



**PUTUSAN**

**NOMOR : 234/ PDT /2016 / PT.DKI**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

PENGADILAN TINGGI JAKARTA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **MUNIROH**, bertempat tinggal di Jalan Kramat Rt. 04/02, Kelurahan Lubang Buaya Jakarta Timur, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I**.
2. **ZUBAIDAH**, bertempat tinggal di Jalan Kampung Dalam Rt.07/01, Kelurahan Cawang Jakarta Timur, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**.
3. **DUMYATI**, bertempat tinggal di Jalan Kampung Dalam Rt.07/01, Kelurahan Cawang Jakarta Timur, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT III**.

Dalam hal ini ketiga tiganya diwakili oleh kuasa hukumnya : 1. H. Achmad Michdan, SH., 2. A. Furqon Nurzaman, S.H., 3. M. Ratho Priyasa, S.H., 4. Miftakhul Arif, S.H., 5. Muammar Kadafi, S.H., 6. Rita Suherman, S.H., 7. Ahid Syaroni, S.H., 8. Abi Sambasi, S.H., dan 9 Siti Chairun N, S.H., Para Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada **MICHDAN & PARTNERS Law Office**, yang berkedudukan di Jalan Pinang I Nomor 9 Pondok Labu, Jakarta Selatan 12450, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 September 2015;

4. **HISYAM**, bertempat tinggal Jalan Kejaksaan Pondok Bambu Blok AG No. 05 Rt.014/05. Kel.Pondok Bambu Kec.Duren Sawit Pondok Bambu Permai Jakarta Timur, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**.

**M E L A W A N**

**ABDUL KADIR ALATAS**, bertempat tinggal di Jalan Tebet Barat IX No. 15, Jakarta Selatan, Pekerjaan, Presiden Direktur PT. Tifar Admanco Dalam hal ini diwakili oleh 1.

Hal 1 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syarif Nuh, S.H 2. Suratno, S.H., 3. Casmanto, S.H dan 4. Anton F. Hutabarat, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum berkantor di Jalan Condet Raya Nomor 5, Bale Kambang, Kramat Jati, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 April 2015, Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula PENGGUGAT.

## **PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Telah membaca berturut-turut :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 April 2016 No. 234/pen/pdt/2016/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 27 Januari 2015 Nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Juli 2014 yang telah diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 24 Juli 2014 dibawah No. 253/Pdt. G/ 2014/PN.Jkt.Tim. telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mengadakan Pengikatan Bersama tertanggal 12 April 2011 dan Tertanggal 18 November 2011 dengan Ibu Muniroh, Ibu Djubaidah dan Bapak Dumyati (para Tergugat) selaku Ahli waris Ibu Maemunah. Untuk melaksanakan Jual Beli Tanah yang terletak di Jl. KP Dalam RT. 007/01 Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur seluas 1.122 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat berbatas dengan Kali

Sebelah Timur berbatas dengan Kali

Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Pekarangan Tiharo

Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Pekarangan H. Abdul Hamid

Bukti - P 1.

2. Bahwa Penggugat telah mengadakan Kesepakatan Bersama tertanggal 17 November 2011 dengan Ibu Nurdjanah selaku Kuasa Ahli waris Ibu Maemunah. untuk melaksanakan Jual Beli

### 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

Tanah yang terletak di Jl. KP Dalam RT. 007/01 Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur. Bukti P-2

3. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama tersebut Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta) sebagai tanda perikatan pada tanggal 18 November 2011 kepada Para Tergugat. Bukti P- 3.
4. Bahwa kemudian Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000, (lima puluh juta) tertanggal 28 Desember 2011 kepada Para Tergugat. Bukti P-4.
5. Bahwa kemudian Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta) tertanggal 12 April 2012 kepada Para Tergugat. Bukti P-5
6. Bahwa sesuai dengan kesepakatan bersama Tergugat telah menyerahkan seluruh dokumen dan mempercayakan pengurusan Akta Jual Beli dan pengurusan sertifikat hak atas Tanah dimaksud kepada Bapak Hisyam (Tergugat IV). Menurut pengakuan kepada Penggugat dia adalah sebagai Notaris. Bahwa diketahui belakangan ternyata Tergugat IV bukanlah notaris.
7. Bahwa adapun yang menjadi isi kesepakatan bersama tersebut adalah sebagai berikut;
  1. Pada Tanggal 12 April 2011 Pihak Pertama sepakat bahwa dari hasil pengukuran tanah yang terkena PHT (peruntukan hijau taman) dan rencana jalan dibayar setelah dipotong dengan harga tanah pengganti PHT (peruntukan hijau taman) dan rencana jalan oleh Pihak Kedua dikurangi dari harga kesepakatan bersama dan pelunasan akan dibayar kurang lebih 5 (lima) bulan setelah pembuatan sertifikat selesai.
  2. Pada Tanggal 18 November 2011 Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyetujui bahwa harga tanah dan bangunan tersebut akan disesuaikan dengan luas tanah yang terdapat dalam sertifikat Hak Atas Tanah tersebut dan Pihak Pertama juga menyetujui bahwa harga tanah

Hal 3 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



tersebut Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) sesuai dengan hasil ukur tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Atas Tanah.

8. Bahwa berdasarkan hasil ukur sementara yang dibuat oleh tata kota ditemukan fakta, bahwa luas tanah seluas 1.122 m<sup>2</sup> yang terkena PHT (peruntukan hijau taman) seluas 445 m<sup>2</sup> dan yang terkena Rencana jalan (M J L) seluas 307 m<sup>2</sup>, dan untuk Peruntukan Wisma Kecil (WKC) / Wisma Sedang (WSD) seluas 370 m<sup>2</sup>.

9. Bahwa Penggugat tidak pernah mundur dari rencana jual beli dan tetap menginginkan realisasi Jual Beli sesuai kesepakatan, yaitu : tanah dengan peruntukan Wisma kecil dan Wisma Sedang luas 370 M<sup>2</sup> dengan harga Rp. 3.000.000,-M<sup>2</sup>.(tiga juta rupiah).

Tanah yang terkena PHT luas 445 M<sup>2</sup> dengan harga Rp. 2.000.000,-M<sup>2</sup> (dua juta rupiah), dan Terkena Rencana Jalan luas 307 M<sup>2</sup> dengan harga Rp.2.000.000,-M<sup>2</sup> (juta rupiah)

10. Bahwa sesuai dengan kesepakatan bersama tersebut, Para Tergugat dan Tergugat IV tidak menjalankan kewajiban-kewajibannya sehingga proses jual beli menjadi tertunda-tunda yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat.

11. Bahwa Penggugat telah berupaya untuk membangun komunikasi dengan Para Tergugat dan Tergugat IV untuk tercapainya solusi dan penyelesaian yang baik, tetapi para Tergugat selalu menghindar.

12. Bahwa ternyata Para Tergugat ada maksud lain dengan itikat tidak baik bermaksud mengalihkan dan ingin menjual tanah tersebut kepada pihak lain dengan iming-iming harga lebih tinggi dari harga Penggugat. Bahwa dugaan Penggugat semakin terbukti sebagaimana Jawaban Tergugat, bersedia melanjutkan transaksi kalau dengan harga baru.

13. Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register No. 322/Pdt.G/2013 (P-6). Dan telah memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

- Dalam Kompensi:
- Tentang Eksepsi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, dan III
- Tentang Pokok Perkara
- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima ( Niet

Ontvankelijke Verklaard)

- Dalam Rekonpensi;
- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

14. Bahwa telah nyata-nyata Para Tergugat dan Tergugat IV melakukan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat sesuai kesepakatan.

15. Bahwa adapun kewajiban-kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh Para Tergugat sebagaimana dalam perjanjian adalah Pembuatan Akta Jual Beli, Pengurusan Sertifikat Ke BPN sampai terbit sertifikat sebagai dasar pelunasan pembayaran dari Penggugat kepada Para Tergugat.

16. Bahwa hingga saat ini, meskipun Penggugat telah melakukan pembayaran- pembayaran kepada Tergugat, Penggugat tidak menguasai fisik tanah dan tidak memegang dokumen atau surat-surat tanah yang diperjual belikan.

17. Bahwa untuk menghindari kerugian yang akan timbul dikemudian hari pada diri Penggugat, mengingat adanya itikat tidak baik para Tergugat untuk mengalihkan atau menjual pada pihak lain akan mengakibatkan hilangnya hak-hak Penggugat, maka Penggugat mohon kepda Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan **Sita Jaminan terhadap obyek Perkara** seluas yang terletak di. Jl. KP Dalam RT. 007/01 Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur seluas 1122 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat berbatas dengan Kali

Sebelah Timur berbatas dengan Kali

Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Pekarangan Tiharo

Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Pekarangan H. Abdul Hamid

18. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti hukum yang cukup, maka kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan

Hal 5 dari 28 hal Put No. 234/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutuskan perkara ini dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada Banding, Verzet maupun Kasasi. Maka berdasarkan segala uraian tersebut diatas Penggugat mohon dengan segala hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan :

## PRIMER

1. Menyatakan Hukum sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas.
2. Menyatakan hukum Tergugat I, II, III, dan IV telah melakukan Wanprestasi (inkar janji)
3. Menetapkan secara hukum kesepakatan bersama tertanggal 12 April 2011 dan Tertanggal 18 November 2011 dengan Ibu Muniroh, Ibu Djubaidah dan Bapak Dumyati (para Tergugat) sah dan mengikat secara hukum.
4. Menghukum Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV untuk melanjutkan proses Jual beli dengan Penggugat
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas.
6. Menghukum Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV untuk membayar biaya Perkara.
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad);

## SUBSIDER

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengajukan jawaban tertanggal 04 Nopember 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ.

DALAM EKSEPSİ.

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT a quo adalah sama dengan gugatan yang pernah diajukan oleh PENGGUGAT pula pihak yang sama dengan pihak dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek perkara yang sama serta alasan gugatan yang sama pula hal mana telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor 322/Pdt.G/2013 tanggal 22 April 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*). (BUkti TI/TII/TIII-1).

2. Bahwa mengenai hal ini pun diakui oleh PENGGUGAT pada angka 13 posita gugatan a *quo* dan PENGGUGAT juga mengutip amar putusan a *quo* yang selengkapnya kami kutip juga:

MENGADILI:

DALAM KONPENSI:

TENTANG EKSEPSI:

Mengabulkan eksepsi Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergua- III;

TENTANG POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM REKONPENSI:

Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 822.000,- (delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);"

3. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam ranah hukum perdata, asas *ne bis in idem* 'mi sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "*Hukum Acara Perdata*", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42).

Hal 7 dari 28 hal Put No. 234/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Ne Bis In Idem*, hal mana dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung RI mengimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda.
5. Bahwa berdasarkan alasan fakta hukum diatas, maka Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk kedua kalinya ini karena didalam gugatannya melekat asas *ne bis in idem*, oleh karenanya TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon putusan sela sebelum dilanjutkan ke dalam pokok perkara.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang menjadi dalil dan alasan dalam eksepsi di atas mohon dijadikan dalil dan alasan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara *mutatis mutandis* yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan serta fakta hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban dalam Konvensi ini.
3. *Bahwa tidak benar seluruhnya dalil PENGGUGAT pada angka 1 posita gugatannya yang mendalilkan bahwa : "Bahwa Penggugat telah mengadakan Pengikatan Bersama tertanggal 12 April 2011 dan Tertanggal 18 November 2011 dengan Ibu Muniroh, Ibu Djubaidah dan Bapak Dumyati (para Tergugat)*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Bahwa fakta hukum yang sebenarnya adalah "Bahwa Penggugat telah mengadakan Pengikatan Bersama tertanggal **12 April 2012** dan Tertanggal 18 November 2011 dengan Ibu Muniroh, Ibu Djubaidah dan Bapak Dumyati (paraTergugat) ". Dengan tipu muslihatnya PENGGUGAT berusaha membuat salah fakta hukum berupa tanggal 12 April 2011 sehingga terkesan membodohi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, padahal dibuat pada tanggal 12 April 2012. Oleh karenanya mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara agar menyatakan batal demi hukum Kesepakatan Bersama pada tanggal 18 November 2011 dan Kesepakatan Bersama tanggal 12 April 2012 karena dilandasi itikad tidak baik dan kausa yang tidak halal.*

4. Bahwa **tidak benar** dalil PENGGUGAT pada angka 2 posita gugatannya bahwa PENGGUGAT telah mengadakan Kesepakatan Bersama tertanggal 17 November 2011 dengan Ibu Nurdjanah selaku Kuasa ahli waris Ibu Maemunah.
5. Bahwa **tidak benar dan kabur (obscuur libel)** dalil PENGGUGAT pada angka 3, 4 dan 5 posita gugatannya. Karena senyatanya PENGGUGAT tidak pernah menyerahkan uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta) sebagai tanda perikatan pada tanggal 18 November 2011 kepada Para Tergugat (vide Bukti P-3). PENGGUGAT juga tidak pernah menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) tertanggal 28 Desember 2011 kepada Para Tergugat (vide Bukti P-4). Dan Penggugat pun tidak pernah menyerahkan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) tertanggal 12 April 2012 kepada Para Tergugat (vide Bukti P-5).
6. Bahwa bahasa yang dipergunakan oleh PENGGUGAT adalah kata kuncinya "**menyerahkan uang kepada Para Terqugat**". Bila bahasa yang dipergunakan PENGGUGAT adalah "Para Tergugat"

Hal 9 dari 28 hal Put No. 234/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)



berarti meliputi seluruh Tergugat I sampai Tergugat IV, padahal Tergugat IV tidak pernah menerima uang yang diserahkan oleh PENGGUGAT pada tanggal 18 November 2011, pada tanggal 28 Desember 2011 dan 12 April 2012. Sehingga **tidak pernah terjadi fakta hukum** sebagaimana didalilkan oleh

PENGGUGAT pada angka 3, 4 dan 5 posita gugatan PENGGUGAT *a quo*.

Bahwa benar, memang terjadi fakta hukum sebagaimana diuraikan dalam angka 6 posita gugatan PENGGUGAT, bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT menyerahkan semua dokumen asli kepemilikan tanah tersebut kepada TERGUGAT IV yang sebenarnya ditunjuk oleh PENGGUGAT, dimana kemudian **PENGGUGAT mengakui merasa tertipu oleh status dan kedudukan TERGUGAT IV yang sebenarnya bukan berprofesi sebagai Notaris dan PPAT.**

7. Bahwa tidak benar dan menyesatkan dalil PENGGUGAT pada angka 7 sub 1 posita gugatannya, yang tetap bersikukuh dan konsisten menyebutkan kesepakatan bersama tertanggal 12 April 2011 *quod non*, padahal yang sebenarnya tanggal 12 April 2012.

Bahwa memang benar, isi kesepakatan tertanggal 18 November 2011 sebagaimana angka 7 sub 2 posita gugatannya disepakati bahwa harga tanah sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), namun **tidak benar dan menyesatkan dalil PENGGUGAT "...bahwa harga tanah dan bangunan tersebut akan disesuaikan dengan luas tanah yang terdapat dalam sertifikat Hak Atas Tanah tersebut..."**. Oleh karenanya dalil pada angka 7 sub 2 haruslah ditolak seluruhnya.

8. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak seluruh dalil dalam angka 8 sampai 12 posita gugatan PENGGUGAT *a quo* karena dilandasi itikad tidak baik dan tidak berdasarkan pada sebab yang halal. Ada indikasi kuat bahwa proses jual beli tanah sebagai **modus**



**PENGGUGAT** untuk membeli tanah dengan harga murah namun menggantung harapan **TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III** agar lelah dan cepat menyerah dengan harga yang ditawarkan sebelumnya. Bila perlu kelihatannya **PENGGUGAT** cukup dengan uang muka sebesar Rp. 580.000.000,- lalu bisa mencaplok objek tanah tersebut menjadi milik **PENGGUGAT**.

Modus **PENGGUGAT** a quo terlihat juga pada dalil angka 14 dan 15 posita gugatan **PENGGUGAT** yang menuduh **TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III** dengan membabi buta telah melakukan wanprestasi dan tidak melaksanakan kewajibannya, *quod non*.

9. Bahwa **TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada angka 16 dan 17 posita gugatannya. Merupakan hal yang sangat menggelikan, pihak yang beritikad tidak baik, *in casu* **PENGGUGAT** justru ingin menguasai fisik dari objek tanah yang disengketakan dengan jalan meminta **sita jaminan**. Disini terlihat itikad tidak baik dan modus **PENGGUGAT** yang ingin menguasai tanah milik orang lain dengan harga murah dan bila perlu dengan merampas hak **TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III** a quo secara melawan hukum.

## II. DALAM REKONVENSİ.

1. Bahwa segala dalil dan alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban Konvensi mohon dijadikan bagian yang tak terpisahkan satu dengan lainnya secara *mutatis mutandis* dijadikan dalil dan alasan dan" Gugatan Dalam Rekonvensi ini.
2. Bahwa Kesepakatan Bersama tertanggal 18 November 2011 dan Kesepakatan Bersama tertanggal 12 April 2011 (sebenarnya tanggal 12 April 2012) dibuat oleh **PARA PENGGUGAT REKONVENSİ** dengan

Hal 11 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



TERGUGAT I REKONVENSİ dibawah tangan  
dengan bermeterai dan

bukanlah suatu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

3. Bahwa menurut Pasal 1338 KUH Perdata diatur ketentuan sebagai berikut:

"*Semua* perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

4. Bahwa selama berlangsungnya Kesepakatan Bersama antara PARA PENGGUGAT REKONVENSİ DENGAN TERGUGAT I REKONVENSİ terlihat itikad tidak baik dari TERGUGAT I REKONVENSİ dengan jalan menentukan secara sepihak hal-hal yang merugikan PARA PENGGUGAT REKONVENSİ. Hal ini terlihat pula dengan sudah 2 (dua) kali diajukannya Gugatan oleh TERGUGAT I REKONVENSİ kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dipenuhi itikad tidak baik dari TERGUGAT I REKONVENSİ.

5. Bahwa itikad tidak baik dari TERGUGAT I REKONVENSİ juga ditunjukkan dengan jalan hendak meminta surat-surat dan dokumen tanah milik PARA PENGGUGAT REKONVENSİ yang berada dalam penguasaan TERGUGAT II REKONVENSİ dengan mengutus karyawan dan orang suruhan TERGUGAT I REKONVENSİ, hal mana TERGUGAT II REKONVENSİ sebenarnya dan senyatanya tidak mempunyai



hak dan kewenangan untuk tetap memegang dan menguasai surat dan dokumen tanah milik PARA PENGGUGAT REKONVENSİ *a quo*.

6. *Bahwa* bila TERGUGAT I REKONVENSİ beritikad baik seharusnya dan sewajarnya membicarakan kembali dengan PARA PENGGUGAT REKONVENSİ mengenai realisasi kesepakatan bersama tersebut dan peningkatan harga yang sudah bergerak naik di pasaran dan bukannya dengan jalan mengajukan gugatan dalam konvensi kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSİ sehingga terkesan sebagai ***gertak sambal*** dari TERGUGAT I REKONVENSİ;
7. *Bahwa* antara PARA PENGGUGAT REKONVENSİ dengan TERGUGAT I REKONVENSİ sudah tidak ada lagi kesepakatan dan kecocokan dalam hal jual beli tanah yang terletak di Kp. Dalam Rt. 07/01 Kelurahan Cawang Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur *a quo*. Yang ada justru intimidasi dari TERGUGAT I REKONVENSİ dengan anak buahnya kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSİ;
8. *Bahwa* jalan keluar untuk mengatasi kebuntuan kesepakatan antara PARA PENGGUGAT REKONVENSİ dengan TERGUGAT I REKONVENSİ adalah dengan jalan membatalkan Kesepakatan Bersama tanggal 18 November 2011 dan Kesepakatan Bersama tanggal 12 April 2011 (senyatanya dan sebenarnya adalah 12 April 2012) karena adanya unsur kealpaan atau kelalaian dan Hal 13 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



itikad tidak baik dari TERGUGAT I REKONVENSİ dan TERGUGAT II REKONVENSİ;

9. Bahwa menurut doktrin (pendapat ahli hukum) sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, penerbit PT. Intermasa, cet. Ke XI11990, hal. 45, dinyatakan :

"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana

dijanjikan;

c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi teahambat;

d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh

dilakukannya."

10. Bahwa perbuatan-perbuatan baik yang dilakukan TERGUGAT I REKONVENSİ maupun TERGUGAT II REKONVENSİ adalah merupakan tindakan wanprestasi yang dilakukan terhadap PARA PENGGUGAT REKONVENSİ;

11. Bahwa TERGUGAT II REKONVENSİ, walaupun bukan Notaris dan PPAT, namun telah ditunjuk oleh TERGUGAT I REKONVENSİ untuk mengurus pengesahan dokumen milik PARA PENGGUGAT REKONVENSİ dan senyatanya pula PARA TERGUGAT REKONVENSİ telah lalai dan



abai dalam memenuhi hak-hak PARA  
PENGGUGAT REKONVENSI a quo;

12. Bahwa selain bukan Notaris dan PPAT, TERGUGAT II REKONVENSI senyatanya sampai dengan saat ini tidak punya kesanggupan untuk mengurus dokumen dan surat tanah *milik* PARA PENGGUGAT REKONVENSI *aquo*;

13. Bahwa sampai saat ini, dokumen milik PARA PENGGUGAT REKONVENSI masih dikuasai dan dipegang secara tidak sah dan melawan hukum oleh TERGUGAT II REKONVENSI berupa :

1. Surat Tanda Milik Tanah Usaha No. trus 8 luas 1.290 m2 a/n Halimah Binti Ahmad
2. Surat Hibah diatas Segel Asli antara Achmad Bin Haji Hasan dengan Maimunah Binti Achmad tertanggal 30 April 1977
3. Surat Pernyataan Melapaskan Hak atas Tanah diatas Segel Asli antara Soliha dengan Maimunah tertanggal 22-8-1991 No. 319/1.711.00,
4. SPPT PBB Asli tahun 2011 dan bukti bayar dari Nop yaitu :
  - 31.72.020.007.001-0027.0 a/n Maimunah
  - 31.72.020.007.001-0020.0 a/n Harun.

14. Bahwa TERGUGAT II REKONVENSI tidak dalam kapasitas dan kualitas yang SAH untuk memegang dan menguasai surat dan dokumen asli tanah milik PARA PENGGUGAT REKONVENSI dan disamping itu TERGUGAT II REKONVENSI bukan pejabat yang berwenang dan bukan berprofesi sebagai Notaris dan PPAT sehingga wajar dan layak apabila dihukum untuk mengembalikan semua surat dan dokumen sebagaimana dimaksud dalam angka 13 sub 1 sampai 4 diatas kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSI.

Berdasarkan alasan dan dalil-dalil serta fakta hukum baik dalam Jawaban TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam Konvensi maupun Gugatan PARA PENGGUGAT dalam Rekonvensi, mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar *memutuskan*;

- I. DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI

Hal 15 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## II. DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan **Wanprestasi** terhadap PARA PENGGUGAT REKONVENSI.
- Menyatakan **batal demi hukum** Kesepakatan Bersama tertanggal 18 November 2011 dan Kesepakatan Bersama tertanggal 12 April 2011 (sebenarnya tertanggal 12 April 2012).
- Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.
- Menghukum TERGUGAT II REKONVENSI **agar menyerahkan seluruh dokumen asli** yang menyangkut dokumen kepemilikan atas objek tanah tersebut kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSI seketika dan segera setelah dijatuhkannya putusan ini berupa:

1. Surat Tanda Milik Tanah Usaha No. trus 8 luas 1.290 m2 a/n Halimah Binti Ahmad.

Surat Hibah diatas Segel Asli antara Achmad Bin Haji Hasan dengan Maimunah Binti Achmad tertanggal 30 April 1977

2. Surat Pernyataan Melepaskan Hak atas Tanah diatas Segel Asli antara Soliha dengan Maimunah tertanggal 22-8-1991 No. 319/1.711.00,
3. SPPT PBB Asli tahun 2011 dan bukti bayar dari Nop yaitu :

- 31.72.020.007.001-0027.0 a/n Maimunah
- 31.72.020.007.001-0020.0 a/n Harun.
- Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

### 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 atas gugatan Penggugat, Tergugat IV mengajukan jawaban tertanggal 04 Nopember 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat I, II, III telah mengadakan Pengikatan Bersama tertanggal 18 Nopember 2011 yang dibuat dibawah tangan, untuk melaksanakan jual beli tanah yang terletak di Jakarta Timur, Kecamatan kramat Jati, Kelurahan Cawang, setempat dikenal sebagai Jalan KP. Dalam 71, Rt/w : 007/01 dengan luas 1290M<sup>2</sup> (seribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) dengan harga yang telah disepakati bersama sebesar Rp. 3.000.000,-/M<sup>2</sup> (tiga juta rupiah per meter persegi).
2. Bahwa Tergugat IV telah menerima surat-surat asli yaitu Surat Tanda Milik Tanah Usaha dengan luas 1290 a/n. **Halimah Bin Ahmad** tertanggal 26 Agustus 1959, Surat Hibah diatas segel asli antara **Achmad Bin Haji Hasan** dengan **Maimunah Bind Achmad** tertanggal 30 April 1977, Surat Pernyataan Melepaskan Hak atas tanah diatas segel asli antara **Solihah** dengan **Maimunah** tertanggal 22 Agustus 1991 dan SPPT PBB Asli tahun 2011 dan STTS Tahun 2011 Asli a/n. **Maimunah** serta SPPT PBB Asli tahun 2011 dan STTS Tahun 2011 Asli a/n. **Harun**, pada tanggal 18 November 2011 dari **ibu Nurdjanah** selaku Kuasa dari **Ahli Waris Maimunah** (dan selaku salah satu anak Ahli Waris).
3. Bahwa Tergugat IV telah menerima surat-surat asli yaitu Surat Keterangan Ahli Waris diatas materai tertanggal 23 Nopember 2011 yang telah dicatat dalam register Kelurahan Cawang Nomor 118/1.711.1 tertanggal 28 Nopember 2011 dan ditandatangani oleh **Lurah H. Omo Suryadarma**, SE. dan tercatat dalam register Kecamatan Kramatjati Nomor 457/1.711.1 tertanggal 29 Nopember 2011 dan ditandatangani oleh Camat Ucok **B. Harahap**, SE. **M.Si.**, Surat Pernyataan Tidak Sengketa diatas materai a/n. **Dumyati** CS. luas 90M<sup>2</sup> tertanggal 08 Pebruari 2012 dan telah dicatat dalam register Kelurahan Cawang Nomor 36/1.711.1 tertanggal 08 Maret 2012 dan ditandatangani oleh **Lurah H. Omo Suryadarma**, SE. dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa diatas materai a/n. **Dumyati** CS. luas

Hal 17 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1200M<sup>2</sup> tertanggal 08 Pebruari 2012 dan telah dicatat dalam register Kelurahan Cawang Nomor 33/1.711.1 tertanggal 06 Maret 2012 dan ditandatangani oleh **Lurah H. Omo Suryadarma, SE.**, pada tanggal 12 April 2012 dari Ibu Nurdjanah selaku Kuasa dari ahli Waris Maimunah (dan selaku salah satu anak Ahli Waris).

4. Bahwa Tergugat IV ditunjuk oleh Penggugat untuk mengurus surat-surat / akta-akta atas transaksi antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III. Dan Tergugat IV tidak pernah menyatakan kalau dia sebagai Notaris baik kepada Penggugat maupun kepada Tergugat I, II, III.
5. Bahwa Penggugat didalam melaksanakan transaksi selalu berubah-ubah mengenai harga jual beli tanah tersebut dan luas tanahnya, sehingga transaksi tersebut belum bisa dilaksanakan karena belum ada kesepakatan harga dengan Tergugat I, II, III.
6. Bahwa Penggugat menghendaki agar akta jual beli tersebut dijadikan, namun akta tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh karena pembayaran kepada Tergugat I, II, III belum dilunasi dan belum adanya kesepakatan harga antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III (harga dan luas tanah yang selalu berubah-ubah atas kemauan Penggugat).
7. Bahwa Jual Beli akan dapat dilaksanakan apabila Pihak Penjual dan Pihak Pembeli sudah ada kesepakatan harga dan pembayaran telah dilaksanakan secara lunas sesuai apa yang tercantum di dalam Akta Jual Beli.
8. Bahwa Penggugat pernah menyuruh anak buahnya untuk memindahkan surat-surat Asli tersebut kepada notaris lain dan Tergugat IV telah melaksanakan permintaan dari Penggugat atas persetujuan dari Tergugat I, II, III. Tetapi notaris yang ditunjuk oleh Penggugat tidak berani menerima surat-surat Asli tersebut yang pada waktu itu dihadiri oleh Keluarga Ahli Waris (Tergugat I, II, III) pada tanggal 03 Juli 2013 dan surat-surat Asli tersebut diserahkan kembali kepada Tergugat IV oleh notaris yang ditunjuk Penggugat, karena notaris yang ditunjuk oleh Penggugat tidak berani bertanggung jawab atas surat-surat asli tersebut bila Penggugat memaksa untuk mengambil surat-surat asli tersebut dari notaris yang ditunjuk oleh Penggugat.



9. Bahwa Penggugat justru yang mempunyai itikad tidak baik kepada Tergugat I,II,III yaitu untuk memperlambat pembayaran kepada Tergugat I, II, III dandidaksepakatnya harga jual beli tersebut (harga dan luas tanah selalu berubah-ubah)dengan bukti adanya perjanjian-perjanjian yang Penggugat buat dibawahtangan dan Penggugat sendiri yang mengingkari perjanjian- perjanjian tersebut.
10. Bahwa Penggugat sebetulnya yang telah melakukan tindakan "Wanprestasi" dengan mengingkari apa-apa yang telah Penggugat janjikan dan itu telah terbukti didalam perjanjian-perjanjian yang Penggugat buat dibawahtangan.
11. Bahwa Penggugat pernah menyuruh Tergugat IV untuk menjadikan Akta jual beli tersebut, akan tetapi Tergugat IV tidak mau atau tidak melaksakan keinginan Penggugat dikarenakan harga jual beli tanah tersebut belum ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III (Penggugat selalu berubah-ubah dengan kesepakatan yang Penggugat buat kepada Tergugat I, II, III baik dalam harga maupun dalam luas tanah tersebut) dan pembayaran dari Penggugat belum lunas dan Penggugat baru membayar kepada Tergugat I, II, III yaitu sebesar Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah).
- 12 Bahwa oleh karena tidak terbukti Tergugat I, II, III dan Tergugat IV melakukan perbuatan Wanprestasi, maka permohonan sita jaminan atas tanah tersebut agar tidak dikabulkan atau ditolak dan menolak semua gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan tanggal 27 Januari 2015 Nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji);

Hal 19 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan secara hukum kesepakatan bersama tertanggal 12 April 2011 dan Tertanggal 18 November 2011 dengan Ibu Muniroh, Ibu Djubaidah dan Bapak Dumyati (Tergugat. I, Tergugat II, dan Tergugat III) sah dan mengikat secara hukum.
4. Menghukum Tergugat. I, Tergugat. II, Tergugat. III, dan Tergugat. IV untuk melanjutkan proses Jual beli dengan Penggugat;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

## **DALAM REKONPENSI :**

### **DALAM EKSEPSI.**

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat I Rekonpensi;

### **DALAM POKOK PERKARA.**

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

### **DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI.**

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konpensi /para Penggugat Rekonpensi dan Tergugat IV Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.122.000,- (dua juta seratus dua puluh dua ribu rupiah);

## Membaca berturut-turut :

1. Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menerangkan Tergugat I, II dan Tergugat III pada tanggal 4 Pebruari 2014 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 27 Januari 2015, Nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur, menerangkan bahwa pada tanggal 26 Agustus 2015, tanggal 04 September 2015, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Memori banding tertanggal 10 September 2015, yang diajukan oleh Pemanding I, II dan Pemanding III semula Terggugat I, II dan Tergugat III, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 11



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- September 2015, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 23 September 2015 dan tanggal 15 Maret 2016.
4. Kontra memori banding tertanggal 08 Oktober 2015, yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 07 Oktober 2015, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 25 Nopember 2015.
  5. Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menerangkan Tergugat IV pada tanggal 4 Pebruari 2014 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 27 Januari 2015, Nomor 253/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Tim tersebut ;
  6. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur, menerangkan bahwa pada tanggal 26 Agustus 2015, tanggal 03 September 2015, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut :
  7. Memori banding tertanggal 11 September 2015, yang diajukan oleh Pemanding IV semula Tergugat IV, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 11 September 2015, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 23 September 2015 dan tanggal 20 Januari 2016.
  8. Kontra memori banding tertanggal 08 Oktober 2015, yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 07 Oktober 2015, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 30 Nopember 2015.
  9. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 03 September 2015, tanggal 04 September 2015 dan tanggal 26 Agustus 2015, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pemanding / Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan

Hal 21 dari 28 hal Put No. 234/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III / Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dituangkan dalam memori banding, pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 322/Pdt.G./2013/PN.Jkt.Tim yang sama baik kasus maupun substansi perkaranya dengan perkara nomor 253/Pdt.G./2014/PN.Jkt.Tim.
- Bahwa Judex Facti tidak cermat dalam memahami persoalan penulisan tahun dalam Kesepakatan tanggal 12 April 2012 yang tertulis tanggal 12 April 2011, dengan adanya kesalahan penulisan tersebut dimanfaatkan oleh Terbanding/Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya baik dalam perkara Nomor 322/Pdt.G./2013/PN.Jkt.Tim maupun dalam perkara nomor 253/Pdt.G./2014/PN.Jkt.Tim.
- Bahwa Judex Facti tidak cermat dalam memahami persoalan dan dalam menilai bukti Pembanding, bahwa Pengikatan Bersama tanggal 18 Nopember 2011, Terbanding melakukan pembayaran Rp. 30.000.000. kemudian Pembanding menyerahkan surat-surat, setelah itu Terbanding/Penggugat tidak melakukan pembayaran, kemudian Pembanding meminta pembayaran untuk mengurus surat-surat, pada tanggal 28 Februari 2012 Terbanding/Penggugat melakukan pembayaran Rp. 50.000.000, selanjutnya pada tanggal 12 April 2012 Terbanding/Penggugat melakukan pembayaran Rp. 500.000.000, karena proses jual beli berlarut-larut kemudian pada tanggal 26 Juli 2012 dilaksanakan rapat membahas masalah pembelian tanah obyek sengketa yang dihadiri Pembanding dan Terbanding, intinya Terbanding/Penggugat akan mengeluarkan uang sejumlah 1 (satu) milyar sampai dengan 1, 2 milyar, akan tetapi Terbanding tidak melaksanakan kewajiban tersebut.
- Bahwa pada tanggal 8 Juli 2013 dilaksanakan pertemuan di kantor Notaris Munji Salim yang ditunjuk oleh Terbanding/Penggugat untuk

### 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

menyelesaikan jual beli tanah obyek sengketa, akan tetapi Terbanding/penggugat justru tidak hadir.

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti yang melakukan wanprestasi adalah Terbanding/Penggugat.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas mohon menerima banding Pembanding dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.

Menimbang, bahwa Pembanding IV/Tergugat IV mengajukan memori banding, yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 322/Pdt.G./2013/PN.Jkt.Tim yang sama baik kasus maupun substansi perkaranya dengan perkara nomor 253/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Tim.
- Bahwa yang tidak melaksanakan perjanjian bukan Pembanding/Tergugat, tapi Terbanding/ Penggugat yang tidak mau menyelesaikan pembayaran dengan alasan yang tidak jelas, hal ini terbukti sebagaimana dalam rapat tanggal 26 Juli 2012 Terbanding/Penggugat akan mengeluarkan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000 sampai dengan Rp. 1.200.000.000, sebelum tanggal 20 September 2012, tetapi kesepakatan dalam rapat tersebut diingkari oleh Terbanding/Penggugat.
- Bahwa Terbanding/Penggugat ingkar janji kembali, tanggal 8 Juli 2013 dilaksanakan pertemuan di kantor Notaris yang ditunjuk oleh Terbanding/ Penggugat untuk menyelesaikan jual beli tanah obyek sengketa, tetapi Terbanding/ Penggugat tidak hadir.
- Bahwa Judex Facti tidak mempersoalkan penulisan tahun dalam Kesepakatan tanggal 12 April 2012 yang tertulis tanggal 12 April 2011, dengan adanya kesalahan penulisan tersebut dimanfaatkan oleh Terbanding/Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya baik dalam perkara Nomor 322/Pdt.G./2013/PN.Jkt.Tim maupun dalam perkara nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim

Hal 23 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas mohon menerima banding Pembanding dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III / Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, pihak Terbanding/Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah cermat dalam pertimbangan hukumnya dan telah melaksanakan hukum sebagaimana mestinya.
- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah cermat dalam menganalisa bukti-bukti hukum.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas mohon menolak banding Pembanding seluruhnya dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 27 Januari 2015 Nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, memori banding dan kontra memori banding serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini.

## **DALAM KONVENSİ**

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah masalah wanprestasi yaitu :

- Bahwa tanggal 12 April 2011 dan tanggal 18 Nopember 2011 Penggugat mengadakan Pengikatan Bersama dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, selaku ahli waris dari ibu Maemunah, untuk melaksanakan jual beli tanah yang terletak di Jalan KP. Dalam Rt.007/01 kelurahan Cawang kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur seluas 1.122 M2 ( obyek sengketa).
- Bahwa pada tanggal 18 Nopember 2011 Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 30.000.000. ( tiga puluh juta rupiah) sebagai tanda ikatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 28 Desember 2011 Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 500.000.000. ( lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, kemudian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyerahkan seluruh dokumen obyek sengketa kepada Penggugat, selanjutnya menyerahkan kepada Tergugat IV untuk melakukan pengurusan atas tanah obyek sengketa tersebut.
- Bahwa ternyata Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga proses jual beli menjadi tertunda-tunda, ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bermaksud menjual kepada pihak lain dengan iming-iming harga yang lebih tinggi dari harga Penggugat dan mereka tidak bersedia melanjutkan transaksi jual beli kecuali dengan harga yang baru.
- Bahwa Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Jakarta Timur nomor 322/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim dan diputus “ menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Tergugat telah wanprestasi.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban yang pada intinya sebagai berikut :

#### **Dalam eksepsinya :**

- Bahwa gugatan Penggugat Ne Bis In Idem, karena Penggugat telah menggugat Para Tergugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 322/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim dan diputus tanggal 22 April 2014, dengan kasus yang sama dengan perkara ini.

#### **Dalam Pokok Perkara :**

- Bahwa Penggugat mendalilkan telah membuat Kesepakatan Bersama tanggal 12 April 2011 dan tanggal 18 Nopember 2011 dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, bahwa fakta yang sebenarnya membuat Kesepakatan Bersama tersebut dibuat oleh Penggugat dengan itikad tidak baik.

Hal 25 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyerahkan semua dokumen asli tanah obyek sengketa kepada Tergugat IV yang ditunjuk oleh Penggugat.
- Bahwa ada indikasi dari Penggugat dalam jual beli tanah sebagai modus Penggugat untuk membeli tanah dengan harga murah dengan menggantung harapan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, agar lelah dan menyerah dengan harga yang ditawarkan sebelumnya, hanya dengan uang muka Rp. 580.000.000. Penggugat bisa mencaplok tanah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat IV ditunjuk oleh Penggugat untuk mengurus surat-surat atau akta-akta atas transaksi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
- Bahwa Tergugat IV tidak pernah menyatakan dirinya sebagai Notaris.
- Bahwa Tergugat IV telah menerima semua dokumen tanah obyek sengketa.
- Bahwa dalam melaksanakan transaksi tanah obyek sengketa, Penggugat selalu berubah-ubah mengenai harga jual tanah dan mengenai luas tanah, sehingga transaksi belum bisa dilaksanakan, karena belum ada kesepakatan harga.
- Bahwa Penggugat mempunyai itikad tidak baik kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk memperlambat pembayaran dengan tidak sepakat tentang luas dan harga tanah yang selalu berubah-ubah.
- Bahwa perbuatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas adalah wanprestasi.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat bukti P-1 sampai dengan P- 7, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti surat T.I,T.II, T.III-1 dan T.I,T.II, T.III - 10, disamping mengajukan bukti surat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan dua orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, bahwa Tergugat IV mengajukan bukti surat T.IV-1 sampai

### 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 T.IV-8 dan juga mengajukan seorang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah.

Menimbang, berdasarkan jawab jinawab dan bukti surat dari kedua belah pihak yang berpekar dan tiga orang saksi yang diajukan oleh Para Tergugat mendapat fakta yang terbukti sebagai berikut :

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 322/Pdt.G./2013/PN.Jkt.Tim tanggal 22 April 2014, bahwa gugatan tersebut diajukan oleh Penggugat melawan Para Tergugat, dan gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal.
- Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan lagi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, dengan subyek dan obyek yang sama.
- Bahwa bukti P-1 dan P-2 adalah bukti surat dibawah tangan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tentang kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa dengan harga permeter Rp. 3.000.000. (tiga juta rupiah), dan ditentukan yang mengurus segala hal dan urusan berkenaan dengan tanah tersebut sampai keluar sertifikat Hak atas tanah tersebut adalah pihak Penggugat.
- Bahwa bukti P-3 sampai dengan P-5 adalah bukti kwitansi pembayaran uang oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai uang muka.
- Bahwa setelah ada pembayaran uang muka, kemudian pihak Tergugat menyerahkan dokumen tanah obyek sengketa kepada Tergugat IV atas petunjuk Penggugat untuk mengurus proses tanah sampai terbit Sertifikat Hak.
- Bahwa setelah itu belum ada kelanjutan proses jual beli, berdasarkan jawaban Tergugat IV proses jual beli belum terjadi karena Penggugat yang selalu berubah-ubah tentang harga dan luas tanah.
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Suyanto Penggugat menunjuk Notaris bernama Munji dan mengadakan pertemuan di kantor notaris tersebut pada tanggal 3 Juli 2013, tetapi Penggugat tidak hadir,

Hal 27 dari 28 hal Put No. 234/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian notaris Munji memberikan tegoran kepada Penggugat pada tanggal 18 Juli 2013, jika tidak kesepakatan uang panjar akan dikembalikan kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan tersebut, terbukti bahwa perkara Nomor 322/Pdt.G./2013/PN.Jkt.Tim tanggal 22 April 2014, diputus tidak dapat diterima, karena gugatan tidak memenuhi syarat formal, bahwa dalam perkara tersebut belum di pertimbangkan materi perkara, sehingga Penggugat mengajukan gugatan kembali nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dengan subyek, obyek dan masalah yang sama, bahwa hal ini diperkenankan oleh undang-undang.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini bukan Ne bis In Idem.

Menimbang, bahwa Kesepakatan Bersama sebagaimana dalam bukti P-1 dan P-2, walaupun dibuat dibawah tangan, tapi diakui oleh Tergugat I, II dan III, bahwa ada kesepakatan Bersama untuk membeli tanah obyek sengketa, sehingga kesepakatan tersebut mengikat kedua belah pihak yang membuatnya.

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah kelanjutan proses jual beli atas tanah obyek sengketa belum terwujud atau terjadi.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat belum terjadinya jual beli atas tanah obyek sengketa disebabkan Tergugat I, II dan III akan menjual tanah obyek sengketa kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi dari Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Tergugat I, II, III dan IV, bahwa proses jual beli belum terwujud atau terjadi, karena Perbuatan Penggugat yang tidak ada itikad baik untuk melaksanakan jual beli tanah obyek sengketa, dengan cara selalu berubah-ubah tentang harga tanah dan luas tanah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, bahwa kesepakatan bersama terjadi tanggal 12 April 2011 dan tanggal 18 Nopember 2011 dan Penggugat telah memberikan panjar atau uang muka, bahwa Tergugat I, II dan III telah menyerahkan dokumen tanah obyek sengketa kepada Tergugat IV atas petunjuk Penggugat, bahwa berdasarkan

#### 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

bukti P-2 yang mengurus segala hal dan urusan yang berkenaan dengan tanah tersebut hingga keluar dan terdaftar Sertifikat Hak Atas tanah tersebut atas nama pihak kedua (Penggugat) di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur adalah Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Suyanto yang menerangkan, bahwa ada kesepakatan tanggal 3 Juli 2013 untuk melakukan pertemuan di Kantor Notaris bernama Munji antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III, tapi Penggugat tidak hadir.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa surat dari ahli Waris Maemunah kepada Penggugat yang intinya pemberitahuan pengembalian uang panjar kepada Penggugat, karena tidak ada kejelasan rencana transaksi jual beli tanah, bukti ini sesuai dengan keterangan saksi Suyanto, yang menerangkan, bahwa notaris Munji memberikan tegoran kepada Penggugat pada tanggal 18 Juli 2013, jika tidak ada kesepakatan uang panjar akan dikembalikan kepada Penggugat, bahwa bukti P-7 membuktikan, bahwa Tergugat I, II dan III telah mendesak Penggugat untuk segera melaksanakan perjanjian yang telah mereka buat.

Menimbang, bahwa dalam bukti P-1 dan P-2 berupa surat kesepakatan bersama untuk melakukan jual beli tanah obyek sengketa, dalam surat perjanjian tersebut tidak disebutkan dengan tegas berapa luas tanah milik Tergugat I, II dan III yang akan dibeli oleh Penggugat, karena dalam surat perjanjian tersebut hanya disebutkan Tergugat I, II dan III hanya sebagai Pemilik atas tanah obyek sengketa seluas 959 M2 dan 90 M2, disamping itu dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan dengan tegas tahapan proses pembayaran dan juga tenggang waktu, sampai berapa lama batas waktu yang diberikan untuk dilakukan proses jual beli.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 pengurusan surat tanah diserahkan kepada Penggugat dan dokumen surat-surat tanah obyek sengketa telah diserahkan kepada Tergugat IV atas petunjuk Penggugat, dengan demikian Penggugat mendapat kewenangan atau hak yang begitu besar dari Tergugat I, II dan III hingga keluar Sertifikat atas nama Penggugat, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan sertifikat tersebut belum ada, hal ini terbukti karena Penggugat tidak menunjukkan bukti surat mengenai proses mengurus sertifikat.

Hal 29 dari 28 hal Put No. 234/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 berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menunjukkan Penggugat tidak ada itikad baik untuk segera melaksanakan isi perjanjian sebagaimana bukti P-2.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Penggugat tidak dapat membuktikan, bahwa Tergugat I, II dan III melakukan ingkar janji atau wanprestasi, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak beralasan dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok ditolak, maka tuntutan lainnya yang digantungkan pada tuntutan pokok harus ditolak juga.

#### **DALAM REKONVENSII**

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi yang menjadi pokok permasalahan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada intinya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Kesepakatan Bersama tanggal 12 April 2011 dan tanggal 18 Nopember 2011 yang dibuat oleh Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi /Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi, bukan akta otentik karena dibuat dibawah tangan.
- Bahwa Kesepakatan Bersama tersebut dibuat oleh Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan itikad tidak baik, karena semuanya ditentukan secara sepihak dan merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi, yaitu meminta seluruh dokumen tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi yang sebenarnya tidak mempunyai hak dan kewenangan untuk tetap memegang dan menguasai dokumen tanah tersebut.
- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi sudah tidak ada kecocokan lagi dalam jual beli tanah obyek sengketa. Oleh karena itu mohon untuk dibatalkan.

#### **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat pertama, oleh karena putusan eksepsi dalam gugat balik/Rekonvensi harus dikuatkan.



## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa tuntutan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi menuntut pembatalan Kesepakatan Bersama pada tanggal 12 April 2011 dan 18 Nopember 2011 yang dibuat oleh Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi dengan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan menuntut dikembalikan semua dokumen surat tanah obyek sengketa yang sekarang berada pada Tergugat II Rekonvensi / Tergugat IV Konvensi.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka pertimbangan hukum dalam Konvensi dianggap terulang dalam pertimbangan hukum dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa walaupun dalam Kesepakatan Bersama pada tanggal 12 April 2011 dan 18 Nopember 2011 (bukti P-1 dan P-2) tidak dicantumkan syarat batal dalam perjanjian tersebut, akan tetapi pembatalan perjanjian dapat dituntut oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan ( Pasal 1266 KUHPdata).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 pengurusan surat tanah diserahkan kepada Tergugat I Rekovensi/Penggugat Konvensi dan dokumen surat-surat tanah obyek sengketa telah diserahkan kepada Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi atas petunjuk Tergugat I Rekovensi/ Penggugat Konvensi, bahwa terbukti Tergugat I Rekovensi/ Penggugat Konvensi mendapat kewenangan atau hak yang begitu besar dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II dan III Rekonvensi hingga keluar Sertifikat atas nama Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan proses pengurusan sertifikat tersebut belum ada, hal ini terbukti, karena Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak menunjukkan bukti surat mengenai proses mengurus sertifikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menunjukkan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada itikad baik untuk segera melaksanakan isi perjanjian sebagaimana bukti P-2, dengan melanjutkan proses jual beli atas tanah obyek sengketa, oleh karena itu tuntutan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi, agar Para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat dan Tergugat IV Konvensi dinyatakan wanprestasi cukup beralasan untuk dikabulkan.

Hal 31 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi terbukti wanprestasi, maka tuntutan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi agar semua dokumen tanah obyek sengketa berupa :

- Surat tanda milik tanah usaha no. Trus 8 luas 1.290 M2 a/n Halimah Binti Ahmad.
- Surat hibah diatas segel asli antara Achmad bin Haji Hasan dengan Maimunah binti Achmad tertanggal 30 Aril 1977.
- Surat pernyataan melepaskan hak atas tanah diatas segel asli antara Soliha dengan Maimunah tertanggal 22-8-1991 no. 319/1.711.00.
- SPPT PBBB asli tahun 2011 dan bukti bayar dari No. Yaitu :
  - 31.72.020.007.001-0027.0 a/n Maimunah.
  - 31.72.020.007.001.0020.0 a/n Harun.

yang telah diserahkan kepada Tergugat II Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi atas petunjuk Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk diserahkan kembali kepada Para Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi cukup beralasan untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat dan Tergugat IV Konvensi telah dihukum untuk melakukan perbuatan sebagaimana tuntutan Para Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi, maka tuntutan tersebut harus ditolak.

## Dalam Konvensi dan rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat dan Tergugat IV Konvensi berada pada pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan secara tanggung renteng.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 27 Januari 2015 Nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, harus dibatalkan dan mengadili sendiri.

### 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

Memperhatikan pasal 1266 KUHPPerdata serta pasal dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, Pembanding III semula Tergugat III dan Pembanding IV semula Tergugat IV.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 27 Januari 2015 Nomor 253/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, yang dimohonkan banding tersebut.

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM KONVENSI

#### Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

#### Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

### DALAM REKONVENSI

#### Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

#### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk sebagian.
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat dan Tergugat IV Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi.
3. Menyatakan kesepakatan bersama pada tanggal 12 April 2011 dan 18 Nopember 2011 dibatalkan.
4. Menghukum Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi untuk menyerahkan dokumen kepemilikan atas tanah obyek sengketa

Hal 33 dari 28 hal Put No. 234/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seketika dan segera, yaitu berupa :

- Surat tanda milik tanah usaha no. Trus 8 luas 1.290 M2 a/n Halimah Binti Ahmad.
- Surat hibah diatas segel asli antara Achmad bin Haji Hasan dengan Maimunah binti Achmad tertanggal 30 Aril 1977
- Surat pernyataan melepaskan hak atas tanah diatas segel asli antara Soliha dengan Maimunah tertanggal 22-8-1991 no. 319/1.711.00.
- SPPT PBB asli tahun 2011 dan bukti bayar dari No. Yaitu :
  - 31.72.020.007.001-0027.0 a/n Maimunah.
  - 31.72.020.007.001.0020.0 a/n Harun.

5. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk selain dan selebihnya.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat dan Tergugat IV Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000.(seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Senin tanggal 20 Juni 2016 oleh kami Sutarto, KS, SH.MH, Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, H.Syamsul Bahri Borut, SH.MH dan Sri Anggarwati, SH.MH untuk para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 11 April 2016 Nomor 234/Pdt/2016/PT.DKI dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin dan tanggal 27 Juni 2016 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta Sumir, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

### 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

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

H.SYAMSUL BAHRI BORUT, S.H.,M.H.,

SUTARTO K. S, S.H.,M.H.,

NY. SRI ANGGARWATI, S.H.,M.Hum.,

PANITERA PENGGANTI,

SUMIR, S.H.,M.H.,

Rincian Biaya Banding :

|    |                   |   |     |           |
|----|-------------------|---|-----|-----------|
| 1. | Biaya Meterai     | : | Rp. | 6.000,-   |
| 2. | Biaya Redaksi     | : | Rp. | 5.000,-   |
| 3. | Biaya Pemberkasan | : | Rp. | 139.000,- |

Jumlah Rp. 150.000,-

**(seratus lima puluh ribu rupiah)**

Hal 35 dari 28 hal Put No. 234/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)