



P U T U S A N

NOMOR 233/PDT/2016/PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara ;

ROBBY HARTONO, alamat di jalan Mayor H.M. Rasyad Nawawi No.504/505 RT17, Kelurahan 9 Ilir Timur II Palembang, Dalam hal diwakili oleh kuasa hukumnya : 1. ACUANTO, SH.MA, 2. SUDARMAN TUNGGIR, SH dan 3. RAHMAD HARTOYO, SH, Para Advokat/Pengacara, yang berkantor di Kantor Advokat ACUANTO, SH.MA dan Rekan, berkedudukan di Palembang, Jalan Mayor Salim Batubara No.1996 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2015, yang untuk selanjutnya disebut **Pembanding semula Tergugat** ;

M E L A W A N

Drs. H.N. AMINUDDIN, alamat di Jalan SPG-7 No.33 RT07/09, Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, Dalam hal ini diwakili kuasanya yaitu : Isnanu Chalid, SH., dan Chaidir Syarief, SH., Para Pengacara pada Kantor Hukum ISNANU, AMIR & ASSOCIATES, yang berkantor di Jl. Melawai Raya 189A/BII, Kebayoran Baru, Jakarta 12130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2014, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Hal. 1 dari 16 hal Put.No. 233/Pdt/2016/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 20 Agustus 2014 di bawah Register Nomor 275/PDT/G/2014/PN.JKT.Tim telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.4083 Kelurahan Lubang Buaya, Luas 2.831 yang terletak di Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah milik Penduduk setempat ;
Sebelah Timur : Tanah milik Robby Hartono ;
Sebelah Selatan : Tanah milik Robby Hartono dan tanah milik Syafrial Malik ;
Sebelah Barat : Tanah milik Yayasan Masjid Asyuhadah ;

2. Bahwa sesuai dengan pernyataan Tergugat tertanggal 12 Juni 2013 Tergugat berniat membeli tanah secara global dengan harga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) permeter persegi yaitu :

- a. PT AGAM NOMITAMA, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.167 dengan luas 1.225 M² ;
- b. PT AGAM NOMITAMA, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.168 dengan luas 1.0 ;
- c. Drs. NUH AMINUDDIN, Sertipikat Hak Milik No.4083 dengan luas 2.831 M ;
- d. DEDEN JUNAEDI KAMIL, Sertipikat Hak Milik No.4888 dengan luas 1.752 M ;
- e. MUHAMMAD SOLEH ARIFIN, Sertipikat No.5102 dengan luas 2.000 M ;
- f. Drs. SYAFRIAL, MALIK dengan luas kurang lebih 1.000 M² ;

3. Bahwa berdasarkan pernyataan tanggal 12 Juni 2013 tersebut pembayaran dilakukan dalam 2 (dua) tahap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu tahap pertama Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- | | |
|---------------------|--------------------|
| a. PT AGAM NOMITAMA | Rp.5.300.000.000,- |
| b. M. SOLEH ARIFIN | Rp.1.700.000.000,- |
| c. DEDEN ROZAK | Rp.1.000.000.000,- |
| d. N. AMINUDDIN | Rp.1.500.000.000,- |
| e. SYAFRIAL MALIK | Rp. 500.000.000,- |

4. Bahwa pembayaran tahap kedua dilakukan setelah tanah-tanah tersebut diatas dibalik nama menjadi atas nama Robby Hartono/pembeli dengan rincian sebagai berikut :

- | | |
|--------------------|--------------------|
| a. M. SOLEH ARIFIN | Rp.2.300.000.000,- |
| b. DEDEN A. ROZAK | Rp.2.500.000.000,- |
| c. N. AMINUDDIN | Rp.4.160.000.000,- |
| d. SYAFRIAL MALIK | Rp.1.500.000.000,- |

5. Bahwa ternyata setelah tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.4083, Kelurahan Lubang Buaya, luas 2.831 M2 yang terletak di Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta menjadi atas nama Tergugat tanggal 30 Agustus 2013 Tergugat hanya membayar kepada Penggugat sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar limaratus juta rupiah) dari yang seharusnya Rp.4.160.000.000,- (empat milyar seratus enam puluh juta rupiah) ;

6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat diatas, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.1.660.000.000,- (satu milyar enamratus enampuluh juta rupiah) ;

7. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menegur dan mengingatkan Tergugat supaya Tergugat melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat namun Tergugat tetap saja tidak mau melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat ;

Hal. 3 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



8. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi ;
9. Bahwa setiap orang yang melakukan wanprestasi haruslah dihukum untuk melaksanakan kewajibannya ;
10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat diatas Penggugat, mengalami kerugian berupa kekurangan pembayaran sebesar Rp.1.660.000.000,- (satu milyar enamratus enampuluh juta rupiah) dan kerugian lainnya baik materil maupun moril yaitu :

0 Kerugian Materil :

- Apabila uang kekurangan pembayaran tersebut sebesar Rp.1.660.000.000,- (satu milyar enamratus enampuluh juta rupiah) digunakan sebagai modal usaha dan mendapat keuntungan sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sebulan, jadi selama 9 (sembilan) bulan Penggugat akan mendapat keuntungan $9 \times \text{Rp.75.000.000,-} = \text{Rp.675.000.000,-}$ (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;

- Biaya konsultan Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- Jumlah seluruhnya kerugian materi yang dialami Penggugat Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;

1 Kerugian Moril ;

Bahwa sebenarnya kerugian moril yang dialami Penggugat tidak bisa dinilai dengan uang, namun demi nama baik Penggugat dan keluarga Penggugat dan supaya Tergugat tidak mengulangi lagi perbuatannya, dinilai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Sehingga jumlah kerugian materil dan moril seluruhnya Rp.1.175.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;

11. Bahwa untuk menjamin supaya Tergugat melaksanakan kewajiban dan supaya gugatan ini tidak sia-sia Penggugat mohon kiranya tanah aquo dilakukan sita jaminan ;
12. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang autentik serta saksi-saksi yang berkualitas yang tidak mungkin dibantah oleh Tergugat, maka mohon



putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij woorraad) ;

13. Bahwa supaya Tergugat serius dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini, maka adalah beralasan Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari, setiap hari Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum pernyataan tanggal 12 Juni 2013 ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban kepada Penggugat yang terdiri dari :

Kekurangan pembayaran harga tanah milik Penggugat sebesar Rp.1.660.000.000,- (satu milyar enam ratus enampuluh juta rupiah) ;

Kerugian materil Rp.675.000.000,- (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;

Kerugian moril Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Jumlah seluruhnya Rp.1.835.000.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah) ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (uit voerbaar bij woorraad) ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap Tergugat lalai menjalankan putusan ini ;

Hal. 5 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.



8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil – dalil dari Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat dalam Jawaban ini ;
2. Bahwa gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat kurang pihak, yang mana Tergugat dalam jual beli tanah yang berdasarkan akta Jual beli No.005 / 2013 terhadap tanah dengan Hak Milik No.4083 / Lubang Buaya , Surat Ukur tgl 21 Oktober 2000 Nomor : 03070/Lubang Buaya/ 2000 seluas 2.831 m2 yang dibuat dihadapan PPAT Eria Heriyanti Poerwandini, SH tidak secara langsung berhubungan Penggugat tetapi melalui koordinatonya yang bernama Muhamad Soleh Arifin yang beralamat Jalan Bacang Rt.007 Rw.001 Kelurahan Buaya Jakarta Timur ;
3. Bahwa dalam transaksi jual beli tersebut Penggugat ada membuat kesepakatan bersama dengan Soleh Arifin yang dibuat tanggal 28 Pebruari 2013, yang mana surat kesepakatan bersama tersebut diakui oleh Penggugat pada saat mediasi pada tanggal 22 Oktober 2014 dihadapan Hakim Mediator disaksikan Panitera Pengganti Hesti F, oleh karena itu secara hukum pihak Muhamad Soleh Arifin harus ditarik sebagai pihak agar jelas duduk perkara ini dan mempertanggung jawabkan perbuatannya selaku koordinator pembelian tanah tersebut, *bukti Muhamad sebagai Koordinator dapat dilihat pada pengikitan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan Akta No.015 pada pasal 8 yang dibuat dihadapan Notaris Eria Heryanti Poerwandini, SH pada tanggal 28 Maret 2013* , dan semua transaksi jual beli telah selesai dilakukannya terbukti telah dilakukan penyerahan hak atas Sertipikat Hak Milik No.4083 / Lubang Buaya , Surat Ukur tgl 21 Oktober 2000 Nomor : 03070/Lubang Buaya/ 2000 seluas 2.831



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 yang dibuat dihadapan PPAT Eria Heriyanti Poerwandini, SH dan fisik tanah sudah diserahkan dan dikuasai oleh tergugat , kalau pembayaran tidak selesai dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat maka secara hukum tidak dilakukan balik nama ke Tergugat.

4. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara ini, gugatan ini adalah masalah wanprestasi / cidera janji maka berdasarkan pasal 142 R.Bg/118.HIR ayat 1 , gugatan harus digugat dimana Tergugat berada, karena Tergugat berada di Palembang, secara hukum Pengadilan Negeri Palembang yang berwenang mengadilinya, dan ternyata yang digugat penggugat bukan masalah kepemilikan tanah (Perbuatan melawan hukum), apabila masalah kepemilikan tanah (perbuatan melawan hukum) yang dipersengketakan maka berdasarkan pasal 142 Rbg / 118 ayat 5, maka Pengadilan Jakarta Timur bewenang mengadilinya ;
5. Bahwa Pembelian tanah objek sengketa tersebut awalnya Tergugat tidak membeli secara langsung dengan Penggugat, tetapi dibeli melalui perantara saudara Soleh Arifin selaku Perantara (Koordinator), karena tanah Penggugat berada dibelakang tanah Soleh Arifin (yang sekarang sudah dijual kepada Tergugat), kalau hanya tanah Soleh Arifin yang dijual kepada Tergugat, maka tanah Penggugat beserta tanah PT. Agam Nominatama, tanah Deden Junaedi Kamil, tanah Drs. H. Syahfrial Malik, MM akan tertutup karena tanah Soleh Arifin merupakan akses jalan keluar masuk ke tanah tanah Penggugat dan kawan kawan tersebut diatas, oleh karena itu Penggugat dan kawan-kawannya meminta Soleh Arifin untuk menjadi perantara guna menjual tanah kepada Tergugat hal ini berdasarkan kesepakatan antara Muhamad Soleh Arifin dengan Penggugat pada tanggal 28 Pebruari 2013 dalam penjualan tanah milik Penggugat kepada Tergugat (yang mana surat tersebut diakui oleh Penggugat pada saat mediasi pada tanggal 22 Oktober 2014 dihadapan Hakim Mediator disaksikan Panitera Pengganti Hesti F) dan *bukti Muhamad sebagai Koordinator dapat dilihat pada pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan Akta No.015 pada pasal 8 yang dibuat dihadapan Notaris Eria Heryanti Poerwandini, SH pada tanggal 28 Maret 2013* , oleh karena itu secara hukum Soleh Arifin juga harus digugat untuk menjadi pihak dalam perkara

Hal. 7 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.



ini, karenanya Gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karena itu Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung :

- Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 ; "Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;
- Putusan Mahkamah Agung RI No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 ; "Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat" ;
- Putusan Mahkamah Agung RI No.546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 ; "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak" ;

6. Bahwa penggugat kabur karena dalil angka 1 gugatan penggugat tidak saling mendukung dan tidak ada hubungannya dengan dalil gugatan penggugat pada angka 5, secara hukum gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas, mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara ini ;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat ;
2. Bahwa apa yang tergugat sampaikan dalam Eksepsi diberlakukan juga dalam pokok perkara dan diulang lagi dalil eksepsi tersebut dalam pokok perkara ;
3. Bahwa dalil angka 1 Gugatan Penggugat Penggugat haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan karena tanah yang didalil kan penggugat tersebut adalah milik tergugat karena tanah yang diakui telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibalik namakan kepada Tergugat dan telah dibayar lunas kepada Penggugat, oleh karena itu secara hukum penggugat tidak mempunyai hak apapun terhadap uang tersebut ;

4. Bahwa dalil angka 2 Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan karena dalil tersebut adalah tidak benar, karena jual beli tanah yang diakui oleh penggugat tersebut melalui pihak ketiga selaku koordinatornya yaitu Muhamad Soleh Arifin yang beralamat Jalan Bacang Rt.007 Rw.001 Kelurahan Buaya Jakarta Timur, pernyataan tersebut tidak serta merta berlaku, karena pembelian tanah tersebut melalui Koordinatornya bernama Muhamad Soleh Arifin, dan Muhamad Soleh Arifin ada membuat kesepakatan dengan Penggugat pada tanggal 28 Pebruari 2013 dalam penjualan tanah milik Penggugat kepada Tergugat, (yang mana surat tersebut diakui oleh Penggugat pada saat mediasi pada tanggal 22 Oktober 2014 dihadapan Hakim Mediator disaksikan Panitera Pengganti Hesti F), kenapa melalui koordinator Muhamad Soleh Arifin, karena tergugat tidak kenal dengan Penggugat, dan disamping itu tanah yang dijual penggugat kepada tergugat tersebut ada dibelakang tanah milik Muhamad Soleh Arifin beserta tanah yang berdampingi dengan tanah yang dijual Penggugat tersebut yaitu tanah milik PT.Agam Nomitama, M.Soleh Arifin, Deden Rozak, Penggugat (N.Aminudin) dan Syafrial Malik, karena tanah yang dijual Muhamad Soleh Arifin kepada tergugat merupakan akses keluar masuk maka Penggugat dan rekan lainnya tersebut diatas, meminta Muhamah Soleh Arifin menghubungkan dengan tergugat selaku pembeli, maka untuk memudahkan komunikasi dalam transaksi tersebut maka diatara penjual tanah tersebut ditunjuklah Muhamad Soleh Arifin sebagai koordinator (perantara), hal ini sesuai dengan *bukti Muhamad sebagai Koordinator dapat dilihat pada pengikitan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan Akta No.015 pada pasal 8 yang dibuat dihadapan Notaris Eria Heryanti Poerwandini, SH pada tanggal 28 Maret 2013*, karenanya gugatan penggugat kurang pihak ;
5. Bahwa dalil angka 3 dan 4 Gugatan Penggugat Penggugat haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan karena tidak benar karena

Hal. 9 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



tergugat tidak pernah menyatakan itu, silahkan penggugat membuktikannya ;

6. Bahwa dalil angka 5 Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan karena adalah tidak benar, karena Tergugat tidak pernah melakukan transaksi dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor: 4983, Kelurahan Lubang Buaya, luasa 2.831 M2 , oleh karena itu dalil Penggugat tersebut harus ditolak, tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan , dan Tergugat tidak mempunyai kewajiban membayar uang seperti yang didalilkan oleh penggugat dalam Gugatannya ;
7. Bahwa dalil angka 5 dan 6 Penggugat haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan, karena tidak benar sebab Tergugat sendiri telah menyatakan/mengakui (lihat Pasal 1925 KUHPerdato jo Pasal 311 Rbg) dalam somasinya bahwa Tergugat telah membayar lunas Rp.4.000.000.000,- ; (empat milyar rupiah) kepada Penggugat sesuai dengan surat somasi dari Penggugat kepada Tergugat melalui kuasa hukumnya yaitu Isnanu, Amir & Associates pada tanggal 29 April 2014 dengan Nomor Surat Ref : CI/029/IAA/IV/14. Oleh karena tersebut dalil angka 5 Gugatan Penggugat tidak konsisten (bertolak belakang) dengan Surat Somasi yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat. Pembayaran Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada Penggugat tersebut dilakukan oleh Tergugat adalah sesuai dengan kesepakatan Penggugat dengan Saudara Soleh Arifin yang mana tahapan pembayaran tersebut dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :
- a. Pada tanggal 28 Maret 2013 telah dibayarkan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
- b. Pada tanggal 10 September 2013 telah dibayarkan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- c. Pada tanggal 12 September 2013 telah dibayarkan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- d. Pada tanggal 04 November 2013 telah dibayarkan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi totalnya sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), pembayaran tanggal 04 November 2013 tersebut adalah pembayaran yang dilakukan sebagai syarat setelah Sertipikat Hak Milik No.4083 / Lubang Buaya , Surat Ukur tgl 21 Oktober 2000 Nomor : 03070/Lubang Buaya/ 2000 seluas 2.831 m2 Penggugat dibalik nama kepada Tergugat, oleh karena itu setelah mengetahui dan melihat sertipikat tersebut telah dibalik namakan kepada Tergugat dihadapan kantor PPAT Eria Heryanti Poerwandini, SH maka Tergugat membayar tahap terakhir yaitu pada tanggal 04 November 2013 telah dibayarkan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), oleh karena itu tidak ada alasan hukum apapun Penggugat mengatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut belum lunas, kalau jual beli tersebut belum lunas maka konsekuensi hukumnya Akta Jual Beli Nomor : 005/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Eria Heryanti Poerwandini, SH pada tanggal 13 Mei 2013 tersebut tidak bisa diterbitkan oleh PPAT apalagi sampai Sertipikat Hak Milik No.4083 / Lubang Buaya , Surat Ukur tgl 21 Oktober 2000 Nomor : 03070/Lubang Buaya/ 2000 seluas 2.831 m2 dibalik nama kepada Tergugat ;

Oleh karena itu secara hukum telah terbukti Penggugat menyetujui tanah tersebut Penggugat jual kepada Tergugat dengan harga senilai Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ;

Kalau seandainya saat itu Penggugat merasa pembayaran uang dari Tergugat kepada Penggugat tersebut tidak mencukupi, tentunya Penggugat tidak akan mau untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 005/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Eria Heryanti Poerwandini, SH pada tanggal 13 Mei 2013 dan pasti meminta kepada PPAT Eria Heriyanti Poerwandini, SH untuk tidak memproses balik namakan Sertipikat Hak Milik No.4083 / Lubang Buaya, Surat Ukur tgl 21 Oktober 2000 Nomor : 03070/Lubang Buaya/ 2000 seluas 2.831 m2 kepada Tergugat ;

Dan terbukti sekarang Sertipikat Hak Milik No.4083 / Lubang Buaya , Surat Ukur tgl 21 Oktober 2000 Nomor : 03070/Lubang Buaya/ 2000 seluas 2.831 m2 telah dibaliknamakan kepada Tergugat artinya pada saat penandatanganan akta jual beli Nomor : 005/2013 yang dibuat

Hal. 11 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



dihadapan PPAT Eria Heryanti Poerwandini, SH pada tanggal 13 Mei 2013 tersebut Penggugat telah menerima secara utuh uang yang disepakati, oleh karena itu tidak ada dasar hukum Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat kurang membayar sebesar Rp.1.660.000.000,- (satu milyar enam ratus enam puluh juta rupiah).

Maka secara hukum untuk lebih jelas dan membuktikan dasar hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat, perlu dihadirkan Muhamad Soleh Arifin sebagai pihak sebagai pihak dalam perkara ini *bukti Muhamad sebagai Koordinator dapat dilihat pada pengikhtan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan Akta No.015 pada pasal 8 yang dibuat dihadapan Notaris Eria Heryanti Poerwandini, SH pada tanggal 28 Maret 2013*, karena Muhamad Soleh Arifin tidak diugut maka gugatan penggugat kurang pihak dan gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

8. Bahwa dalil angka 7, 8, 9, 10.1, dan 10.2 Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan, karena transaksi tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat seperti dalil jawaban Tergugat pada angka 7, oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan Gugatan kepada Tergugat dan Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum ;
9. Bahwa dalil angka 11, 12 dan 13 haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan karena tidak berdasarkan hukum dan tidak ada perbuatan wanprestasi seperti yang didalilkan Penggugat kepada Tergugat karena semua perbuatan hukum dan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat telah selesai, terbukti telah dilakukan penyerahan hak atas tanah milik tergugat kepada Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik No.4083 / Lubang Buaya, Surat Ukur tgl 21 Oktober 2000 Nomor : 03070/Lubang Buaya/ 2000 seluas 2.831 m2 yang dibuat dihadapan PPAT Eria Heriyanti Poerwandini, SH dan telah dibalik nama sertipikat tersebut kepada Tergugat, oleh karena itu jual beli tersebut sah secara hukum ;

Kalau seandainya pembayaran tersebut belum lunas tentunya pada saat pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 005/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Eria Heryanti Poerwandini, SH pada tanggal 13 Mei 2013 Penggugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan mau untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut karena uang belum diterima secara utuh sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat (melalui koordinatornya yaitu Muhamad Soleh Arifin, hal ini berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Muhamad Soleh Arifin pada tanggal 28 Pebruary 2013). Oleh karena itu sudah terbukti secara hukum karena Penggugat sudah setuju dengan harga Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) maka Penggugat langsung menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 005/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Eria Heryanti Poerwandini, SH pada tanggal 13 Mei 2013, oleh karena itu tidak ada dasar hukum Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat kurang membayar sebesar Rp.1.660.000.000,- (satu milyar enam ratus enam puluh juta rupiah) ;

10. Bahwa Penggugat adalah seorang sarjana dan telah berusia 75 (tujuh puluh lima) tahun, maka secara hukum sangat dewasa dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum, oleh karena itu Penggugat orangnya secara kasat mata adalah orang yang sangat teliti dan berhati hati didalam melakukan perbuatan hukum, karenanya Penggugat juga sangat berhati hati dan sangat teliti didalam melakukan transaksi Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat. Gugatan Penggugat ini hanya sifatnya bersifat spekulasi (untung-untungan), padahal Penggugat telah mengetahui dan telah menyetujui jual beli tersebut diatas maka hal ini telah memenuhi apa yang telah diatur dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 jo Pasal 1459 KUHPerdara, karena objek sengketa ini sudah diserahkan secara yuridis kepada Tergugat maka Penggugat tidak punya hak apapun.

11. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat harus ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan maka Penggugat adalah patut dan wajar dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul di dalam perkara ini di semua tingkatan peradilan ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan wanprestasi ;

Hal. 13 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul di dalam perkara ini di semua tingkatan peradilan ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adilnya (ex aequo et bono) ;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tanggal 7 Mei 2015, Nomor 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum pernyataan tanggal 12 Juni 2013 ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban kepada Penggugat yang terdiri dari :
Kekurangan pembayaran harga tanah milik Penggugat sebesar Rp.1.662.000.000,- (satu milyar enam ratus enam puluh dua juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.922.000,-(sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Membaca akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Mei 2015, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tanggal 7 Mei 2015, Nomor 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2015 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Penggugat;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, tertanggal 25 Juni 2015 dan surat memori banding tersebut telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan secara sah kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Agustus 2015;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, tertanggal 28 Agustus 2015 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada pihak Pembanding semula Tergugat pada tanggal 7 Desember 2015;

Membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 163/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2015;

Membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding semula Tergugat pada tanggal 7 Desember 2015;

Membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, telah memberi kesempatan kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Maret 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat yang diajukan pada tanggal 12 Mei 2015 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 7 Mei 2015, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat didalam memori bandingnya tertanggal 25 Juni 2015 yang secara panjang lebar akan tetapi pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim pada halaman 22 dalam eksepsi angka 1 sangatlah tidak tepat, keliru dan tidak mempertimbangkan secara objektif, karena sudah jelas terjadinya transaksi jual beli antara Terbanding/Penggugat dan Pembanding/

Hal. 15 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.



Tergugat adalah melalui M. Soleh Arifin sebagai orang yang ditunjuk oleh Terbanding untuk menjual tanah Terbanding;

2. Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut pada halaman 23 dalam eksepsi angka 3 sangatlah tidak tepat, keliru dan tidak mempertimbangkan secara objektif dan sangat memihak kepada Terbanding/Penggugat karena hal tersebut adalah sangat prinsip dan tidak boleh salah nomor dari sertifikat hak milik Nomor 4083/Lubang Buaya dahulu milik Terbanding/Penggugat yang sekarang sudah dibalik nama kepada Pembanding/Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut pada halaman 23 dan 24 tersebut adalah keliru yang mempertimbangkan bukti P4 yaitu bukti surat pernyataan Tergugat/Pembanding tanggal 12 Juni 2013 karena surat pernyataan tanggal 12 Juni 2013 tersebut secara hukum bukti berupa Foto Copy tersebut tidaklah mempunyai nilai pembuktian, karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut haruslah dibatalkan.

Disamping itu surat tanggal 12 Juni 2013 yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding yang diberi tanda P4 tersebut bukan merupakan perjanjian atau kesepakatan antara pihak Penggugat/Terbanding dengan pihak Tergugat/Pembanding mengenai harga jual tanah Terbanding/ Penggugat dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter, sudah jelas-jelas surat tersebut merupakan surat pernyataan bukan surat perjanjian antara pihak penjual/Terbanding/Penggugat dengan pihak pembeli/Pembanding/Tergugat, karena itu bukti P4 tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar adanya transaksi jual beli tanah antara Pembanding dan Terbanding, dan berdasarkan keterangan saksi M. Sanip dipersidangan tanggal 5 Maret 2015 diperkuat dengan bukti T-10 telah terbukti bahwa tanah yang dijual Terbanding/Penggugat melalui M. Soleh Arifin dengan harga secara keseluruhan (secara total) yaitu senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut haruslah dibatalkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak cukup mempertimbangkan bukti P4, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak membaca keseluruhan isi dari bukti P4 yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat tersebut yang mana pada angka 7 yang isinya sebagai berikut :

“selama belum terjadi pelunasan pembayaran atas tanah ini, maka sertifikat dititipkan di Notaris Eria Heryanti, SH dan akan diserahkan kepada pihak Pembeli setelah pembayaran lunas”, artinya seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Timur mempertimbangkan sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan yaitu sertifikat hak milik Nomor 4083/Lubang Buaya yang diberi tanda T-7 sudah dibalik nama di Kantor Pertanahan dari nama Terbanding menjadi atas nama Pemandang dan fisik dari Sertifikat Hak Milik (bukti T-7) sudah diserahkan dan berada ditangan Pemandang/Tergugat, karena Pembayaran sudah lunas dari Pemandang kepada Terbanding;

3. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah menerapkan hukum pada halaman 24, bahwa pertimbangan tersebut adalah keliru dan tidak benar karena tidak cukup mempertimbangkan bukti P3 dan bukti T6 yang mana pada halaman 5 dari bukti tersebut isinya sebagai berikut :
- Jual beli dilakukan dengan harga Rp. 2.271.000.000,- (dua milyar dua ratus tujuh puluh satu juta rupiah) ;
 - Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) dan bukti T-7 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 4083/Lubang Buaya telah dibalik namakan kepada Pemandang/Tergugat (Robby Hartono) oleh karena itu transaksi jual beli tersebut sudah selesai;
4. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah keliru dalam pertimbangan hukumnya khususnya mempertimbangkan bukti P1 ;
Bahwa sudah jelas-jelas bukti P1 tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Terbanding/Penggugat sendiri dan untuk kepentingan Terbanding sendiri yang mana tidak ada dasar hukum surat pernyataan yang dibuat Terbanding/Penggugat dapat dijadikan bukti untuk kepentingan Terbanding sendiri, padahal Terbanding/Penggugat telah menetapkan harga tanah yang

Hal. 17 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.



dijual kepada Pembanding senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) melalui M. Soleh Arifin sebagai orang yang ditunjuk oleh Terbanding;

5. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah terjadi dualisme, hal ini membuktikan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah ragu didalam memutus perkara aquo, hal ini dapat dilihat didalam pertimbangan hukumnya halaman 26,
6. Bahwa pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 26 alinea 3;
 - Bahwa pertama karena bukti P4 bukan merupakan Kesepakatan/ Perjanjian antara Pembanding dan Terbanding mengenai jual beli tanah;
 - Bahwa kedua : bukti tersebut tidak ada aslinya dan dibantah oleh Pembanding/Tergugat, oleh karena itu bukti P4 secara hukum tidak mempunyai nilai pembuktian;
7. Bahwa pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 27;
8. Bahwa pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 28 dan 29;
9. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah menerapkan hukum dan memihak Terbanding/Penggugat karena pertimbangan hukumnya tidak sesuai dengan alat bukti yang ada dipersidangan yang mana tidak ada satupun alat bukti Terbanding/ Penggugat yang ada aslinya (semua bukti Terbanding/Penggugat berupa Foto Copy) yaitu bukti P2 sampai dengan bukti P5, sedangkan alat bukti dari Pembanding/Tergugat sama sekali tidak dipertimbangkan (dikesampingkan) yaitu bukti T1 sampai bukti T9 (ada aslinya);
10. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut tidak berdasarkan alat bukti yang sah, karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur melampaui wewenangnya karena alat bukti berupa Foto Copy dari Terbanding (bukti P4) telah ditafsirkan secara hukum acara pidana yang merujuk kepada bukti surat Pengikatan Jual Beli antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat (bukti T1), padahal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalam persidangan tidak pernah dihadirkan satu saksi Ahli untuk membuktikan bahwa tanda tangan yang terdapat didalam bukti P4 dengan bukti T1 identik dan juga tidak ada hasil laboratorium forensik yang membuktikan bahwa bukti T1 dan bukti P4 tersebut identik, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah melampaui wewenangny;

11. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak mempertimbangkan secara baik dan benar semua alat bukti yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat, yang mana alat bukti T1 sampai dengan T9, karena jelas bukti tersebut membuktikan bahwa transaksi jual beli antara Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding telah dilakukan karena telah dilakukan tanda tangan akta jual beli dihadapan PPAT diikuti dengan balik nama sertifikat hak milik (bukti T7) di BPN menjadi atas nama Pembanding/Tergugat, artinya telah terjadi penyerahan Yuridis Obyek Jual Beli dari Terbanding/Penggugat kepada Pembanding/Tergugat hal ini sesuai pasal 1459 KUPerdata, artinya jual beli selesai;

12. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah memberi pertimbangan hukum dalam putusannya. Karena jelas secara de facto (fakta) tanah milik Penggugat /Terbanding yang dijual kepada Tergugat /Pembanding posisi tanah Terbanding berada di belakang tanah milik orang lain (dipojok) dan tidak ada jalan akses masuk kecuali melalui tanah orang lain, hal ini sesuai dengan bukti T-8 yaitu pada angka 8. sehingga kurang mempunyai nilai ekonomis, sesuai keterangan saksi M. Sanip pada persidangan perkara ini tanggal 05 Maret 2015 yang intinya menerangkan bahwa tanah Terbanding sudah lama mau dijual oleh Terbanding tetapi tidak laku-laku sejak tahun 2002 sampai tahun 2013, karena tanah Terbanding tersebut tidak mempunyai akses jalan masuk dan pada waktu itu mau dijual dengan harga Rp. 500.000,- per meter, dan setelah adanya negosiasi antara Terbanding dengan Pembanding maka disepakati dengan harga Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) secara keseluruhan dan harga tersebut telah dibayar lunas oleh Pembanding kepada Terbanding sesuai bukti T1, T2, T3, T4 dan T5, yaitu berupa pengakuan dari Terbanding sendiri dihadapan M. Soleh

Hal. 19 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



Arifin selaku koordinator penjualan dan sesuai keterangan saksi M. Sanip yang telah didengar keterangannya dipersidangan yang menerangkan bahwa Penggugat/Terbanding meminta dibayar Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah) atas tanah Terbanding/Penggugat yang dijual kepada Pembanding/Tergugat;

13. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah dan keliru mempertimbangkan keterangan M. Sanip yaitu pada halaman 29, karena saksi M. Sanip tersebut adalah saksi fakta yang mengalami, mendengar, dan melihat langsung terhadap keterangan yang diberikan oleh Terbanding pada saat negosiasi harga tanah Terbanding yang menyatakan bahwa harga tanah milik Terbanding/Penggugat seharga Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) secara total, saksi M. Sanip sudah secara tegas menyatakan koordinator/perantara jual beli yaitu Pak Hidayat Amin dan Muhamad Soleh Arifin, justru saksi M. Sanip adalah bagian dari koordinator dan sangat mengetahui secara pasti harga tanah Terbanding/Penggugat yang dijual kepada Pembanding/Tergugat, karenanya keterangan saksi M. Sanip tersebut sangat bernilai untuk pembuktian perkara ini, karena dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dan tidak boleh dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding tersebut maka Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 28 Agustus 2015 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 7 Mei 2015 sudah tepat dan benar, yang uraian selengkapnya menunjuk pada kontra memori banding Terbanding semula Penggugat terlampir;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Mei 2015 Nomor 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat tanggal 25 Juni 2015 dan Kontra Memori Banding tanggal 28 Agustus 2015 yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama mengenai eksepsi yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Tergugat/Pembanding maka menurut Majelis Hakim tingkat banding pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat, dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat/Terbanding kepada Tergugat/Pembanding yaitu adanya Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya;

Menimbang, bahwa tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana mestinya, wujudnya bisa berupa prestasinya sama sekali tidak dipenuhi atau keliru dipenuhi ataupun terlambat dipenuhi;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk adanya kewajiban prestasi pada pihak debitur harus dibuktikan adanya perikatan, yang mewajibkan debitur berprestasi. Jadi dalam Wanprestasi, yang pertama-tama harus dibuktikan adalah adanya hubungan hukum perikatan yang menjadi dasar Wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat/Terbanding mengajukan bukti P1, dimana bukti tersebut setelah diperhatikan secara seksama hanya merupakan pernyataan sepihak dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat mengajukan bukti Foto Copy tanpa asli berupa bukti P4, yang keberadaan bukti P4 tersebut disangkal oleh Tergugat/Pembanding dan bukti P4 merupakan pernyataan tanggal 12 Juni 2013 bukan Perikatan;

Menimbang, bahwa selain itu bila keberadaan bukti P4 berupa Foto Copy yang merupakan bukti surat pernyataan Tergugat/Pembanding tanggal 12 Juni 2013 dipersidangan tidak pernah diajukan aslinya maka atas bukti P4 tersebut secara hukum tidaklah mempunyai nilai pembuktian, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Pdt/1985, yang menyatakan

Hal. 21 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.



bahwa surat bukti yang hanya berupa Foto Copy dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana surat bukti tersebut harus dikesampingkan;

Demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 71 K/SIP/1974 tanggal 1 April 1974 yang menyatakan bahwa **“karena Judex Factie mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri Foto Copy-Foto Copy yang tidak secara sah dinyatakan secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, Judex Factie sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam mengabulkan gugatan Penggugat hanyalah menggunakan bukti P2, P3, P4, P5 yang keberadaanya hanyalah bukti Foto Copy yang tidak pernah ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas Majelis Hakim tingkat pertama telah menyimpulkan adanya kesamaan tanda tangan sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 27 yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

“Menimbang, bahwa Tergugat telah tidak mengakui bukti P4 tersebut, tetapi setelah mencocokkan tanda tangan dalam bukti P4 tersebut dengan tanda tangan pada bukti T2, T3 dan T4 secara kasat mata sangat mirip atau tidak ada bedanya dan bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat bernama Drs. H. Syahfrial Malik, MM;

Menimbang, bahwa bukti P4 yang telah tidak diakui oleh Tergugat tersebut seharusnya tidak hanya disimpulkan berdasarkan asumsi saja akan tetapi seharusnya harus di uji kebenaran dan kesamaannya berdasarkan hasil uji Dastilscopy atau hasil uji Laboratorium Forensik dan dikuatkan oleh keterangan ahli di bidang tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Pengikatan Jual Beli No. 015 tanggal 28 Maret 2013 dihadapan ERIA HERYANTI POERWANDINI, SH, Notaris di Jakarta, Kota Jakarta Timur, diberi tanda T1, sesuai aslinya;
2. Foto Copy Permohonan Pengiriman Uang dalam Negeri dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 10 September 2013, diberi tanda T2 sesuai aslinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto Copy Permohonan Pengiriman Uang dalam Negeri dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 12 September 2013 diberi tanda T3 sesuai dengan aslinya;
4. Foto Copy Permohonan Pengiriman Uang dalam Negeri dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 4 Nopember 2013 diberi tanda T4 sesuai dengan aslinya;
5. Foto Copy perihal somasi Ref : CI/029/IAA/IV/14 tanggal 29 April 2014 diberi tanda T5 sesuai dengan aslinya;
6. Foto Copy Akta Jual Beli No. 005/2013 tanggal 13 Mei 2013 dihadapan ERIA HERYANTI POERWANDINI, SH yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Maret 2011 No. 105/Kep-17.3/III/2011 diangkat sebagai PPAT, diberi tanda T6 sesuai dengan aslinya;
7. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 4083 Propinsi DKI Jakarta, Kota Madya Jakarta Timur, Kecamatan Cipayung, Kelurahan Lubang Buaya, atas nama Robby Hartono, diberi tanda T7 sesuai dengan aslinya;
8. Foto Copy Peta Tanah Jalan Raya Pondok Gede bekasi, diberi tanda T8 asli;
9. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2013 No. 31.72.012.008.002-0258-0 atas nama H. N. Aminuddin tanggal 25 Pebruari 2013 diberi tanda tangan sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat adalah hubungan hukum Jual Beli Tanah;

Menimbang, bahwa untuk sahnya suatu Jual Beli Tanah menurut hukum adat diperlukan adanya dua syarat yang harus dipenuhi yaitu :

- Pertama : Syarat Tunai yaitu pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (Contantehandelling)
- Kedua : Syarat Terang yaitu pelaksanaan syarat pertama diatas dilakukan dihadapan saksi Para Pejabat/ Pamong Desa;

Hal. 23 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bilamana kedua syarat ini dipenuhi, maka jual beli tanah menurut hukum adat benar-benar telah terjadi adanya;

Menimbang, bahwa ketentuan hukum adat diatas, kemudian menjadi dasar/inti jual beli tanah dihadapan PPAT menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hal tersebut diatas dihubungkan dengan bukti T1 sampai dengan T8 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan pengakuan Penggugat/Terbanding maka Jual-Beli Tanah antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding telah terjadi secara sah menurut hukum dan telah selesai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding dalil pokok gugatan Penggugat/Terbanding mengenai tuntutan terhadap Tergugat telah melakukan Wanprestasi tidak terbukti dan tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, sehingga mengenai tuntutan atau dalil-dalil gugatan selebihnya sehubungan dalil pokok tersebut dari Penggugat/Terbanding, tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat/Terbanding haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Mei 2015 Nomor 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 dan diubah Undang-undng Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tanggal 24 Juni 1947 tentang Peradilan Ulangan serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Mei 2015 Nomor 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Mei 2015 Nomor 275/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **KAMIS** tanggal **23 JUNI 2016** oleh Kami: **ESTER SIREGAR, SH.,MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang ditunjuk selaku Hakim Ketua Majelis, **MOH. EKA KARTIKA E M, SH.,M.Hum.**, dan **Dr. SISWANDRIYONO, SH.,M.Hum.**, masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 233/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 11 April 2016, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan pada hari **KAMIS** tanggal **30 JUNI 2016** di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh **EFFENDI P. TAMPUBOLON, S.H.,MH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut, berdasarkan surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 233/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 11 April 2016, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA,	HAKIM KETUA MAJELIS,
MOH. EKA KARTIKA EM, SH.,M.Hum.,	ESTER SIREGAR, SH.,MH.,

Hal. 25 dari 23 hal Put.No.233/Pdt/2016/PT.DKI.



Dr.SISWANDRIYONO,SH.,M.H um.,	
	PANITERA PENGGANTI,
	EFFENDI P. TAMPUBOLON, S.H.,M.H.,

Rincian biaya perkara :

1. Meterai.....Rp. 6.000,-
 2. Redaksi.....Rp. 5.000,-
 3. Pemberkasan.....Rp. 139.000.- +
- JumlahRp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)