15 Foto copy Cek / Chek No.044710, tertanggal 12 Agustus 2004 (bukti P-3.12) ;-
- 16 Foto copy Cek / Chek No.044720, tertanggal 1 September 2004 (bukti P-3.13) ;
- 17 Foto copy Cek / Chek No.055402, tertanggal 11 Oktober 2004 (bukti P-3.14) ;--
- 18 Foto copy Cek / Chek No.055411, tertanggal 8 Nopember 2004 (bukti P-3.15) ;
- 19 Foto copy Cek / Chek No.055422, tertanggal 6 Desember 2004 (bukti P-3.16) ;-
- 20 Foto copy Cek / Chek No.064279, tertanggal 24 Desember 2004 (bukti P-3.17) ;
- 21 Foto copy Cek / Chek No.064291, tertanggal 6 Januari 2005 (bukti P-3.18) ;---
- 22 Foto copy Cek / Chek No.069081, tertanggal 12 Januari 2005 (bukti P-3.19) ;--
- 23 Foto copy Cek / Chek No.069102, tertanggal 15 Januari 2005 (bukti P-3.20) ;---
- 24 Foto copy Cek / Chek No.075990, tertanggal 24 Pebruari 2005 (bukti P-3.21);--
- 25 Foto copy Cek / Chek No.075991, tertanggal 24 Pebruari 2005 (bukti P-3.22) ;-
- 26 Foto copy Cek / Chek No.083809, tertanggal 14 April 2005 (bukti P-3.23) ;-----
- 27 Foto copy Cek / Chek No.088334, tertanggal 23 Mei 2005 (bukti P-3.24) ;-----
- 28 Foto copy Cek / Chek No.088335, tertanggal 03 Juni 2005 (bukti P-3.25) ;-----
- 29 Foto copy Cek / Chek No.096102, tertanggal 21 Juli 2005 (bukti P-3.26);-----
- 30 Foto copy Cek / Chek No.096109, tertanggal 10 Agustus 2005 (bukti P-3.27) ;-
- 31 Foto copy Cek / Chek No.096121, tertanggal 7 September 2005 (bukti P-3.28) ;
- 32 Foto copy Cek / Chek No.124360, tertanggal 17 Maret 2006 (bukti P-3.29) ;----
- 33 Foto copy Cek / Chek No.124363, tertanggal 20 Maret 2006 (bukti P-3.30) ;----
- 34 Foto copy Cek / Chek No.124371, tertanggal 10 April 2006 (bukti P-3.31);-----
- 35 Foto copy Cek / Chek No.136993, tertanggal 09 Mei 2006 (bukti P-3.31);-----
- 36 Foto copy Surat dari Adang Iskandar, SH, kepada Alosius G. Samosir, SH, tertanggal 24 September 2007 (bukti P-4) ;-----
- 37 Foto copy Surat Undangan No.33/AGS/XI/2007 dari Alosius G. Samosir, SH, kepada Luthan Ramanda Permata, tertanggal 06 Nopember 2007 (bukti P-5);---

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

38 Foto copy Surat Keterangan No.102/KT/AIK/SLA/IX/10, dari Z. Juliansjah, SH, kepada Kepala KPP Pratama Jakarta Setiabudi Dua, tertanggal 23 September 2010 (bukti P-6) ;-----

39 Foto copy Surat Keterangan No.S.23/WP.J.04/KP.0202/2010, dari Kepala KPP Pratama Jakarta Setiabudi Dua, kepada Z. Juliansjah, SH, tertanggal 04 Oktober 2010 (bukti P-7) ;-----

40 Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.22/PID/2011/PT.DKI, tertanggal 02 Maret 2011 (bukti P-8) ;-----

41 Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1310/Pid.B/2010/PN. Jkt.Sel, tertanggal 22 Desember 2010 (bukti P-9) ;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan dua orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;-----

1 SAKSI ;

MASDIYONO ;-----

- Bahwa saksi pada tahun 2003 sampai tahun 2007 bekerja di Notairs Adang Iskandar sebagai staf ;-----
- Bahwa yang menjadi tugas saksi adalah mengetik akta, membacakan akta, memberi Nomor akta serta membukukannya ;-----
- Bahwa saksi tahu permasalahan Akta Jual Beli No.2/2004 Setiabudi, karena saksi yang mengerjakannya ;-----
- Bahwa yang datang ke Notaris Adang Iskandar adalah Luthan pada awal tahun 2004, yang menyampaikan keinginan untuk pembuatan akta jual beli ;
- Bahwa pada waktu itu Luthan belum bersama penjual dan Luthan langsung kepada Notaris Adang Iskandar ;-----
- Bahwa kemudian luthan datang membawa sertifikat aslinya dan kemudian Notaris Adang Iskandar menyuruh saksi untuk mengecek sertifikat tersebut ke BPN dan setelah saya cek ternyata sertifikat tersebut asli ;-----
- Bahwa saksi menyiapkan blangko Akta Jual Beli yang masih kosong dan kemudian diisi masih pakai pensil pihak penjual dan pembelinya serta objek tanahnya dan sebagian lagi masih kosong ;-----

halaman 23 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian blangko Akta Jual beli tersebut dibawa ke Jalan Setiabudi V (objek tanah) untuk ditandatangani oleh pihak penjual ;-----
- Bahwa setelah dari Jalan Setiabudi, blangko Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani oleh pihak penjual dan saksi sudah isi juga pihak pembelinya yaitu Albert Inratna Kasmara ;-----
- Bahwa kemudian Luthan mengobrol-ngorol dengan Notaris Adang Iskandar dan kemudian Akta Jual Beli tersebut dibawa oleh Luthan untuk ditandatangani oleh pembelinya yaitu Albert Indratna Kasmara ;-----
- Bahwa dua hari kemudian Akta Jual Beli tersebut dikembalikan dan sudah ditandatangani oleh Albert Indratna Kasmara dan pembelinya ditambah satu orang lagi yaitu Luthan Ramanda Permana ;-----
- Bahwa kemudian Akta Jual Beli tersebut saksi ketik atas perintah dari Notaris Adang Iskandar ;-----

2 SAKSI : SLAMET

SRIYONO ;-----

- Bahwa saksi pernah kerja di Notaris Adang Iskandar sebagai office boy pada tahun 2004 ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Luthan karena pernah dua kali datang ke Kantor Notaris adang Iskandar ;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Albert Indratna Kasmara ;-----
- Bahwa saksi pernah ikut tandatangan dalam Akta Jual Beli No.2/2004, yaitu tanah di Setiabudi V sebagai saksi ;-----
- Bahwa isinya saksi tidak tahu hanya tandatangan saja ;-----
- Bahwa saksi tahu Akta Jual Beli tersebut pernah di pinjam oleh pak Luthan dari Notaris Adang Iskandar karena pada waktu pak Luthan pinjam Akta tersebut, saksi ada diruang pak Adang Iskandar ;-----
- Bahwa saksi terakhir tandatangan Akta tersebut dan saksi tidak baca dulu, hanya tandatangan saja dan tidak tau isinya ;-----

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberitanda T1-1 sampai dengan T1-10, berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah pula disesuaikan 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

dicocokkan dengan surat aslinya di persidangan, selengkapnya sebagai berikut :-----

- 1 Foto copy Akta Jual Beli No.2/2004, tertanggal 20 Januari 2004 (bukti T1-1) ;--
- 2 Foto copy Sertifikat Hak Milik No.176/Setiabudi, tanggal 06 Maret 1982, Gambar Situasi No.71/1290/1982, tanggal 26 Februari 1982 (bukti T1-2) ;-----
- 3 Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005, atas nama Soebandijah Soemarman, tertanggal 03 Januari 2005 (bukti T1-2a) ;-----
- 4 Foto copy Surat Ijin Pendahuluan Membangun Menyeluruh No.16/3/IP/S/1004, tertanggal 19 Oktober 2004 (bukti T1-3) ;-----
- 5 Foto copy Tanda terima (RESI) berkas PIMB-PB dari Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan No.01784/PIMB-PB/S/2004, tertanggal 06 Oktober 2004 (bukti T1-4) ;-----
- 6 Foto copy Lampiran Izin Pendahuluan No.1784/PIMB-PB/S/04,SPRB, Jakarta Selatan, tertanggal 21 Juni 2004 (bukti T1-5) ;-----
- 7 Foto copy Surat No.02/II/04/HIMPAN-TEAM/MDN, Laporan Ssurvey ditujukan kepada Bapak Luthan Ramanda Permana, SE. (bukti T1-6) ;-----
- 8 Foto copy rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Rumah Tinggal, pemilik Luthan Ramanda Permata, SE. Jalan Setiabudi V No.5, Jakarta (bukti T1-6a) ;-----
-
- 9 Foto copy Rekening Jasa Pelayanan Pembuangan Air Limbah PD. PAL JAYA atas nama Pengelola Luthan Ramanda Permata, tagihan bulan Juli tahun 2006 (bukti T1-7) ;-----
- 10 Foto copy Informasi Tagihan Rekening Listrik atas nama Luthan Ramanda Permata, tagihan bulan September tahun 2006 (bukti T1-8) ;-----
- 11 Foto copy Akta Permohonan Kasasi No.29/Akta.Pid/2011/PN.Jkt.Sel, tertanggal 05 April 2011 (bukti T1-9) ;-----
- 12 Foto copy Surat Tanda Terima Memori Kasasi Pidana, tertanggal 12 April 2011 dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (bukti T1-10) ;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis untuk menyangkal gugatan Penggugat, Tergugat I juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;-----

PN.Jkt.Sel. halaman 25 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/



1 SAKSI : SIHAR MAROLOP

SIHOMBING :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Luthan tahun 1998 ;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Albert, tapi tahu mukanya ;-----
- Bahwa proses Akta Jual Beli No.2/2004, saksi tahu karena saksi bersama Luthan mengurusnya di Notaris Adang Iskandar ;-----
- Bahwa dalam Akta Jual Beli No.2/2004, yang bertindak sebagai pembeli adalah Albert dan Luthan ;
- Bahwa pada waktu itu sekretaris pak Adang Iskandar yang bernama Masdiyono yang mengecek keaslian sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional :-----
- Bahwa setelah di cek keaslian sertifikat, dibuatkan Akta Jual Belinya dan katanya Albert akan datang ke Notaris, tapi tidak datang ;-----
- Bahwa kemudian Akta Jual Beli tersebut dibawa keluar dan ditandatangani diluar Kantor Notaris ;-----
- Bahwa pembelinya dalam akta Jual Beli tersebut dua orang yaitu Albert dan Luthan ;-----

2 SAKSI : WORO SUDARWATI PUTRIE

AS :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Luthan dan Albert sejak tahun 2000 ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Albert dikenalkan oleh Luthan di Aryaduta ;-----
- Bahwa saksi pernah diajak jalan-jalan oleh Albert bertiga dengan Luthan ke Singapura ;-----
- Bahwa pada waktu di Singapura Luthan dan Albert tidur sekamar ;-----
- Bahwa saksi tahu Akta Jual Beli No.2/2004, pembelinya adalah Luthan dan penjualnya saya tidak tahu, saksi tidak baca hanya lihat saja Akta Jual Belinya ;-----
- Bahwa saksi tahu yang renovasi rumah tersebut adalah Luthan dan dananya dari mana saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa pada waktu pembayaran rumah Luthan yang bayar dan pembayarannya di Bank ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut ada dua nama pembelinya, saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa saksi tahu Luthan sering dikasih uang sama Albert, uang apa saksi tidak tahu ;-----

3 ZULHAM

SYAHPUTRA :-----

- Bahwa sakenal dengan Luthan Ramanda sejak tahun 2001 dalam hubungan pertemanan ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu masalah tanah yang di Setiabudi V ;-----
- Bahwa saksi tahu rumah yang di Setiabudi V, karena saksi pernah diajak Luthan kerumah tersebut ;-----
- Bahwa saksi tahu hubungan Luthan dan Albert sangat dekat sekali ;-----
- Bawa saksi tahu Albert sering kasih uang ke Luthan, tapi uang apa saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu penandatanganan Akta Jual Beli dan pembayaran tanah tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen-dokumen dari tanah tersebut ;--

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing di persidangan tanggal 14 Juli 2011, dan selanjutnya telah memohon Putusan Pengadilan ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka Berita Acara Pemeriksaan perkara ini dan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan, dinyatakan telah pula termuat dan turut diupertimbangkan dalam Putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI-----

halaman 27 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah memohon putusan Provisi yang pada pokoknya agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan sita atas salinan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 serta menyatakan Tergugat I tidak berhak menguasai, mengelola, menempati atau mengambil, menarik, mengutip uang sewa dari dan atas bangunan di Jalan Setiabudi V No.3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan ;--

Menimbang, bahwa Putusan Provisi merupakan putusan pendahuluan yang diucapkan sebelum putusan akhir yang tidak ada kaitannya dengan pokok perkara dengan maksud untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari para pihak yang berperkara ;-----

Menimbang, bahwa memperhatikan permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis menilai bahwa permohonan provisi yang dimohonkan tersebut telah menyentuh pokok perkara karena hal tersebut baru dapat diputuskan setelah melihat bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan provisi dari Penggugat telah memasuki wilayah pokok perkara maka beralasan hukum bila permohonan putusan provisi tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya ;-----

DALAM KOMPENSI ;-----

Dalam Eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam surat jawabannya selain menjawab pokok perkara telah mengajukan pula eksepsi dengan alasan gugatan Penggugat kabur karena Penggugat mengajukan gugatan kepada Adang Iskandar, SH., Notaris selaku Tergugat II yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 September 2007 ;-----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara teliti dan seksama eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, Majelis memberikan pertimbangan sebagai berikut :-----

- Bahwa Noataris adalah merupakan suatu jabatan umum yang tidak pernah mati, apabila seorang sebagai Notaris meninggal dunia, maka akan ditunjuk orang lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Notaris Protokoler yang memegang protokol atas arsip-arsip dari sang Notaris yang meninggal dunia ;-----

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan mencantumkan Adang Iskandar (Notaris) sebagai Tergugat II semata-mata dimaksudkan untuk memperjelas alur peristiwa (posita) gugatan Penggugat sehingga menjadi terang dan jelas ;-----
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan dimasukkannya Adang Iskandar (Notaris) sebagai Tergugat II, tidak mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kaabur ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi dari Tergugat I haruslah ditolak ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;-----

Menimbang, bahwa pokok persengketaan antara para pihak dalam perkara pada dasarnya adalah berkisar atas hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa sekitar tahun 2003 Tergugat I telah mendatangi kantor Penggugat untuk menawarkan peluang bisnis rumah kost, dan karena Tergugat I secara terus menerus meyakinkan Penggugat, maka tanpa menaruh rasa curiga, Penggugat menunjuk Tergugat I secara lisan untuk memulai dan melaksanakan usaha rumah kost dimaksud;-----
- Bahwa dalam melaksanakan usaha tersebut Tergugat I menawarkan 2 (dua) lokasi tanah untuk dijadikan rumah kost kepada Penggugat yang salah satunya terletak di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo ;
- Bahwa Penggugat setuju terhadap penawaran lokasi tanah dari Tergugat I, yang mana untuk itu Penggugat meminta Tergugat I untuk mengurus jual beli atas objek tanah yang terletak di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan ;-----

halaman 29 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa untuk pembelian tanah dan bangunan Penggugat secara bertahap menggunakan cek tunai yang diserahkan kepada Tergugat I untuk dibayarkan kepada penjual/ pemilik tanah (Turut Tergugat I,II,III,IV,V dan VI), yang keseluruhannya berjumlah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ; -----
- Bahwa Penggugat juga telah memberikan cek Citibank No. 300797 tertanggal 12 Desember 2003 senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk mengurus jual beli tanah di Jalan Setiabudi V No. 3/5, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan kepada Tergugat I untuk pembayaran jasa notaris , pembayaran PHH dan BPHTB ;-----
- Bahwa pada tanggal 20 Januari 2004 dilangsungkan jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I,II,IV,V dan VI untuk objek tanah seluas 383 m² yang di atasnya berdiri sebuah rumah tinggal berikut turutan-turutannya sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No : 176/Setiabudi tertanggal 20 Maret 2002. Namun tidak dilakukan dihadapan Tergugat II selaku Notaris, melainkan Tergugat I mendatangi Penggugat dengan membawa blangko akta jual beli yang didalamnya sudah tercantum nama Penggugat sebagai Pembeli dan turut Tergugat I,II,III,IV,V dan VI sebagai penjual;-----
- Bahwa Penggugat telah mengeluarkan sejumlah dana untuk membiayai pembangunan rumah kost di atas tanah yang dibeli tersebut kepada Tergugat I secara bertahap dengan menggunakan cek yang seluruhnya berjumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) :-----
- Bahwa saat Tergugat I menyerahkan Akta Jual Beli No :2/2004 tanggal 20 Januari 2004, Penggugat merasa kaget karena Tergugat tercantum sebagai pihak pembeli bersama-sama Penggugat dalam Salinan Akta Jual Beli No : 2/2004 Tanggal 20 Januari 2004, yang mana Penggugat tidak pernah memberikan k uasa dan persetujuan kepada Tergugat I untuk menjadi pihak di dalam akta jual beli tersebut ;-----
- Bahwa Penggugat keberatan meminta kepada Tergugat I untuk merubah Akta Jual Beli No: 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, karena Tergugat I tanpa kuasa yang sah dan dilakukan Tergugat I dengan cara memanfaatkan suatu keadaan atau kondisi (*Misbruk van Omstandigheden*) kesibukan Penggugat ; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain itu Tergugat I juga tidak membayar pajak yang timbul sehubungan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No: 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 karena sampai saat ini Tergugat I tidak pernah menyerahkan bukti pembayaran dan atau penyeteroran biaya PPH dan BPHTB atas persil yang tercantum dalam Akte saya Nomor 2/2004;

- Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka secara hukum Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 terbukti cacat hukum., maka beralasan apabila Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyangkal dalam surat jawabannya dengan mendalilkan bahwa jual beli tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Setiabudi V No.3/5, Rt.004 Rw.03, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan disepakati dengan harga Rp. 915.016.000,- (sembilan ratus lima belas juta enam belas ribu rupiah) dan penandatanganan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dilakukan dihadapan Adang Iskandar, SH., yang dilakukan oleh Tergugat I selaku salah satu pembeli atas persetujuan Penggugat dengan Para Turut Tergugat. Setelah bangunan rumah dirobohkan maka dilakukan pembangunan rumah kost tiga lantai dengan menggunakan uang Tergugat I sendiri. Adapun cek yang didalilkan oleh Penggugat pada point 12 bukan untuk biaya pembangunan rumah kost tapi untuk biaya hidup TergugatI sendiri. Demikian halnya dengan pembayaran PPH dan BPHTB belum dibayar oleh Penggugat sehingga sertifikat masih tercatat atas nama Para Turut Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I, maka sesuai ketentuan hukum acara Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut ;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai P-9 serta 2 orang saksi, sedangkan Tergugat I guna menguatkan dalil sangkalannya mengajukan bukti bertanda T.I-1 sampai T.I-10 serta 3 orang saksi, yang kesemuanya telah diuraikan sebagaimana tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persengketaan para pihak, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat yang tidak disangkal oleh Tergugat I sehingga telah menjadi fakta hukum, dan walaupun disangkal

halaman 31 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak disertai dengan alasan-alasan yang cukup dan karenanya tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya yaitu :-----

- Bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dengan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI terhadap tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Setiabudi V No.3/5, Rt.004 Rw.03, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dilakukan dihadapan Adang Iskandar, SH. (Notaris) (Tergugat II) ;
- Bahwa terhadap jual beli tanah dan bangunan tersebut telah dibayar lunas dengan menggunakan uang milik Penggugat sejumlah Rp. 915.016.000,- (sembilan ratus lima belas juta enam belas ribu rupiah) yang dibayarkan melalui Tergugat I ;-----
- Bahwa diatas tanah tersebut telah dibuat bangunan baru berupa rumah kost tiga lantai yang dikelola oleh Tergugat I ;-----
- Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 176/Setiabudi belum dibalik nama oleh karena belum dibayar PPH dan BPHTB ;-----

Menimbang, bahwa adapun dalil yang telah disangkal oleh Tergugat I adalah nama Tergugat I tercantum sebagai pihak pembeli bersama-sama dengan Penggugat dalam Akta Jual Beli No. 2/2004 tertanggal 20 Januari 2004 tanpa persetujuan dari Penggugat dan Tergugat I belum membayarkan biaya PPH dan BPHTB walaupun telah menerima uang Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dari Penggugat untuk pengurusannya ;-----

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil yang disangkal oleh Tergugat I tersebut di atas, maka menurut hemat Majelis yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah :-----

- Apakah Tergugat I telah mendapat persetujuan dari Penggugat untuk mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tertanggal 20 Januari 2004 selaku pembeli bersama-sama dengan Penggugat ? ;-----
- Apakah Tergugat I telah menerima uang sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dari Penggugat untuk biaya pengurusan PPH dan BPHT terhadap jual beli tanah milik para Turut Tergugat ? ;-----

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

- Apakah Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku ? ;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum yang terungkap diatas bahwa antara Penggugat dan Tergugat I dengan Para Turut Tergugat telah terjadi jual beli tanah berikut bangunan di atas bersertifikat Hak Milik No. 176/Setiabudi, yang terletak di Jl. Setiabudi V No.3/5, Rt.004 Rw.03, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dilakukan dihadapan Adang Iskandar, SH. (Notaris) (Tergugat II) sebagaimana tersebut dalam bukti P-1 = dan bukti P-2 = T.I-1 ;-----

Menimbang, bahwa persoalannya kemudian, Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan tidak pernah memberi persetujuan ataupun kuasa kepada Tergugat I untuk mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli No. 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Surat Keterangan Bank yang dikeluarkan Citi Bank berikut lampiran cek yang diberi tanda P-.3.1 sampai P-3.2, diketahui bahwa Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat I secara tunai dalam bentuk yang dilakukan sebanyak dua kali yaitu Cek No. 300724 tanggal 05 Agustus 2003 sebesar R. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Cek No. 300740 tanggal 21 Agustus 2003 senilai Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), sehingga total yang diserahkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang diperuntukkan buat pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang terletak Jl. Setiabudi V No.3/5, Rt.004 Rw.03, Kel. Setiabudi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan ;-----

Menimbang, bahwa bukti tersebut diperkuat dengan keterangan saksi : SIHAR MAROLOP SIHOMBING yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I pernah membeli rumah di jalan Setiabudi yang sumber uangnya berasal dari Penggugat karena saksi yang mengurus bersama dengan Tergugat I ;-----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas, diperoleh fakta hukum bahwa pembelian tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo sepenuhnya berasal dari Penggugat yang dibayarkan secara bertahap sebanyak dua kali dengan menggunakan cek tunai citi bank ;-----

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi : MASDIYONO dan SLAMET SRIYONO, keduanya merupakan staf Notaris Adang Iskandar, SH.(Tergugat II), dan

halaman 33 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/
PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Office Boy pada kantor Tergugat II yang juga menjadi saksi dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004, dimuka persidangan menerangkan bahwa saat pembuatan Akta Jual Beli pada awalnya nama pembeli hanya 1 (satu) orang yaitu Penggugat, namun karena Penggugat belum tandatangan dan tidak hadir pada saat jual beli dilakukan maka Tergugat I meminjam Akta Jual Beli tersebut yang masih dalam keadaan kosong dari Tergugat II dan membawa keluar dari kantor Tergugat II dengan alasan akan diperlihatkan kepada Penggugat untuk diminta tandatangannya ;-----

Bahwa Tergugat I saat mengembalikan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004, Tergugat II menyampaikan kepada saksi MASDIYONO agar nama pembeli ditambahkan menjadi dua orang yaitu nama Penggugat dan Tergugat I dengan alasan telah mendapat persetujuan dari Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas, Majelis menemukan fakta hukum bahwa pada awalnya pembuatan Akta Jual Beli No.2/2004, Tergugat II selaku PPAT hanya mencantumkan nama Penggugat sebagai pembeli, namun setelah dibawa oleh Tergugat II untuk diperlihatkan dan meminta tandatangan kepada Penggugat dikantor Penggugat II, Tergugat I saat mengembalikan Akta Jual Beli tersebut kepada Tergugat II melalui stafnya bernama MASDIYONO telah meminta agar nama Tergugat I dicantumkan juga sebagai pembeli dalam akta tersebut dengan alasan telah mendapat persetujuan dari Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa terhadap alasan Tergugat I tersebut yang menyatakan mendapat persetujuan dari Penggugat untuk mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 telah disangkal oleh Penggugat, dan karena itu Tergugat I berkewajiban membuktikan dalilnya tersebut ;-----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I mulai dari bukti bertanda T.I-1 sampai T.I-10 serta ke-3 (tiga) orang saksi yang diajukan dimuka persidangan, Majelis tidak menemukan satu bukti pun yang mendukung dalil Tergugat I yang menyatakan telah mendapat persetujuan dari Penggugat untuk mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004. Oleh karena itu dalil Tergugat I tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, maka beralasan hukum bila dinyatakan bahwa Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan kepada Tergugat I untuk mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti-bukti bertanda P-3.3 sampai P-3. Berupa cek citi bank yang dikeluarkan Penggugat, diketahui bahwa Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat I yang keseluruhannya berjumlah Rp. 919.500.000,- (sembilan ratus sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) yang diserahkan secara bertahap dalam bentuk cek tunai yang dikeluarkan dalam tenggang waktu antara tanggal 16 Pebruari 2004 sampai dengan 9 Mei 2006, yang diperuntukan untuk pembangunan rumah kost dan interior serta furniture rumah kost yang dibangun atas pengawasan dari Tergugat I selaku pihak yang diberi kepercayaan untuk mengurus segala perijinan yang diperlukan untuk pembangunan rumah kost tersebut (vide bukti T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-6A, T.I-7, T.I-8) ;-----

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi : WORO SUDARWATI PUTRIE AS dan ZULHAM SYAHPUTRA, keduanya dibawah sumpah didepan persidangan menerangkan bahwa Albert (Penggugat) sering memberikan uang kepada Tergugat I, namun saksi tidak tahu untuk apa uang tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas maka diperoleh fakta hukum bahwa pembangunan rumah kost yang menjadi objek dalam perkara a quo sepenuhnya dibiayai oleh Penggugat, dan karenanya dalil Tergugat I yang menyatakan uang yang diberikan oleh Penggugat kepadanya merupakan uang biaya hidup Tergugat I harus dikesampingkan karena dari bukti-bukti yang diajukan Tergugat I tidak satu pun yang mendukung dalil Tergugat I tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P-4 dan P-5 berupa : Surat Keterangan yang dibuat oleh Tergugat II serta surat No. 33/AGS/XI/2007 tanggal 6 Nopember 2007, diketahui bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya : Aloy G. Samosir & Associates telah mempertanyakan perihal keabsahan jual beli yang diurus oleh Tergugat I terhadap jual beli tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara a quo. Dimana Ternyata Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) kepada Tergugat I untuk pengurusan PPH dan BPHT yang diserahkan dalam bentuk cek tunai dengan cek Citi Bank No. 300797 tanggal 12 Desember 2003 (bukti P-3) ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam surat jawabannya mendalilkan bahwa pemberian uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) oleh Penggugat merupakan

halaman 35 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya hidup yang secara rutin diberikan karena adanya hubungan khusus antara Penggugat dengan Tergugat I ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat I tersebut ternyata tidak disertai dengan bukti-bukti yang cukup, baik dari bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan dipersidangan. Selain itu memperhatikan jumlah nominal yang diterima oleh Tergugat I dari Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) merupakan hal yang tidak wajar bilamana uang tersebut hanya untuk biaya hidup Tergugat I apalagi diberikan secara rutin. Dengan demikian dalil Tergugat I mengenai hal tersebut haruslah dikesampingkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I untuk biaya pengurusan akta jual beli No. 2/2004 tanggal 20 Januari 2004, namun sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat, pengurusan jual beli tersebut belum dilaksanakan oleh Tergugat I. Hal mana terbukti dari adanya surat tegoran ataupun surat keterangan dari instansi berwenang yang pada pokok menerangkan bahwa pengurusan pajak terhadap jual beli tanah No.2/2004 belum dilakukan (vide bukti P-6 dan P-7) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut dimana terbukti Tergugat I telah memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencantumkan namanya dalam Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat serta belum dilakukannya pengurusan atas Akta Jual Beli tersebut walaupun telah menerima dana pengurusan dari Penggugat, maka tindakan Tergugat I tersebut sangat merugikan Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena nama Tergugat I telah dicantumkan namanya oleh Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat serta belum dibayarnya biaya peroleh hak atas tanah oleh Tergugat I, maka yang menjadi persoalan berikutnya adalah apakah Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 sah menurut hukum ? ;-----

Menimbang, bahwa dalam pasal 24 ayat (1) dan ayat (2a) dari UU No.20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, ditegaskan sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1). Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ;-----
- (2a). Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan” ;-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa seorang PPAT/Notaris baru dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan apabila wajib pajak telah menyerahkan bukti pembayaran pajak. Bahwa dalam perkara a quo dari fakta hukum yang diperoleh ternyata bahwa Penggugat selaku pembeli ataupun Tergugat I yang mengurus jual beli tanah dan bangunan tersebut sampai saat ini belum melakukan pembayaran pajak atau belum menunjukkan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata pajak terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Turut Tergugat belum dilaksanakan namun oleh Tergugat II telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004, maka beralasan hukum bila dinyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 tersebut bertentangan dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, sehingga Akta Jual Beli tersebut harus dinyatakan tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petitum ke-2 dari surat gugatan beralasan hukum untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Namun disisi lain antara Penggugat dengan Para Turut Tergugat telah terjadi kata sepakat untuk melakukan jual beli, dimana Para Turut Tergugat telah menerima uang pembayaran dari Penggugat atas pembelian tanah milik Para Turut Tergugat, maka beralasan hukum bila Penggugat dan Turut Tergugat diperintahkan untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli yang baru

halaman 37 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pengganti Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dengan Notaris/PPAT manapun demi kepastian hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat tentang hal ini (petitum No.4 harus dikabulkan) ;-----

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan selebihnya (petitum Nomor 5 dan 6) Majelis berpendapat petitum tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, karenanya harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara a quo ternyata terhadap Salinan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 yang berada pada Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI, tidak pernah dilakukan penyitaan. Oleh karena itu petitum ke-3 haruslah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka beralasan hukum bila gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya ;-----

DALAM

REKONVENS

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Konpensasi selain menjawab pokok perkara dalam Konpensasi ternyata telah mengajukan pula gugatan Rekonpensasi. Oleh karena itu Penggugat dalam Konpensasi selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensasi sedangkan Tergugat I dalam Konpensasi selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensasi ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensasi dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensasi telah melakukan perbuatan Wanprestasi karena tidak memenuhi apa yang telah dijanjikannya kepada Penggugat Rekonpensasi yaitu membuat Penggugat Rekonpensasi hidup bahagia karena adanya hubungan khusus antara Penggugat Rekonpensasi dengan Tergugat Rekonpensasi. Namun yang terjadi Tergugat Rekonpensasi hanya memberi janji-janji, bahkan Tergugat Rekonpensasi telah melaporkan Penggugat Rekonpensasi kepada pihak Kepolisian sehingga Penggugat Rekonpensasi hidup menderita ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Rekonpensasi tersebut, Tergugat Rekonpensasi dalam Repliknya telah menyangkal yang pada pokoknya bahwa antara Tergugat Rekonpensasi dengan Penggugat Rekonpensasi tidak ada hubungan khusus kecuali hubungan pertemanan biasa ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang juga diajukan dalam pembuktian konpensi yang diberi tanda T.I-1 sampai T.I-10 serta 3 (tiga) orang saksi. Sebaliknya Tergugat Rekonpensi telah mengajukan pula bukti yang sama yang diajukan dalam Konpensi yang diberi tanda bukti P-1 sampai bukti P-9 serta 2 (dua) orang saksi ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam rekonvensi maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian Konpensi sepanjang bersesuaian dan tidak bertentangan satu sama lain, diambil alih dan dijadikan bahan pertimbangan pada bagian Rekonpensi ;-----

Menimbang, bahwa mencermati surat gugatan rekonpensi ternyata mengenai gugatan wanprestasi. Oleh karena itu terlebih dahulu haruslah dipertimbangkan apakah antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi telah terjadi suatu perikatan yang sah menurut hukum ? ;-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi yang diberi tanda T-I-1 sampai T.I-9 serta 3 (tiga) orang saksi, Majelis tidak menemukan satu petunjuk bahwa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi tidak terjadi suatu perikatan, baik perikatan secara tertulis maupun perikatan secara lisan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi tidak pernah terjadi suatu perikatan, maka tidak ada alasan hukum bagi Penggugat Rekonpensi untuk menggugat wanprestasi kepada Tergugat Rekonpensi ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka beralasan hukum bila gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan tidak berdasar dan harus ditolak untuk seluruhnya ;-----

DALAM KONPENSI dan REKONVENSI ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Konpensi dikabulkan sebagian sedangkan gugatan Rekonpensi ditolak seluruhnya, maka beralasan bila Tergugat I dan

PN.Jkt.Sel.

halaman 39 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang yang bersangkutan ;-----

M E N G A D I L I

DALAM

PROVISI :-----

- Menolak permohonan putusan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya ;-----

DALAM

KONVENSI :-----

DALAM EKSEPSI :-----

- Menolak eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- 2 Menyatakan Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004, tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;-----
- 3 Menetapkan putusan ini sebagai dasar yang sah bagi Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli baru pengganti Akta Jual Beli No.2/2004 tanggal 20 Januari 2004 dengan Notaris/PPAT manapun demi adanya kepastian hukum ;-----
- 4 Menghukum Tegugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini ;-----
- 5 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;-----
- 6 Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I, II, III, IV V dan VI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.1.951.000.- (Satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu Rupiah) ;

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari : KAMIS, tanggal 04 Agustus 2011, oleh : SUBYANTORO, SH.,MH., selaku Hakim Ketua Majelis, DIDIK SETYO HANDONO, SH.MH. dan MAMAN M. AMBARI, SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka umum pada hari : KAMIS, tanggal 11 Agustus 2011, oleh SUBYANTORO, SH., dengan didampingi Hakim Anggota tersebut serta MASNUR ZEN, SH., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, tanpa dihadiri oleh

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

1 **DIDIK SETYO HANDONO, SH.MH.**

SUBYANTORO, SH.

2 **MAMAN M. AMBARI, SH.MH.**

Panitera Pengganti,

MASNUR ZEN, SH.

PN.Jkt.Sel.

halaman 41 dari 41 Putusan No.653/Pdt.G/2010/