



PUTUSAN

Nomor 621/PDT/2016/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. LIZA BINTI DOKTORANDUS HAJI SOEBARNA KARTADIREDJA (LIZA TEDDY)

beralamat di Jalan Pintu Air IV Komplek IDI BLK C,
Nomor : 22 LK XIX, Kelurahan Kwala Berkwala,
Kecamatan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara,
dalam hal ini diwakili kuasanya H.Dedi
Suhardadi,S.H.,S.E dan Asevy Sobari,S.H., dan
Khaeruddin,S.H., Para Advokat dan Asisten advokat
pada Kantor Firma Hukum DSA alamat Berita Satu
Plasa Lt.6 Jl.Jend.Gatot Subroto,Jakarta
Selatan,berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5
September 2015, yang selanjutnya disebut **sebagai**
PEMBANDING I semula TERGUGAT I;

2.TEDDY HADI BASUKI

beralamat di Jalan Pintu Air IV Komplek IDI BLK C
No. : 22 LK XIX, Kelurahan Kwala Berkwala,
Kecamatan Johor, Kota Medan, dalam hal ini diwakili
kuasanya H.Dedi Suhardadi,S.H.,S.E dan Asevy
Sobari,S.H., dan Khaeruddin,S.H., Para Advokat dan
Asisten advokat pada Kantor Firma Hukum DSA
alamat Berita Satu Plasa Lt.6 Jl.Jend.Gatot
Subroto,Jakarta Selatan,berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 5 September 2015, yang selanjutnya
disebut sebagai **PEMBANDING II semula**
TERGUGAT II;

Halaman1 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



LAWAN:

1. TARITA ANDRE

beralamat di Jalan Pintu Air IV Komplek IDI BLK C Nomor 22 LK XIX, Kelurahan Kwala Berkwala, Kecamatan Johor, Kota Medan, dalam hal ini diwakili kuasanya Dedyk Eryanto Nugroho, S.H., dan Sigit Adimulya, S.H., Para Advokat dan Asisten advokat pada Kantor “ NY & Co.Law Firm” beralamat di gedung Graha Induk Koperasi Unit desa (INKUD) lantai 6 Jalan Warusng Buncit Raya Nomor 18-20, Pejaten Barat, Jakarta Selatan, 12510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2016, Nomor 02/SKK/NYCO/III/16, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

2. JEANNE TAHAPARY SOPEHELUWAKAN, S.H., M.Kn, dalam jabatannya

sebagai Notaris dan PPAT, yang berkedudukan dan beralamat di Jalan Karang Tengah Raya No. 18, Lebak Bulus, Jakarta Selatan, 12240., yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 3 Februari 2016 Nomor 140/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Maret 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 Maret 2015 dalam Register Nomor 140/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat memiliki hubungan hukum berdasarkan perjanjian-perjanjian, sebagai berikut :

1.1. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli**, No. : 02, tertanggal 7 Januari 2013, yang dibuat dihadapan Jeanne Tahapary, S., S.H., M.Kn. ("Turut Tergugat"), Notaris dan PPAT di Jakarta (selanjutnya disebut "**Akta PPJB**") ;

1.2. **Akta Kuasa Untuk Menjual**, No. : 12, tertanggal 25 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Jeanne Tahapary, S., S.H., M.Kn., ("Turut Tergugat"), Notaris dan PPAT di Jakarta (selanjutnya disebut "**Akta Kuasa Menjual**")

1.3. **Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan**, No. : 14, tertanggal 26 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Jeanne Tahapary, S., S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Jakarta ("Turut Tergugat") (selanjutnya disebut "**Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan**") ;
Keseluruhan perjanjian-perjanjian tersebut diatas untuk selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Hukum**" ;

2. Bahwa Penggugat adalah seorang wiraswasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan (developer), yang bertindak selaku pihak pembeli berdasarkan "**Akta PPJB**", selaku Penerima Kuasa berdasarkan "**Akta Kuasa Menjual**", serta selaku Pengelola Lahan berdasarkan "**Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan**", yang dalam hal ini bertindak selaku pengembang proyek perumahan Pinus Lebak Bulus Jakarta ;

Selanjutnya Tergugat-I dan Tergugat-II adalah pasangan suami istri, dimana Tergugat-I adalah yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 5960, yang terletak di Jalan P dan K, RT. 002, RW. 004, Kelurahan lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur No.: 00155/Lebak Bulus/2013, seluas 1.195 m² (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi) (selanjutnya disebut "**Objek Perjanjian**"), yang mana Objek Perjanjian

Halaman 3 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah merupakan penggabungan atas 2 (dua) bidang tanah sebagai berikut :

- 2.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 2730/Lebak Bulus dengan Surat Ukur No.: 02298/Lebak Bulus/2000, tertanggal 2 Februari 2002, seluas 674 m² (enam ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, tertanggal 04 Februari 2000, tertulis atas nama Liza Teddy Soebarna (Tergugat), yang terletak di RT. 003/RW. 004, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;
- 2.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 03910/Lebak Bulus dengan Surat Ukur No. : 09.02.07.04.01281, tertanggal 23 Maret 2000, seluas 566 m² (lima ratus enam puluh enam meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, tertanggal 28 April 2000, tertulis atas nama Nyonya Liza binti Doktorandus Haji Soebarna Kartadiredja (Tergugat), yang terletak di RT. 002/04, Kampung Kapuk, Jalan P dan K, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak ;
3. Bahwa Perjanjian Hukum antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas, merupakan perjanjian yang sah dan mengikat menurut hukum diantara para pihak yang membuatnya, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam **Pasal 1338 KUHPerdata** yang secara jelas menyatakan, "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*"
4. Bahwa Perjanjian Hukum sebagaimana tersebut diatas, Penggugat dan Para Tergugat telah menyepakati harga jual beli terhadap Objek Perjanjian yaitu seharga **Rp. 9.920.000.000,-** (Sembilan milyar Sembilan ratus dua puluh juta rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam **Pasal 3 Akta PPJB** yang menyatakan berikut :

"*Pengalihan hak atau jual beli atas kedua bidang tanah tersebut seluas 1.240 M2 (seribu dua ratus empat puluh meter persegi) ditetapkan dengan harga sebesar Rp. 9.920.000.000,- dan harga ini merupakan*
Halaman 4 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

harga yang tetap dan tidak berubah karena sebab apapun juga, termasuk karena situasi moneter yang terjadi”

Selanjutnya, antara Penggugat dan Para Tergugat juga telah menyepakati tentang mekanisme pembayaran sebagaimana yang diatur dalam ketentuan **Pasal 4 Akta PPJB** sebagai berikut :

“Dari jumlah uang pada Pasal 3 diatas, Pihak Kedua akan melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama dengan cara sebagai berikut :

- A. 1. Pembayaran pertama sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), pada tanggal delapan Januari dua ribu tiga belas (08-01-2013).
2. Pembayaran kedua sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), pada tanggal delapan belas Januari dua ribu tiga belas (18-01-2013).
3. Pembayaran ketiga sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), pada tanggal dua puluh lima Januari dua ribu tiga belas (25-01-2013).
4. Pembayaran keempat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), pada tanggal enam Februari dua ribu tiga belas (06-02-2013).
5. Pembayaran kelima sebagai pelunasan sebesar Rp. 1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah), pada tanggal tanggal empat belas Februari 2013 (14-02-2013).”

Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1 Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan**, Penggugat kewajibannya yang dinyatakan sebagai berikut :

“Bahwa harga lahan tersebut sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) per meter persegi sehingga seluruh lahan dengan luas 1.240 m² (seribu dua ratus empat puluh meter persegi) ditetapkan dengan harga sebesar Rp. 9.920.000.000,- (sembilan milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dan harga ini merupakan harga yang tetap dan tidak berubah karena sebab apapun juga, termasuk karena situasi moneter yang terjadi.

Halaman5 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

- Sebagai pernyataan keseriusan untuk menepati janji Pihak Kedua kepada Pihak pertama agar kesepakatan ini dapat berjalan dengan baik, maka Pihak Kedua telah membayar sebesar Rp. 9.920.000.000,- (sembilan milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dan harga ini merupakan harga yang tetap seluruhnya lunas pada tanggal empat belas Februari 2013 (14-02-2013)."

5. Bahwa dalam Perjanjian Hukum tersebut, Para Tergugat telah memberikan jaminan dan/atau janji dan/atau pemberian kuasa terkait bidang tanah yang menjadi Objek Perjanjian kepada Penggugat sebagai berikut :

- Jaminan Para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang diatur dalam Akta PPJB, tertanggal 07 Januari 2013, sebagai berikut :

5.1. Berdasarkan Pasal 1 Akta PPJB yang menyatakan sebagai berikut :

"Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri pada saat sekarang ini dan pada waktunya dikemudian hari untuk mengalihkan hak atau menjual kedua bidang tanah tersebut untuk dimiliki oleh pihak Kedua dan Pihak Kedua berjanji dan mengikatkan diri pada saat sekarang ini dan pada waktunya dikemudian hari untuk menerima pengalihan hak atau membeli kedua bidang tanah tersebut milik Pihak pertama di atas ;

5.2. Berdasarkan Pasal 5 Akta PPJB yang menyatakan sebagai berikut :

"Tanah tersebut akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada tanggal delapan belas Februari dua ribu tiga belas (18-02-2013).
-Jika tidak diserahkan tepat pada waktunya maka Pihak Pertama dianggap lalai/terlambat dan atas kelalaian/keterlambatan itu Pihak Pertama dikenakan denda sebesar 1 ‰ (satu permil) per hari dari semua jumlah uang yang telah diterimanya dari Pihak Kedua, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung sampai dengan 14 (empat belas) hari kerja dan denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.

-Jika tidak juga diserahkan maka, Pihak Kedua dapat meminta instansi yang berwenang untuk mengambil bidang tanah tersebut dari Pihak Pertama."

5.1.3. Berdasarkan **Pasal 7 Akta PPJB**, yang menyatakan sebagai berikut :

"Pengalihan hak tau jual beli atas sebidang tanah tersebut dilakukan dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim digunakan dalam jual beli, diantaranya tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan bahwa Pihak Pertama menjamin kedua bidang tanah tersebut :

- a. Tidak dikenakan suatu sitaan ;
- b. **Belum pernah dialihkan/dijual kepada pihak manapun, kecuali kepada Pihak Kedua dalam akta ini, demikian juga tidak ada pihak lain yang ikut memilikinya ;**
- c. Tidak menjadi jaminan suatu utang ;
- d. **Adalah miliknya/haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dialihkan/dijual oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai atasnya ;**

5.2. Kuasa yang diberikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang diatur dalam **Akta Kuasa Menjual**, tertanggal 25 Februari 2013, menyatakan sebagai berikut :

"untuk dan atas nama serta sah mewakili Pemberi Kuasa dalam segala hal yang menyangkut menjual, mengalihkan dan melepaskan segala hak-hak dalam bentuk apapun juga kepada siapapun juga atau kepada Penerima Kuasa sendiri baik untuk sebagian maupun untuk keseluruhan bidang tanah dengan memakai syarat-syarat dan

Halaman 7 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan-ketentuan serta harga yang dianggap baik oleh Penerima

Kuasa atas dua bidang tanah masing-masing sebagai berikut:

1. Hak Milik nomor : 2730/Lebak Bulus, seluas 674 M² (enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) lebih jelas diuraikan di dalam surat ukur tanggal dua Februari dua ribu (02-02-2000) nomor :02298/Lebak Bulus/2000 menurut sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan pada saat itu oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal empat Februari dua ribu (04-02-2000) tertulis atas nama Liza Teddy Soebarna. Terletak di:

Propinsi : DKI Jakarta,
Kota/Kabupaten : Jakarta Selatan,
Desa/Kelurahan : Lebak Bulus,
Kecamatan : Cilandak,
Jalan : RT. 003/RW. 004, Kampung Kapuk.

2. Hak Milik nomor: 03910/Lebak Bulus. Seluas 566 M² (lima ratus enam puluh enam meter persegi) lebih jelas diuraikan di dalam surat ukur tanggal dua puluh tiga Maret dua ribu (23-03-2000) nomor : 09.02.07.04.01281 menurut sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan pada saat itu oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal dua puluh delapan April dua ribu (28-04-2000) tertulis atas nama Nyonya Liza binti Doktorandus Haji Soebarna Kartadiredja (Liza Teddy) terletak di :

Propinsi : DKI Jakarta,
Kota/Kabupaten : Jakarta Selatan,
Desea/Kelurahan : Lebak Bulus,
Kecamatan : Cilandak,
Jalan : RT. 002/04, Kampung Kapuk, Lebak Bulus, Jalan
P dan K.

Halaman 8 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

- berikut segala sesuatu yang telah ada dan atau dikemudian hari akan didirikan atau tertanam di atas kedua bidang tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya atau berdasarkan Undang-Undang yang berlaku dapat dianggap sebagai harta tetap.
- Selanjutnya untuk keperluan tersebut di atas, **Penerima Kuasa diberi wewenang untuk dan atas nama Pemberi Kuasa melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang meliputi, menawarkan, menentukan harganya, menerima pembayarannya, memberikan serta menandatangani kwitansinya, menghadap dimana perlu, meminta dan memberikan keterangan, menandatangani semua surat/akta yang diperlukan termasuk akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris atau pejabat lain yang berwenang.**

5.3. Jaminan dan/atau janji Para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana **Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan**, tertanggal 26 Februari 2013, sebagai berikut :

5.3.1. Berdasarkan **Pasal 2 Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan**, yang menyatakan sebagai berikut :

“Pihak Pertama berjanji bahwa Pihak Pertama tidak akan membatalkan perjanjian ini dan tetap akan melanjutkan perjanjian ini.

-Untuk menjamin perjanjian ini dapat berjalan dengan baik maka, Pihak Pertama akan membuat kuasa menjual dan memperbolehkan Pihak Kedua untuk membalik nama langsung sertifikat tersebut yang akan digunakan jika Pihak Kedua akan mengambil sebagian pecahan sertifikat.” ;

5.3.2. Berdasarkan **Pasal 3 Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan**, yang menyatakan sebagai berikut :

Halaman 9 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

“Untuk melakukan perbuatan hukum perjanjian ini secara resmi dihadapan Pejabat yang berwenang, Pihak Pertama menyatakan bersedia dengan penuh tanggung jawab untuk menghadap kepada Pejabat yang berwenang dalam rangka balik nama dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.”

5.3.3. Berdasarkan **Pasal 4 Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan**, yang menyatakan sebagai berikut :

“Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa lahan tersebut:

1. *Adalah benar miliknya oleh karena itu Pihak Pertama berhak untuk melakukan perbuatan hukum perjanjian ini sekaligus menerima sejumlah uang atas penjualan lahan tersebut diatas. Tidak dalam keadaan sengketa baik di dalam maupun diluar pengadilan*
2. *Tidak merupakan objek perbuatan hukum perjanjian ikatan jual beli.*
3. *Tidak sementara dijaminkan kepada siapapun.*
4. *Jika dikemudian hari lahan tersebut terjadi sesuatu kasus hukum maka Pihak Pertama akan menyelesaikan persoalan tersebut dan apabila ada kerugian yang ditimbulkan baik secara hukum ataupun secara materiil maka Pihak Pertama akan menanggung seluruhnya biaya kerugian yang ditimbulkan dengan jumlah yang dibayarkan kepada Pihak Kedua akan dihitung dan ditentukan oleh Pihak Kedua sendiri.*

5.3.4. Berdasarkan **Pasal 6 Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan** yang menyatakan sebagai berikut :

“Pihak Pertama berjanji sejak saat ini maupun dikemudian hari akan memberikan bantuan kepada Pihak Kedua demi kelancaran semua proses yang berkaitan dengan perjanjian ini, terutama menandatangani akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah.”

6. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat terhadap jaminan dan/atau janji
- Halaman 10 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau pemberian kuasa terkait dengan Objek Perjanjian sebagaimana telah Penggugat jelaskan dalam angka 5 (lima) tersebut diatas, pada pokoknya sebagai berikut :

- 6.1. Para Tergugat tidak bersedia untuk mengalihkan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian kepada Penggugat, karenanya Para Tergugat telah melanggar ketentuan yang diatur dalam **Pasal 1 Akta PPJB dan Pasal 3 Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan** ;
 - 6.2. Para Tergugat tidak bersedia menyerahkan tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut kepada Penggugat, karenanya Para Tergugat telah melanggar **Pasal 5 Akta PPJB** ;
 - 6.3. Para Tergugat telah menjual sebagian dari tanah yang menjadi objek perjanjian seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) kepada pihak lain, tanpa sepengetahuan Penggugat, karenanya Para Tergugat telah melanggar ketentuan yang diatur dalam **Pasal 7 huruf (b) dan (d) Akta PPJB dan Pasal 4 angka (2) Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan** ;
 - 6.4. Para Tergugat juga tidak dapat menyelesaikan permasalahan yang timbul dengan pihak keluarganya yaitu ibu Mitha Hikmayudi dan ibu Vanda Soebarna, dan permasalahan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan baik oleh Para Tergugat hingga saat gugatan dalam perkara ini diajukan, karenanya Para Tergugat telah melanggar **Pasal 4 angka (4) Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan** ;
 - 6.5. Para Tergugat tidak memberikan bantuan kepada Penggugat sehubungan dengan pembuatan dan penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, karenanya Para Tergugat telah melanggar ketentuan **Pasal 6 Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan** ;
 7. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak melaksanakan perbuatan-perbuatan, yang merupakan kewajibannya sebagaimana tersebut dalam angka 8 (delapan) diatas, maka Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya,
- Halaman 11 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memberikan surat peringatan (somasi) pertama, melalui surat *Reff.* : 003.b/SKL/NYCO/II/15, tertanggal 20 Februari 2015, dan surat peringatan (somasi) kedua, melalui surat *Reff.* : 003.c/SKL/NYCO/II/15, tertanggal 27 Februari 2015, namun Para Tergugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat, karenanya dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat, maka Para Tergugat dapat dinyatakan telah lalai dan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat, sehingga Para Tergugat berkewajiban untuk membayar dan mengganti seluruh biaya-biaya dan kerugian-kerugian yang telah dialami oleh Penggugat, dimana ketentuan mengenai ganti kerugian diatur dalam **Pasal 4 angka (4) Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan dan Pasal 1243 KUHPerdara** ;

8. Bahwa akibat Para Tergugat telah lalai tidak melaksanakan kewajibannya dan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Hukum kepada Penggugat sebagaimana dijelaskan pada angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) diatas, maka Penggugat mengalami kerugian, baik yang bersifat materiil maupun imateriil, karenanya Para Tergugat wajib untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat, secara tanggung renteng, dan dengan cara seketika dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut :

a. **Kerugian materiil**

1. Pengeluaran biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sehubungan dengan proyek pembangunan perumahan “Pinus Lebak Bulus”, yang kiranya dapat dirinci sebagai berikut :

No.	Tanggal	Keterangan	Biaya
1.	14/02/2013	Bayar biaya appraisal	4.500.000,-
2	27/02/2013	Bayar PBB Tanah 2008 - 2012	36.193.768,-
3.	22/03/2013	Pembayaran arsitek	23.750.000,-

Halaman 12 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.	19/04/2013	Bayar bunga pinjaman BTN	12.700.000,-
5.	20/05/2013	Bayar bunga pinjaman BTN	12.700.000,-
6.	24/06/2013	Bayar bunga pinjaman BTN	13.000.000,-
7.	31/07/2013	Bayar bunga pinjaman BTN	15.000.000,-
8.	07/08/2013	Pembayaran ke-2 Arsitek	11.875.000,-
9.	29/08/2013	Bayar bunga pinjaman BTN	16.300.000,-
10.	30/10/2013	Bayar bunga pinjaman BTN	16.500.000,-
11.	29/11/2013	Bayar bunga pinjaman BTN	14.700.000,-
12.	27/12/2013	Bayar bunga pinjaman BTN	14.700.000,-
13.	30/12/2013	Bayar bunga tambahan pinjaman BTN	1.500.000,-
14.	31/01/2014	Bayar bunga pinjaman BTN	7.100.000,-
15.	03/02/2014	Bayar bunga pinjaman BTN	10.000.000,-
16.	26/02/2014	Pembayaran redesign arsitek	26.875.000,-
17.	27/02/2014	Bayar bunga pinjaman BTN	10.000.000,-
18.	28/02/2014	Bayar bunga tambahan pinjaman BTN	8.000.000,-
19.	28/03/2014	Bayar bunga pinjaman BTN	15.500.000,-
20.	30/04/2014	Bayar bunga pinjaman BTN	17.050.000,-
21.	10/06/2014	Bayar bunga pinjaman BTN	16.500.000,-
22.	24/06/2014	Bayar bunga pinjaman BTN	17.050.000,-
23.	30/09/2014	Bayar bunga pinjaman BTN	42.000.000,-
		Bayar pelunasan pinjaman BTN	1.562.000.000,-
24.	02/10/2014	Bayar Notaris R. Henry Susanto, SH	15.000.000,-
25.	31/10/2014	Pembayaran Advisor periode 1 September 2013 s/d Oktober 2014	450.000.000,-
Total			2.390.493.768

- Denda keterlambatan per hari penyerahan dan pengurusan balik nama sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Akta PPJB, terhitung sejak tanggal 18 Februari 2013 sampai dengan Para Tergugat melaksanakan pembayaran kepada Penggugat.

Halaman 13 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun denda keterlambatan per hari sejak tanggal 18 Februari 2013 sampai dengan gugatan dalam perkara *a quo* diajukan pada tanggal 5 Maret 2015 adalah sebagai berikut :

= 745 hari x (1‰) x Rp. 9.920.000.000,-

= **Rp. 7.390.000.000,-** (tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh juta rupiah)

Dengan demikian total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 9.780.493.768,-** (sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) ;

b. Kerugian immateriil

Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immateriil, yaitu dengan kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan (*expected profit*) dari berjalannya proyek pembangunan perumahan Pinus Lebak Bulus, sebagaimana yang telah diperhitungkan dalam Rencana Bisnis Pinus Lebak Bulus (*Executive Summary A Bussiness Plan 2014 Pinus Lebak Bulus Jakarta*), yaitu sebesar **Rp. 16.123.345.470,-** (enam belas milyar seratus dua puluh tiga juta tiga ratus empat puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh rupiah), dimana kerugian ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam **Pasal 1246 KUHPerdara** ;

9. Bahwa untuk menjamin hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat, dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat-I dan Tergugat-II (Para Tergugat) untuk menandatangani Akta Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 5960, yang terletak di Jalan P dan K, RT. 002, RW. 004, Kelurahan lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur No.: 00155/Lebak Bulus/2013, seluas 1.195 m² (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi), dihadapan Turut Tergugat, dan bilamana Tergugat-I dan Tergugat-II (Para Tergugat) tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli tersebut, maka Penggugat berhak dan sah menurut hukum bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat sebagai penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli dimaksud;
10. Bahwa, untuk menjamin Gugatan Penggugat agar tidak sia-sia belaka nantinya (*illusoir*) dan dapat dilaksanakan, maka cukup alasan

Halaman 14 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir beslaag*) atas barang-barang/aset-aset milik Tergugat-I dan Tergugat-II (Para Tergugat) dalam suatu putusan pendahuluan (provisi), terhadap:

Sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 5960, dengan Surat Ukur No. : 00155/Lebak Bulus/2013, tertanggal 24 Juni 2013, seluas 1.195 m² (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan P dan K, RT. 002, RW. 004, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut sebagai berikut :

- Sebelah Utara, berbatasan dengan jalan komplek ;
- Sebelah Barat, berbatasan dengan rumah Bapak Hikmayudi Mahmoed ;
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan gang ;
- Sebelah Timur, berbatasan dengan rumah Bapak Buyung ;

11. Bahwa untuk menjamin Tergugat mematuhi putusan ini secara tepat dan benar, maka Penguat mohon agar tergugat dihukum untuk membayar secara seketika kepada Penguat uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan manakala Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo* ;
12. Bahwa penarikan Turut Tergugat dalam perkara didasarkan atas jabatannya sebagai Notaris yang menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. : 02, tertanggal 7 Januari 2013 ("Akta PPJB"), Akta Kuasa Untuk Menjual No. :12, tertanggal 25 Februari 2013 ("Akta Kuasa Menjual", serta Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan No. : 14, tertanggal 26 Februari 2013 ("Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan"), serta bertujuan agar Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara *a quo* ;
13. Bahwa oleh karena Tergugat-I dan Tergugat-II (Turut Tergugat) telah menandatangani Akta PPJB, Akta Kuasa Menjual dan Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan, maka Penguat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memerintahkan Turut Tergugat membuat Akta Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 5960, yang terletak di Jalan P dan K, RT. 002, RW. 004, Kelurahan lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur No.: 00155/Lebak Bulus/2013, seluas 1.195

Halaman15 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi) dari Tergugat-I kepada Penggugat;

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas alasan-alasan yang benar serta bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Bantahan, Banding, ataupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas didasarkan atas fakta-fakta hukum yang sebenarnya dan alat-alat bukti yang sah secara hukum, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum terhadap :
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 7 Januari 2013, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat ;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 12 tertanggal 25 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat ;
 - Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Nomor 14, tertanggal 26 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat ;
3. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat, terhadap pelaksanaan ketentuan :
 - Pasal 1 Jo. Pasal 5 Jo. Pasal 7 huruf (b) dan huruf (d) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 02, tertanggal 7 Januari 2013, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat ; dan
 - Pasal 3 Jo. Pasal 4 angka (2) dan angka (4) Jo. Pasal 6 Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan (Bertahap Sesuai Penjualan Kavling), Nomor 14, tertanggal 26 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat ;
4. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II (Para Tergugat), secara tanggung renteng, untuk membayar secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat, sebagai berikut :
 - a. Kerugian materiil, sebesar **Rp. 9.780.493.768,-** (sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) ; dan

Halaman 16 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

- b. Kerugian imateriil, sebesar **Rp. 16.123.345.470,-** (enam belas milyar seratus dua puluh tiga juta tiga ratus empat puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh rupiah),
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat-I dan Tergugat-II (Para Tergugat) untuk menandatangani Akta Jual Beli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5960, yang terletak di Jalan P dan K, RT. 002, RW. 004, Kelurahan lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur No.: 00155/Lebak Bulus/2013, seluas 1.195 m² (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi), dihadapan Turut Tergugat, dan bilamana Para Tergugat tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli, maka Penggugat berhak dan sah menurut hukum bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat sebagai penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli dimaksud ;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 5960, yang terletak di Jalan P dan K, RT. 002, RW. 004, Kelurahan lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 00155/Lebak Bulus/2013, seluas 1.195 m² (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara, berbatasan dengan jalan kompleks ;
 - Sebelah Barat, berbatasan dengan rumah Bapak Hikmayudi Mahmoed
 - Sebelah Selatan, berbatasan dengan gang ;
 - Sebelah Timur, berbatasan dengan rumah Bapak Buyung ;
7. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II (Turut Tergugat) untuk membayar secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan manakala Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
9. Memerintahkan Turut Tergugat membuat Akta Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 5960, yang terletak di Jalan P dan K, RT. 002, RW. 004, Kelurahan lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur No.: 00155/Lebak Bulus/2013, seluas 1.195 m² (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi) untuk melaksanakan putusan ini ;

Halaman 17 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Bantahan, Banding, maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*) ;
11. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II (Para Tergugat) secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

SUBSIDAIR :

Dan atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

Dalam Eksepsi.

Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

Bahwa gugatan Penggugat telah dibuat dengan tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) karena Penggugat tidak menyebutkan peristiwa atau dasar fakta yang mendasari gugatannya.

Bahwa gugatan Penggugat yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) ini dapat diperhatikan dari hal sebagai berikut :

1. Bahwa dalam posita gugatannya tentang “kerugian materil” (halaman 8), Penggugat menuntut penggantian biaya berupa :
 - a. Bunga pinjaman Bank BTN dari bulan April 2013 sampai dengan September 2014, yang besar tiap bulannya bervariasi.
 - b. Bahwa Penggugat dalam positanya **tidak menyebutkan atau tidak menguraikan** dengan jelas dan terang mengenai :
 - 1) Siapakah yang meminjam ?
 - 2) Berapa besar pinjamannya, berapa besar suku bunganya, dan kapan jangka waktu pinjamannya ?
 - 3) Untuk tujuan apa pinjaman tersebut diajukan ?
 - 4) Apa kaitan hukum pinjaman tersebut dengan Para Tergugat ?
 - c. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan atau tidak menguraikan hal-hal tersebut di atas yang merupakan peristiwa atau fakta yang mendasari gugatannya tentang kerugian materil, maka gugatan Penggugat secara jelas dan nyata **masuk dalam kategori gugatan yang tidak jelas atau kabur**

Halaman 18 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(**obscuur libel**), dan oleh karenanya gugatan Penggugat **haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.**

2. Bahwa dalam posita gugatannya tentang “kerugian materil” (halaman 9), Penggugat menuntut penggantian biaya berupa :

- a. Biaya Notaris R.Henry Susanto, SH sebesar Rp. 15.000.000,-
- b. Bahwa Penggugat dalam positanya **tidak menyebutkan atau tidak menguraikan** dengan jelas dan terang mengenai siapa dan untuk kepentingan atau tujuan apa jasa notaris Henry tersebut digunakan dan apa atau bagaimana kaitan hukum penggunaan jasa notaris Henry tersebut dengan Para Tergugat.

- c. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan atau tidak menguraikan hal-hal tersebut di atas yang merupakan peristiwa atau fakta yang mendasari gugatannya tentang kerugian materil, maka gugatan Penggugat secara jelas dan nyata **masuk dalam kategori gugatan yang tidak jelas atau kabur (obscuur libel)**, dan oleh karenanya gugatan Penggugat **haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.**

Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta-fakta hukum tersebut, maka sudah sangat jelas dan terang gugatan Penggugat **telah dibuat dengan tidak jelas atau kabur (obscuur libel)**, dan oleh karenanya **gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.**

Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa pada poin 6.4 posita gugatannya, Penggugat menyatakan : “*Para Tergugat tidak dapat menyelesaikan permasalahan yang timbul dengan pihak keluarganya yaitu ibu **Mitha Hikmayudhi** dan ibu **Vanda Soebarna**, dan permasalahan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan baik oleh Para Tergugat hingga saat gugatan ini diajukan,.....*”;
2. Bahwa dari uraian poin 6.4 posita gugatannya tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat mengetahui dengan pasti ada kaitan erat antara perkara aquo dengan ibu **Mitha Hikmayudhi** dan ibu **Vanda Soebarna**, karena kalau memang tidak ada kaitan erat antara perkara aquo dengan ibu **Mitha Hikmayudhi** dan ibu **Vanda Soebarna** - quad non -, untuk apa Penggugat **menguraikan poin 6.4 posita gugatannya tersebut ?**”;
3. Bahwa perlu Para Tergugat kemukakan bahwa obyek dari Perjanjian-perjanjian yang dijadikan dasar bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan wan prestasi terhadap Para Penggugat adalah transaksi jual beli tanah milik Tergugat I dengan Penggugat seluas +/- 1.240 M2, yang terdiri atas SHM No. 2730/Lebak Bulus, seluas 674 M2 dan SHM No. 3910/Lebak Bulus, seluas

Halaman 19 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

566 M2, dimana kedua SHM tersebut kemudian digabungkan hingga terbit SHM No. 5960/Lebak Bulus, atas nama **Liza binti Drs. H. Soebarna Kartadiredja (Liza Teddy)**, luas +/- **1.195 M2** (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (untuk selanjutnya tanah tersebut cukup disebut "Tanah");

4. Bahwa fakta hukumnya **ada keterkaitan erat** antara Mitha Hikmayudhi dan Vanda Soebarna dalam transaksi jual beli Tanah aquo, dimana dalam perkembangannya Tergugat I telah melaporkan **Mitha Hikmayudhi dan Tarita Andre** ke Polda Metro Jaya sesuai dengan Laporan Polisi No. LP/3710/X/2014/PMJ/Dit.Reskrimum, tanggal 13 Oktober 2014, atas dugaan melakukan tindak pidana Menjual Tanah/Bangunan Milik Orang Lain (pasal 385 KUHP) berupa Tanah aquo;
5. Bahwa agar perkara aquo menjadi terang dan jelas, dan agar Majelis Hakim yang mulia mempunyai gambaran yang lebih jelas mengenai perkara aquo dengan segala latar belakangnya, maka sudah selayaknya dan seharusnya ibu **Mitha Hikmayudhi** dan ibu **Vanda Soebarna ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo**;
6. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik kedua orang tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo, maka gugatan **Penggugat menjadi kurang pihak, dan oleh karenanya gugatan tersebut haruslah ditolak atau tidak dapat diterima**.
7. Bahwa dalam posita gugatannya tentang "kerugian materil" (halaman 9), Penggugat menuntut penggantian biaya berupa Biaya **Notaris R.Henry Susanto, SH** sebesar Rp. 15.000.000,- ;
8. Bahwa meski Penggugat dalam positanya tidak menguraikan mengenai siapa dan untuk kepentingan atau tujuan apa jasa notaris R. Henry Susanto, SH, tersebut digunakan dan apa atau bagaimana kaitan hukum penggunaan jasa notaris R. Henry Susanto, SH, tersebut dengan Para Tergugat, namun secara logika sederhana adalah tidak mungkin Penggugat menuntut pembayaran jasa Notaris tersebut kepada Para Tergugat kalau tidak ada kaitan hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat dan notaris R. Henry Susanto, SH, tersebut;
9. Bahwa agar perkara aquo menjadi terang dan jelas, dan agar Majelis Hakim yang mulia mempunyai gambaran yang lebih jelas mengenai perkara aquo dengan segala latar belakangnya, maka sudah selayaknya dan seharusnya **Notaris R.Henry Susanto, SH ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo**;

Halaman 20 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

10. Bahwa oleh karena notaris R. Henry Susanto, SH, tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, maka perkara aquo terbukti kurang pihak dan oleh karenanya perkara **aquo haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;**

Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Dalam Perkara Aquo Atau Penggugat Tidak Mempunyai Kewenangan Atau Kapasitas Hukum Untuk Mengajukan Gugatan Aquo

1. Bahwa pokok perkara aquo adalah berkaitan dengan transaksi jual beli tanah milik Tergugat I dengan Penggugat seluas +/- 1.240 M2, terdiri atas SHM No. 2730/Lebak Bulus, seluas 674 M2 dan SHM No. 3910/Lebak Bulus, seluas 566 M2, dimana kedua SHM tersebut kemudian digabungkan hingga terbit SHM No. 5960/Lebak Bulus, atas nama **Liza binti Drs. H. Soebarna Kartadiredja (Liza Teddy)**, luas **+/- 1.195 M2** (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (selanjutnya cukup disebut "Tanah")
2. Bahwa sesuai dengan **Surat Perjanjian tertanggal 3 September 2014** (selanjutnya disebut Perjanjian) yang dibuat oleh Tergugat I selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Kedua, Pihak Pertama (Tergugat I) dan Pihak Kedua (Penggugat) **telah sepakat dan setuju untuk membatalkan** transaksi jual beli tanah milik Penggugat dengan Tergugat seluas +/- 1.240 M2, terdiri atas SHM No. 2730/Lebak Bulus, seluas 674 M2 dan SHM No. 3910/Lebak Bulus, seluas 566 M2, yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
3. Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian tersebut, maka segala perjanjian apapun yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan tanah aquo terhitung sejak tanggal 3 September 2014, yaitu : 1) Akta Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 7 Januari 2013; 2) Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 25 Pebruari 2013, dan 3) Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan No. 14 tanggal 26 Pebruari 2013, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Jeannne Tahapary, S, SH., MKn, Notaris di Jakarta, **demi hukum telah batal atau berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau tidak lagi mengikat Penggugat dan Tergugat;**
4. Bahwa oleh karena Akta-akta tersebut telah menjadi batal atau berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau tidak lagi mengikat Penggugat dan Tergugat, maka akibat hukum atau kensekwensi hukumnya adalah **Penggugat Tidak Lagi Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Dalam Perkara Aquo Atau Penggugat Tidak Mempunyai Kewenangan Atau Kapasitas Hukum Untuk Mengajukan Gugatan Aquo;**

Halaman 21 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan demikian oleh **karena Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat Dalam Perkara Aquo Atau Penggugat Tidak Mempunyai Kewenangan Atau Kapasitas Hukum Untuk Mengajukan Gugatan Aquo**, maka gugatan perkara aquo haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa mohon apa-apa yang telah diuraikan di bagian Dalam Eksepsi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang terpisahkan dengan uraian Dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil posita dan petitum gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas-tegas kebenarannya.
3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Penggugat, dimana pada pokoknya Para Penggugat dituduh telah melakukan wan prestasi (cidera janji) – quad non - atas Perjanjian-perjanjian :
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 7 Januari 2013, yang untuk selanjutnya cukup disebut “akta PPJB”;
 - b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 25 Pebruari 2013, yang selanjutnya cukup disebut “akta KUM”, dan;
 - c. Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan No. 14 tanggal 26 Pebruari 2013, yang untuk selanjutnya disebut “akta PKPL” , yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Jeanne Tahapary, S, SH., MKn, Notaris di Jakarta.

Bahwa obyek dari Perjanjian-perjanjian tersebut adalah “Tanah” milik Tergugat I aquo;.

4. Bahwa akta PPJB tersebut adalah merupakan **perjanjian pokok** dalam transaksi jual beli Tanah aquo yang pada pokoknya berisi transaksi jual beli Tanah aquo antara Tergugat I selaku pemilik Tanah aquo dengan Penggugat selaku pembeli yang pembayarannya dilakukan secara mencicil;
5. Bahwa akta KUM dan akta PKPL tersebut adalah merupakan akta-akta yang bersifat “accesoir”, yang dibuat karena adanya akta PPJB. Bahwa sebagai akta yang bersifat “accesoir”, maka keberadaan akta-akta tersebut sangat

Halaman 22 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergantung kepada akta PPJB, dalam arti apabila akta PPJB tersebut batal atau dibatalkan, maka otomatis akta KUM dan akta PKPL juga menjadi **batal demi hukum**;

6. Bahwa sesuai dengan **Surat Perjanjian tertanggal 3 September 2014** (selanjutnya disebut Perjanjian) yang dibuat oleh Tergugat I selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Kedua, Pihak Pertama (Tergugat I) dan Pihak Kedua (Penggugat) **telah sepakat dan setuju untuk membatalkan** transaksi jual beli tanah milik Penggugat dengan Tergugat seluas +/- 1.240 M2, terdiri atas SHM No. 2730/Lebak Bulus, seluas 674 M2 dan SHM No. 3910/Lebak Bulus, seluas 566 M2, yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (Tanah aquo);
7. Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian tersebut, maka segala perjanjian apapun yang dibuat oleh dan antara Tergugat dan Penggugat terkait dengan tanah aquo terhitung sejak tanggal 3 September 2014, yaitu akta PPJB aquo **menjadi batal dan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum atau tidak lagi mengikat Tergugat dan Penggugat**;
8. Bahwa demikian pula dengan akta KUM dan PKPL aquo karena merupakan akta aksesoir dari akta PPJB, maka terhitung sejak tanggal 3 September 2014 **secara otomatis menjadi batal dengan segala akibat hukumnya**;
9. Bahwa oleh karena akta PPJB, akta KUM dan akta PKPL aquo yang menjadi dasar dari gugatan perkara aquo telah dibatalkan oleh Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat tidak lagi mempunyai kewenangan untuk mengajukan gugatan perkara aquo, Bahwa oleh karena gugatan perkara aquo diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai kewenangan untuk menggugat, maka secara otomatis gugatan perkara aquo menjadi batal demi hukum;
10. Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta hukum tersebut, maka sudah selayaknya dan seharusnya gugatan Penggugat **ditolak atau tidak dapat diterima**;

Halaman 23 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa agar Majelis Hakim mempunyai gambaran yang jelas atas perkara aquo, maka Para Tergugat mohon izin untuk menguraikan “kronologi transaksi jual beli tanah milik Tergugat I aquo dengan Penggugat ” sebagai berikut :
- Bahwa sekitar bulan Desember 2012, Sdri. Vanda (saudara kembar Tergugat I) dari Jakarta menelpon Tergugat I, yang bertempat tinggal di Medan, dan menginformasikan bahwa Tanah milik Tergugat I telah ditawarkan oleh H. Andre dan Tarita Andre (Penggugat) dengan harga bersih **Rp.6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta rupiah)**, dan kemudian Tergugat I langsung menyetujui harga sebesar Rp. 6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta rupiah) tersebut;
 - Bahwa kemudian Vanda menginformasikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I telah setuju dengan harga Tanah milik Tergugat I sebesar sebesar Rp. 6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta rupiah) tersebut; Bahwa setelah itu Penggugat melakukan proses di Notaris (Turut Tergugat) tanpa kehadiran Tergugat I;
 - Bahwa pada **tanggal 21 Pebruari 2013**, Penggugat mentransfer **uang tanda jadi ke rekening Tergugat I di Bank Mandiri Cabang Medan, nomor rekening 1060005432755, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)**;
 - Bahwa kemudian barulah **pada tanggal 28 Pebruari 2013** Tergugat I dan Tergugat II datang ke Jakarta dari Medan untuk menyelesaikan transaksi jual beli Tanah aquo dengan Penggugat di depan Notaris; Bahwa perlu Para Tergugat tekankan bahwa sejak Tergugat I ditelpon oleh Sdri Vanda di **sekitar bulan Desember 2012 sampai dengan tanggal 28 Pebruari 2013, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah datang ke Jakarta walau hanya sekalipun**;
 - Bahwa pada keesokan harinya, tanggal 1 Maret 2013, Para tergugat dengan ditemani oleh Sdri. Vanda dan Sukma (anak laki-laki dari Para Tergugat) pergi ke Bank Tabungan Negara (Bank BTN) Cabang Bogor untuk menandatangani dokumen untuk mendapatkan Uang Muka (selanjutnya disebut UM) pembelian

Halaman 24 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah milik Tergugat I aquo dari Penggugat sebesar **Rp. 1.000.000.000,-**

(satu milyar rupiah);

Bahwa sesuai kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat,

pembayaran Tanah aquo harus **sudah dilunasi oleh Penggugat kepada**

Tergugat I pada Agustus 2013, bahkan kalau menurut Pasal 4 akta PPJB

yang didalilkan oleh Penggugat – quad non – Tanah aquo harus sudah

lunas di bulan Pebruari 2013 ;

- f. Bahwa di Bank BTN Cabang Bogor tersebut, Para Tergugat tersebut bertemu dengan Penggugat dan **Notaris R. Henry Susanto, SH**, (lihat uraian eksepsi pada bagian “gugatan kurang pihak”). Bahwa ketika berada di Bank BTN Cabang Bogor inilah Tergugat I dan Tergugat II diminta oleh Penggugat untuk menandatangani beberapa akte yang menurut Penggugat akte tersebut adalah sebagai syarat untuk pencairan kredit atas nama Penggugat dan dengan kredit itulah Penggugat akan melunasi sisa pembayaran harga Tanah aquo sebesar Rp. 5.120.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh juta rupiah). Bahwa akan tetapi sampai dengan saat jawaban atas gugatan aquo diajukan, Penggugat **tidak pernah memberikan** salinan akte-akte yang ditandatangani oleh Para Tergugat di depan Notaris R. Henry Susanto, SH. Bahwa hal ini membuktikan Penggugat sejak semula mempunyai iktikad tidak baik dalam melakukan transaksi jual beli atas Tanah aquo;
- g. Bahwa dari uraian dan fakta hukum di atas, terlihat adanya kaitan hubungan hukum yang kuat antara Penggugat dan Para Tergugat dengan Notaris R. Henry Susanto, SH, dan hal ini menjadi salah satu alasan kenapa Para Tergugat memohon agar gugatan aquo ditolak atau tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak karena tidak menarik notaris R. Henry Susanto, SH, sebagai pihak dalam perkara aquo;
- h. Bahwa kemudian pada hari dan tanggal yang sama, tanggal 1 Maret 2013, setelah dari Bank BTN Cabang Bogor, Para Tergugat dan Penggugat kemudian pergi ke kantor Turut Tergugat. Bahwa di kantor Turut Tergugat
- Halaman 25 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

iniilah Para Tergugat diminta dengan segala rayuan dan tipu daya Penggugat untuk menandatangani beberapa akta, diantaranya adalah 2 (dua) akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang terdiri dari 1 (satu) akta PPJB yang sebenarnya dan yang 1 (satu) lainnya adalah untuk urusan ke Bank BTN Cabang Bogor. Bahwa lagi-lagi sampai dengan saat jawaban atas gugatan aquo diajukan, Penggugat **tidak pernah memberikan** salinan akte-akte yang ditandatangani oleh Para Tergugat di depan Turut Tergugat. Bahwa hal ini membuktikan Penggugat sejak semula mempunyai iktikad tidak baik dalam melakukan transaksi jual beli atas Tanah aquo;

- i. Bahwa pada kesempatan inilah **Tergugat I menyerahkan 2 (dua) buku aseli sertifikat SHM No. 2730/Lebak Bulus, seluas 674 M2 dan SHM No. 3910/Lebak Bulus, seluas 566 M2, yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, kepada Turut Tergugat;**
- j. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, keesokan harinya, pada tanggal 2 Maret 2013 pulang kembali ke Medan, dan bersamaan dengan itu Penggugat melakukan **transfer uang muka pembayaran** Tanah aquo ke rekening Tergugat I di Bank BTN Cabang Medan, Jl. Pemuda, sebesar **Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang baru cair pada tanggal 4 Maret 2013;**
- k. Bahwa setelah transfer sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tersebut, Penggugat melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening Bank Mandiri Tergugat I dengan jumlah yang tidak sesuai dengan janjinya semula, yaitu :
 - 1) Tanggal **20 Juni 2013** sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);**
 - 2) Tanggal **7 Agustus 2013** sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);**
 - 3) Tanggal **19 Agustus 2013** sebesar **Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);**

Halaman 26 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian total pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I atas transaksi jual beli Tanah aquo adalah :
Rp.60.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- + Rp. 10.000.000,- + Rp.10.000.000,-
+ Rp. 7.000.000,- = **Rp. 1.087.000.000,- (satu milyar delapan puluh tujuh juta rupiah) dari harga tanah yang disepakati sebesar Rp. 6.200.000.000,-**

- l. Bahwa setelah transfer terakhir sebesar Rp. 7.000.000,- pada tanggal 19 Agustus 2013 sampai dengan April 2014, Penggugat tidak pernah lagi melakukan pembayaran cicilan Tanah aquo, dan ini berarti **Penggugatlah yang telah cidera janji (wanprestasi) untuk melunasi harga Tanah aquo kepada Tergugat I;**
- m. Bahwa berulang kali Tergugat I menagih sisa pembayaran Tanah aquo yang belum dilunasi oleh Penggugat, namun Penggugat hanya janji-janji saja, dan tidak pernah ada realisasinya;
- n. Bahwa atas desakan tersebut, maka pada **tanggal 29 April 2014** Penggugat secara sepihak (atas inisiatipnya sendiri) membuat Surat Pernyataan Pengakuan Hutang kepada Tergugat I, yang pada pokoknya berisi :
 - 1) Tarita Andree (Penggugat) mempunyai hutang pembayaran pembelian Tanah aquo sebesar **Rp. 5.120.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh juta rupiah) ;**
 - 2) Tarita Andree (Penggugat) minta kepada Tergugat I untuk diberikan perpanjangan waktu untuk melunasi kewajibannya tersebut selama 12 (dua belas) bulan atau sampai dengan tanggal 29 April 2015;
- o. Bahwa dengan demikian jelaslah **yang telah melakukan cidera janji (wan prestasi) adalah Penggugat kepada Tergugat I, dan bukan sebaliknya;**
- p. Bahwa ternyata Penggugat tidak juga melakukan pembayaran cicilan hutangnya kepada Tergugat I, dan akhirnya pada tanggal **3 September 2014, Penggugat dan Tergugat setuju untuk membuat Surat Perjanjian** yang dibuat oleh Tergugat I selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku

Halaman 27 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

Pihak Kedua, Pihak Pertama (Tergugat I) dan Pihak Kedua (Penggugat) yang pada pokoknya keduanya **telah sepakat dan setuju untuk membatalkan transaksi jual beli tanah milik** Tergugat I aquo, seluas +/- 1.240 M2, terdiri atas SHM No. 2730/Lebak Bulus, seluas 674 M2 dan SHM No. 3910/Lebak Bulus, seluas 566 M2, yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dimana kemudian kedua sertifikat Hak Milik No. 2730/Lebak Bulus dan 3910/Lebak Bulus digabung menjadi sertifikat Hak Milik No. **SHM No. 5960/Lebak Bulus**, atas nama **Liza binti Drs. H. Soebarna Kartadiredja (Liza Teddy)**, luas **+/- 1.195 M2**, yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;

- q. Bahwa dengan pembatalan transaksi jual beli Tanah aquo, maka sudah seharusnya **Penggugat mengembalikan sertifikat SHM No. 5960/Lebak Bulus kepada Tergugat I**, namun hal tersebut tidak juga dilakukan oleh Penggugat hingga saat ini, bahkan Para Tergugat digugat oleh Penggugat .
12. Bahwa dari uraian keterangan dan fakta hukum di atas, dan jika dihubungkan dengan gugatan Penggugat aquo, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut :
- a. Bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 7 Januari 2013, yang untuk selanjutnya cukup disebut “akta PPJB”;
- b. Bahwa akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 25 Pebruari 2013, yang selanjutnya cukup disebut “akta KUM”, dan;
- c. Bahwa akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan No. 14 tanggal 26 Pebruari 2013, yang untuk selanjutnya disebut “akta PKPL” , yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Jeanne Tahapary, S, SH., MKn, Notaris di Jakarta, **telah dibuat dengan cacat hukum, tidak sah, dan oleh karenanya batal demi hukum atau harus dibatalkan**, karena akta-akta tersebut dibuat masing-masing pada tanggal 7 Januari 2013, tanggal 25 Pebruari 2015, dan tanggal 26 Pebruari 2013, **dimana pada tanggal-tanggal tersebut Tergugat I dan Tergugat II berada di Medan**, dan tidak pernah
- Halaman 28 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

seharipun pergi ke Jakarta kecuali pada tanggal 28 Pebruari 2013 hingga kembali ke Medan pada tanggal 2 Maret 2013;

- d. Bahwa disamping itu akta PPJB aquo, akta KUM aquo, dan akta PKPL aquo yang menjadi dasar dari pengajuan gugatan aquo telah dibatalkan oleh Penggugat dan Tergugat I, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat aquo ditolak atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang mulia;
- e. Bahwa pembayaran-pembayaran Tanah aquo yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I baik dari nilai yang terkecil sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) hingga nilai terbesar, yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), **itu semuanya dilakukan melalui mekanisme transfer antar rekening bank, yaitu dari rekening Bank Penggugat kepada rekening Tergugat I (rekening Bank Mandiri dan rekening BTN), dan bukan dengan secara tunai (cash);**

Bahwa dengan demikian adalah **sangat tidak mungkin Penggugat melakukan pembayaran-pembayaran (apalagi dengan jumlah milyaran rupiah) secara tunai kepada Tergugat I, karena hal itu sangat riskan dan sangat berbahaya baik bagi Penggugat maupun Tergugat I;**

13. Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II **menolak dan membantah dengan tegas** dalil dan keterangan Penggugat dalam butir 4 posisinya yang menyatakan bahwa Penggugat telah melunasi harga Tanah aquo sebesar Rp.9.920.000.000,- (sembilan milyar Sembilan ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan No. 14 tanggal 26 Pebruari 2013, jo Pasal 4 akta PPJB tanggal 7 Januari 2013, yang menyatakan pembayaran tanah aquo dilakukan secara bertahap, yaitu :

- a. Pembayaran pertama sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tanggal 8 Januari 2013;

Halaman 29 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

- b. Pembayaran kedua sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) pada tanggal 18 Januari 2013;
 - c. Pembayaran ketiga sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 25 Januari 2013;
 - d. Pembayaran keempat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tanggal 25 Januari 2013;
 - e. Pembayaran kelima sebesar Rp. 1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) pada tanggal 14 Pebruari 2013;
14. Bahwa penolakan dan bantahan Para Tergugat tersebut didasarkan pada hal-hal sebagai berikut :
- a. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dan diterangkan dalam butir 11 huruf (c) , huruf (j), dan huruf (k) jawaban Para Tergugat, Penggugat baru membayar Tanah aquo kepada Tergugat I dengan jumlah seluruhnya sebesar **Rp. 1.087.000.000,- (satu milyar delapan puluh tujuh juta rupiah), yang dibayarkan secara bertahap dan kesemuanya melalui transfer antar rekening Bank antara rekening Bank Penggugat kepada rekening Tergugat;**
 - b. Bahwa kalau memang benar – quad non – Penggugat telah melunasi pembayaran harga Tanah aquo sebagaimana didalilkan dalam butir 4 positanya, dan dengan memperhatikan pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I yang kesemuanya melalui mekanisme transfer Bank, maka sudah pasti Penggugat akan dapat menunjukkan bukti transfer pembayaran-pembayaran yang telah dilakukannya melalui transfer ke rekening Bank Tergugat I, baik di Bank mandiri maupun Bank BTN Cabang Medan, Jl. Pemuda.
- Bahwa oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk **mewajibkan kepada Penggugat untuk menunjukkan bukti-bukti transfer ke rekening Bank Tergugat I yang membuktikan bahwa memang benar Penggugat telah melunasi pembayaran harga Tanah aquo;**

Halaman 30 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta hukum di atas, maka secara jelas dan nyata gugatan Penggugat hanyalah merupakan akal-akalan Penggugat, yang tidak didasarkan pada kebenaran, melainkan hanya didasarkan pada kebohongan, dan kepalsuan, dan oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak **seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;**
16. Bahwa akta PPJB aquo, akta KUM aquo, dan akta PKPL aquo yang menjadi dasar dari pengajuan gugatan aquo telah dibatalkan oleh Penggugat dan Tergugat I, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat aquo ditolak seluruhnya atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang mulia, termasuk tuntutan ganti rugi, dan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas Tanah aquo haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;
17. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah cidera janji (wan prestasi) terhadap Penggugat, akan tetapi fakta hukumnya adalah Penggugat sendiri yang telah cidera janji (wan prestasi) terhadap Tergugat I dan Tergugat II, dan oleh karenanya gugatan Penggugat aquo **haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;**

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa mohon apa-apa yang telah diuraikan di bagian Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang terpisahkan dengan uraian Dalam Rekonsensi ;
2. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan Dalam Pokok Perkara bahwa ternyata Para Tergugat/Penggugat Rekonsensi dapat membuktikan bahwa Penggugat/Tergugat Rekonsensilah yang **telah melakukan cidera janji** (wan prestasi) terhadap Tergugat I/Penggugat Rekonsensi I untuk memenuhi kewajiban sisa harga pembayaran Tanah aquo, maka adalah sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang mulia menetapkan dan menyatakan **Penggugat/Tergugat Rekonsensi telah melakukan cidera janji** (wan

Halaman 31 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prestasi) terhadap Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I untuk melunasi pembayaran harga Tanah aquo;

3. Bahwa oleh karena Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah cidera janji (wan prestasi) terhadap Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I untuk melunasi pembayaran harga Tanah aquo, maka sudah sewajarnya apabila Mejlis Hakim yang mulia mengabulkan permohonan Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I untuk menyatakan **cacat hukum, tidak sah, membatalkan serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta-akta :**
 - a. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 7 Januari 2013, yang untuk selanjutnya cukup disebut “akta PPJB”;**
 - b. **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 25 Pebruari 2013, yang selanjutnya cukup disebut “akta KUM”, dan;**
 - c. **Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan No. 14 tanggal 26 Pebruari 2013, yang untuk selanjutnya disebut “akta PKPL”, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Jeanne Tahapary, S, SH., MKn, Notaris di Jakarta;**
4. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan Dalam Pokok Perkara bahwa ternyata Para Tergugat/Para Penggugat Rekonpensi dapat membuktikan bahwa Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah membuat Surat Perjanjian tanggal 3 September 2014 yang pada pokoknya berisi pembatalan transaksi jual beli atas Tanah aquo, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang mulia menetapkan dan menyatakan sah sebagai hukum Surat Perjanjian tanggal 3 September 2014 yang dibuat oleh Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat/Tergugat Rekonpensi;
5. Bahwa oleh karena transaksi jual beli Tanah aquo telah dibatalkan, maka sudah seharusnya Penggugat/Tergugat Rekonpensi mengembalikan kepada Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I sertifikat SHM No. 5960/Lebak Bulus atas nama Liza binti Drs. H. Soebarna Kartadiredja (Liza Teddy) kepada Tergugat Halaman32 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

I secara seketika pada saat putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa oleh karena itu Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan dan mewajibkan Penggugat/Tergugat Rekonsensi untuk menyerahkan kepada Tergugat I/Penggugat Rekonsensi I SHM No. 5960/Lebak Bulus atas nama **Liza binti Drs. H. Soebarna Kartadiredja (Liza Teddy)**, luas +/- **1.195M2**, yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan secara seketika setelah putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Bahwa gugatan Penggugat aquo telah menimbulkan kerugian materil yang nyata kepada Para Tergugat/Para Penggugat Rekonsensi, dimana untuk menangani gugatan perkara aquo Para Tergugat/Para Penggugat Rekonsensi harus mengeluarkan uang untuk pembayaran jasa Pengacara sebesar **Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**. Bahwa oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim mengabulkan gugatan rekonsensi Para Tergugat agar kepada Penggugat/Tergugat Rekonsensi diwajibkan mengganti kerugian kepada Para Tergugat berupa uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai ganti rugi pembayaran jasa Pengacara untuk menangani perkara aquo secara lunas seketika setelah perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta hukum di atas, maka Para Tergugat/Para Penggugat Rekonsensi mohon agar Majelis Hakim yang mulia untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima;

Halaman33 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;

DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I untuk melunasi pembayaran harga Tanah aquo;
2. Menyatakan cacat hukum, tidak sah, membatalkan serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta-akta :
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 7 Januari 2013, yang untuk selanjutnya cukup disebut “akta PPJB”;
 - b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 tanggal 25 Pebruari 2013, yang selanjutnya cukup disebut “akta KUM”, dan;
 - c. Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan No. 14 tanggal 26 Pebruari 2013, yang untuk selanjutnya disebut “akta PKPL” , yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Jeanne Tahapary, S, SH., MKn, Notaris di Jakarta;
3. Menyatakan sah sebagai hukum Surat Perjanjian tanggal 3 September 2014 yang dibuat oleh Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat/Tergugat Rekonpensi;
4. Memerintahkan dan mewajibkan Penggugat/Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan kepada Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I SHM No. 5960/Lebak Bulus atas nama Liza binti Drs. H. Soebarna Kartadiredja (Liza Teddy), luas +/- 1.195 M2, yang terletak di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan secara seketika setelah putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Halaman 34 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

5. Mewajibkan Penggugat/Tergugat Rekonpensi untuk mengganti kerugian kepada Para Tergugat/Para Penggugat Rekonpensi berupa uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai ganti rugi pembayaran jasa Pengacara untuk menangani perkara aquo secara lunas seketika setelah perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;
- Atau apabila Majelis Hakim berpandangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat, dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan tanggapan/Jawabannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan tanggal 3 Februari 2016 Nomor 140/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

Dalam Konpensi.

- 1.Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- 2.Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum terhadap :
 - Akta perjanjian pengikatan jual beli, No : 02, tanggal 7 Januari 2013,
 - Akta kuasa untuk menjual, No. : 12, tanggal 25 Februari 2013;
 - Akta perjanjian kerjasama pengelolaan lahan, No : 14, tanggal 26 Pebruari 2013,yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat;

Halaman35 dari 40 halaman Putusan nomor 621/PDT/2016/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi kepada Penggugat, terhadap pelaksanaan ketentuan :

- Pasal 1 Jo. Pasal 5 Jo. Pasal 7 huruf b dan huruf d Akta perjanjian pengikatan jual beli No.2 tanggal 7 Januari 2013;
- Pasal 3 Jo. Pasal 4 angka 2 dan angka 4 Jo. Pasal 6 Akta perjanjian kerjasama pengelolaan lahan No.14 tanggal 26 Pebruari 2013;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar seketika dan sekaligus kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.138.880.000,-;

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani Akta jual beli Sertifikat Hak Milik No.: 5960, yang terletak di Jalan P dan K, RT. 002, RW. 004, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Surat Ukur No.: 00155/Lebak Bulus/2013, seluas 1.195m², dihadapan Turut Tergugat, dan bilamana Para Tergugat tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli, maka Penggugat berhak dan sah menurut hukum bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat sebagai penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli dimaksud;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) /setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi.

- Menolak gugatan dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensi dan Dalam Rekonpensi.

Halaman 36 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

- Menghukum Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.1.416.000,-(Satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 140/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 17 Februari 2016 yang dibuat oleh Bukaeri,S.H.,MM. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Para Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 140/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 3 Februari 2016 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Agustus 2016 dan kepada Turut Terbanding Semula Turut Tergugat pada tanggal 27 Juni 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan Memori Banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan keberatan pembanding terhadap putusan di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Juni 2016 telah memberitahukan kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, dan tanggal 15 Agustus 2016 kepada Terbanding semula Penggugat dan tanggal 27 Juni 2016 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan

Halaman 37 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor

140/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 3 februari 2016, Pengadilan Tinggi

Jakarta dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat

Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat

dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri

dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas,

maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 140/Pdt.G/2015

/PN.Jkt.Sel. tanggal 3 februari 2016, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan

sehingga Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tetap berada di

pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua

tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-

Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang

bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 140/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 3 februari 2016, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim

Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Kamis, tanggal 19 Januari 2016**, oleh

Halaman38 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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

kami, **James Butar Butar,S.H.,M.Hum**, sebagai Hakim Ketua, **Dahlia BrahmanaS.H.,M.H** dan **Dr.Siswandriyono,S.H.,M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 621/Pdt.Pen/2016/PT.DKI tanggal 25 Oktober 2016, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta **J u i t a , S.H** Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. **Dahlia Brahmana,S.H.,M.H.** **James Butar Butar,S.H.,M.Hum.**

2. **Dr.Siswandriyono,S.H.,M.Hum.**

Panitera Pengganti,

J u i t a , S . H .

Halaman 39 dari 40 halaman Putusan nomor 621/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)



Perincian biaya:

1. Materai	Rp 6.000,00	
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00	
3. Pemberkasan	Rp <u>139.000,00</u>	
Jumlah	Rp. 150.000.00	(seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer