



PUTUSAN

NOMOR :20/PDT/2012/PT. DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara : -----

NY. ARNIE ARIFIN Binti LETJEN. (PUR) BUSTANIL ARIFIN.,

bertempat tinggal di Jalan Hang Tuah VI No.5, RT.003/RW.004, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya IGN. T. DJAJA, SH., Advokat yang beralamat di Komplek Cipinang Indah II, Blok CC No.7, Pondok Bambu, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Maret 2011, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **TERGUGAT DALAM KOMPENSI/PENGGUGAT DALAM REKOMPENSI.** -----

LAWAN

TUAN ADJIE.,

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal beralamat di Jalan Bukit Golf Utama PE.10, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, yang dalam perkara ini telah memilih domisili hukum di kantor kuasanya : H. SJAFRUDIN.M. RAUF, SH., UMAR HASAN, SH., H. HODEN AHHO, SH dan SUDARNO, SH., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Lembaga Investigasi & Bantuan Hukum (LIBH) PERISAI, beralamat di Jalan Taman Amir Hamzah No.2, Pegangsaan, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Desember 2011, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGGUGAT DALAM KOMPENSI/TERGUGAT DALAM REKOMPENSI** ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

Hal. 1 dari 10 Putusan Nomor :20/PDT/2012/PT.DKI.



Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor :85/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Sel. tanggal 16 Agustus 2011 dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Dalam Kompensi :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan surat kesepakatan jual beli tanah tertanggal 15 Maret 2010 dan surat pernyataan tergugat tanggal 1 Maret 2010 tentang biaya-biaya yang ditanggung/menjadi kewajiban penjual/tergugat untuk melaksanakan kesepakatan jual beli tanah tersebut dinyatakan sah menurut hukum ; -----
3. Menyatakan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 15 Maret 2010 adalah sah dan mengikat sebagai bukti pembayaran atas tanah sengketa ; -----
4. Menghukum tergugat untuk menerima uang pembayaran pelunasan atas tanah sengketa sebesar Rp.81.000.000.000,- (delapan puluh satu milyar rupiah) dari Penggugat ; -----
5. Menghukum tergugat untuk membayar seluruh kewajibannya untuk menyelesaikan pembayaran yang menjadi bebannya berkaitan hak-hak PT. Metropolitan Kencana atas peralihan hak atas tanah sengketa tersebut ; ----
6. Menyatakan dengan telah diterimanya pembayaran pelunasan, tanah sengketa telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat ; -----
7. Memerintahkan tergugat melakukan penandatanganan surat-surat dan atau akta-akta yang diperlukan sehubungan dengan peralihan hak dengan ketentuan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, dan apabila tergugat lalai untuk melaksanakan putusan ini, maka penggugat dinyatakan berwenang untuk bertindak atas nama tergugat dalam rangka pengalihan hak tersebut ;
8. Menolak gugatan penggugat selebihnya ; -----

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi tergugat rekompensi/penggugat kompensi seluruhnya ; ----

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan penggugat rekompensi/tergugat kompensi seluruhnya ; ----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum tergugat kompensi/penggugat rekompensi membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.1.451.000,- (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah) ; -----

Hal. 2 dari 10 Putusan Nomor :20/PDT/2012/PT.DKI.



Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor :85/PDT.G/ 2011/PN. Jkt. Sel. tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh NOVRAN VERIZAL, SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 24 Agustus 2011, Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor :85/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Sel. tanggal 16 Agustus 2011, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 03 Nopember 2011 ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 25 Oktober 2011, memori banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 03 Nopember 2011 ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 19 Desember 2011, kontra memori banding mana telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 28 Desember 2011 ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Desember 2011 telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Tergugat untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 16 Desember 2011 ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 22 Desember 2011 telah memberi kesempatan kepada Terbanding semula Penggugat untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 23 Desember 2011 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor :85/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Sel. tanggal 16 Agustus 2011, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah mempelajari dengan seksama berkas perkara, turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta

Hal. 3 dari 10 Putusan Nomor :20/PDT/2012/PT.DKI.



Selatan Nomor :85/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Sel. tanggal 16 Agustus 2011, memori banding Pembanding semula Tergugat tertanggal 25 Oktober 2011, kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat tertanggal 19 Desember Juni 2011 ; -----

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat adalah mengenai wanprestasi namun dalam dalil posita dan petitum gugatan Terbanding semula Penggugat sama sekali tidak menyebut/mengklaim tentang adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat oleh karena itu tidak sepatutnya Yudex Factie menyatakan Pembanding semula Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan isi kesepakatan ; -----
- Bahwa dengan tidak disebutkannya secara tegas Pembanding semula Tergugat telah melakukan wanprestasi dalam posita maupun petitum padahal hal tersebut menjadi pokok gugatan, maka gugatan Terbanding semula Penggugat adalah tidak jelas (obscuur libel) oleh karenanya gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----
- Bahwa Pembanding semula Tergugat berkeberatan atas pertimbangan Yudex Factie yang menyatakan Pembanding semula Tergugat tidak menjelaskan bentuk kontradiktif antara posita dengan petitum padahal Pembanding semula Tergugat telah mendalilkan bahwa antara posita dengan petitum tidaak saling mendukung dan tidak ada harmonisasi ataupun konsistensi dimana petitum nomor 3, 4, 5, 6 dan 7 tidak pernah diuraikan dalam posita gugatan oleh karenanya gugatan Terbanding semula Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa Pembanding semula Tergugat sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Yudex Factie karena seluruh pertimbangan tidak berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan namun hanya merupakan kesimpulan dan secara terang-terangan Yudex Factie telah merumuskan sendiri dan menyempurnakan dalil-

Hal. 4 dari 10 Putusan Nomor :20/PDT/2012/PT.DKI.



dalil gugatan dalam posita dan petitum secara tidak sah dan menyatakan Pembanding semula Tergugat telah wanprestasi, jelas Yudex Factie tidak independen, telah berpihak, tidak profesional dan tidak konsisten ; -----

- Bahwa Yudex Factie dalam pertimbangan hukumnya telah menambah/menyebutkan hal pokok yang tidak pernah disebut/diutarakan Terbanding semula Penggugat dengan maksud untuk memperjelas dalil yang samar-samar (obscuur libel) ; -----
- Bahwa pertimbangan hukum Yudex Factie sangat berlebihan karena antara Pembanding semula Tergugat dengan Terbanding semula Penggugat belum ada perjanjian jual beli baru nota kesepakatan (MOU) tanggal 15 Maret 2010 karena itu belumlah mengikat secara mutlak apalagi kemudian diketahui surat kesepakatan tersebut dibuat/ditanda tangani Pembanding semula Tergugat ada unsur kekilafan/kekeliruan yang nyata adanya ketentuan yang sangat merugikan Pembanding semula Tergugat dalam surat kesepakatan tanggal 15 Maret 2010 tersebut yaitu dalam paragraf 2 butir 1 dimana Pembanding semula Tergugat harus membayar pajak penghasilan, biaya pengalihan hak, bea administrasi ke Metropolitan Kencana, membuat/menanda tangani akta jual beli/pelepasan hak atas tanah kavling PE.11 dihadapan notaris Metropolitan Kencana pada waktu yang bersamaan dengan penerimaan pembayaran termijn 1 sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dari total harga Rp.81.000.000.000,- (delapan puluh satu milyar rupiah) atau pembayaran baru 10 % sehingga apabila kesepakatan dilaksanakan Pembanding semula Tergugat akan kesulitan menagih kekurangan Rp.71.300.000.000,- (tujuh puluh satu milyar tiga ratus juta rupiah) kepada Terbanding semula Penggugat ; -----
- Bahwa Pembanding semula Tergugat tidak sependapat dengan pertimbangan Yudex Factie yang menyatakan bahwa tidak ditemukan adanya permintaan Terbanding semula Penggugat meminta surat keterangan lunas dari Pembanding semula Tergugat padahal sebenarnya telah meminta kepada kuasa Pembanding semula Tergugat (keterangan saudara MYRA SLAMET WIDODO, sesuai testimoni terlampir) ; -----
- Bahwa wacana untuk membayar lunas dari Terbanding semula Penggugat baru pada bulan Nopember 2010 atau 8 (delapan) bulan setelah dibuat kesepakatan tanggal 15 Maret 2010 ; -----
- Bahwa Pembanding semula Tergugat sangat keberatan atas putusan yang menyatakan kesepakatan jual beli tanggal 15 Maret 2010 sah dan tidak ditemukan unsur kekilafan/kekeliruan yang merugikan Pembanding semula Tergugat dan pendapat bahwa penitipan uang (consignatie) uang muka

Hal. 5 dari 10 Putusan Nomor :20/PDT/2012/PT.DKI.



Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tidak sah karena perjanjian tanggal 15 Maret 2010 tidak dapat dibatalkan ; -----

- Bahwa secara yuridis surat kesepakatan jual beli tanggal 15 Maret 2010 tersebut adalah tidak sah dan dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat adanya kesepakatan/persesuaian kehendak dalam membuat perjanjian sebagaimana ditentukan pasal 1320 KUHPerduta dan oleh karena consignatie yang dilakukan oleh Pemanding semula Tergugat telah dilakukan sesuai tata cara/prosedur dimana Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melakukan penawaran pengembalian uang tanda jadi Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut kepada Termohon/Terbanding/Penggugat, namun ditolak, maka diikuti dengan penitipan (consignatie) ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah menanggapi memori banding dari Pemanding semula Tergugat dalam kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan Yudex Factie sudah sangat tepat dan jelas serta gamblang apa yang telah diuraikan dan disampaikan Terbanding semula Penggugat seluruh pertimbangan hukum dan diktum putusan telah sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap di persidangan tentang kejadian-kejadian yang menjadi hubungan hukum yaitu memperlakukan kesepakatan jual beli tanah tertanggal 15 Januari 2010 dimana Terbanding semula Penggugat telah melaksanakan kewajiban dengan membayar uang muka sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan tetapi justru Pemanding semula Tergugat melakukan wanprestasi dan ingin membatalkan kesepakatan tersebut secara sepihak ;
- Bahwa alasan-alasan Pemanding semula Tergugat dalam memori banding hanyalah alasan dan dalil-dalil yang mengada-ada dan hanya alasan yang diulang-ulang tidak ditemukan surat bukti dan hal-hal baru yang sifatnya menentukan oleh karenanya memori banding tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Hal. 6 dari 10 Putusan Nomor :20/PDT/2012/PT.DKI.



1. Gugatan Obscuur libel.
2. Gugatan Peremtoir eksepsi.
3. Gugatan kontra diksi antara posita dengan petitum

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Pembanding semula Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap eksepsi nomor 2 adalah sudah tepat dan benar oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut dapat dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi selebihnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan seksama surat gugatan Terbanding semula Penggugat dalam posita gugatan berisi uraian tentang hubungan hukum antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat berdasarkan pada kesepakatan jual beli tanah tertanggal 5 Maret 2010 dimana Terbanding semula Penggugat telah membayar tanda jadi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sedang Pembanding semula Tergugat tidak mau menerima pembayaran pelunasan bahkan Pembanding semula Tergugat berusaha membatalkan jual beli dan mengembalikan uang muka sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Terbanding semula Penggugat dan oleh karena pengembalian tersebut ditolak, maka Pembanding semula Tergugat menitipkan (konsignatie) ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan* ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan dari Terbanding semula Penggugat adalah mengenai ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa namun demikian tuntutan Terbanding semula Penggugat dalam petitum gugatan bukan mengenai akibat dari wanprestasi sebagaimana dimaksud oleh pasal 1243 KUHPerdara yaitu penggantian biaya, rugi dan bunga ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai gugatan Terbanding semula Penggugat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (Obscuur libel) karena antara posita dan petitum tidak sinkron atau posita tidak mendukung petitum dengan demikian eksepsi Pembanding semula Tergugat nomor 1 dan nomor 3 dapat dikabulkan ; -----

Hal. 7 dari 10 Putusan Nomor :20/PDT/2012/PT.DKI.



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pembanding semula Tergugat nomor 1 dan nomor 3 dikabulkan, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Pembanding semula Tergugat dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, sehingga putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara harus dibatalkan dan gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

DALAM REKONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya: bahwa petitum dalam gugatan rekonpensi berkaitan dengan tuntutan pernyataan tidak sah dan pembatalan atas kesepakatan jual beli tanggal 15 Maret 2010 harus diperiksa menurut hukum acara biasa, sementara dalam petitum lainnya berkaitan dengan tuntutan pernyataan sah penawaraan yang disertai penitipan uang adalah harus diperiksa menurut hukum acara khusus (permohonan) sehingga kedua tuntutan tersebut tidak dapat diakumulasikan dalam satu gugatan ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan demikian pertimbangan tersebut dapat dibenarkan dan dikuatkan ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima pula ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor :85/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Sel. tanggal 16 Agustus 2011 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dalam



tingkat banding dan mengadili sendiri perkara a quo seperti amar putusan di bawah ini ; -----

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang No.20 tahun 1947, pasal 1243 KUHPerdara jo. Undang-Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan ketentuan hukum Acara Perdata yang berlaku serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan ; -----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor :85/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Sel. tanggal 16 Agustus 2011 yang dimohonkan banding tersebut ; -----

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSIS :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi dari Pembanding semula Tergugat untuk sebagian ; --

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima ; --

DALAM REKONPENSIS :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi/ Terbanding ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi/Pembanding tidak dapat diterima ; -----

DALAM KONPENSIS DAN REKONPENSIS :

- Manghukumi Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **S E N I N** tanggal **02 APRIL 2012** oleh Kami : **NY. ROOSDARMANI, SH.MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **NY. ASNAHWATI, SH.MH.**, dan **H. ZHRUL RABAIN, SH.MH.**, masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, Hal. 9 dari 10 Putusan Nomor :20/PDT/2012/PT.DKI.

