



PUTUSAN

Nomor 375/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EFRI JHONLY, selaku Direktur dari CV. Efri Jhonly & Co, beralamat di Komplek Ruko Atrium Blok B No.1 Senen Jakarta Pusat, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Indah Sariwati, SH dan Tariyanto, SH Advokat-advokat pada kantor JHONLY & SANTO ASSOCIATES, beralamat di kompleks Ruko Atrium Blok B No.1 Senen Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Maret 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONPENSI / TURUT TERGUGAT INTERVENSI**;

MELAWAN :

- AHMAD FAJRIN, SH, MH**, Advokat pada Kantor Hukum LPSH HILC Law Firm & Litigation, beralamat di Plaza 5 Pondok Indah Blok D-2 Jalan Margaguna Raya Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / TERGUGAT I / TERGUGAT INTERVENSI I**;
- DWIANA MIRANTI, SH**, Advokat pada Kantor Hukum Dwipa Law Firm, beralamat di Gedung World Trade Center I Lantai 13 Jalan Jenderal Sudirman Kav.30 Jakarta Selatan 12920, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / TERGUGAT II / TERGUGAT INTERVENSI II**;
- MAHYUNIS, SH**, Advokat Hukum De Jure, berkantor di Jalan Tim Tim Blok Y nomor 6 Wisma Ulak Karang Kota Padang Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / TERGUGAT III / PENGGUGAT DALAM REKONPENSI / TERGUGAT INTERVENSI III**;

DAN

PEMEGANG SAHAM DAN PARA AHLI WARIS PEMEGANG SAHAM PT. RAHMAN TAMIN (dalam Likuidasi) sebanyak 73,15 % (tujuh puluh tiga koma lima belas persen) yang

Hal. 1 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ANDI YOHANES E, SAMOSIR, SH dan JONSON SIMANJUNTAK, SH, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Atma Judicio & Partner yang berkantor di Jalan Kolonel Sugiono No. 24, Jakarta Timur 13440, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2014, sebagai TERBANDING IV / PENGGUGAT INTERVENSI;

SERTA

ELFITA ACHTAR, SH, Notaris di Bukit Tinggi, beralamat di Jl. Kesehatan PUAU Bukit Tinggi Sumatera Barat 2972, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V / TERGUGAT INTERVENSI IV;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 375/PEN/PDT/2016/PT.DKI, tanggal 22 Juni 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 375/PDT/2016/PT.DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca, gugatan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 13 Maret 2014, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 135/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Maret 2014 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Tergugat merupakan Tim Likuidator dari PT. Rahman Tamin (*dalam Likuidasi*) yang diantaranya bertugas untuk melakukan penjualan terhadap asset-asset PT. Rahman Tamin (*dalam Likuidasi*), dimana asset-asset tersebut antara lain sebagai berikut :
 - a. Tanah dan bangunan yang berada di jalan di Ponegoro No.6 Menteng Jakarta seluas 1.936 M2 Sertifikat HGB No.2075 tahun 1980;
 - b. Tanah dan Bangunan yang berada di jalan Sudirman Tarok Dipo Guguk Panjang Bukit Tinggi Sumatera Barat dengan total luas keseluruhan 10.690 M2 (*sepuluh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi*) sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00134 luas 1.715 M2 (*seribu tujuh ratus lima belas meter persegi*), Sertifikat Hak Guna

Hal. 2 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No.00135 luas 1.100 M2 (*seribu seratus meter persegi*),
Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00136 luas 895 M2 (*delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi*) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 luas 6.980 M2 (*enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*);

- c. Tanah yang berada di jalan agus salim No.9 luas 1.910 M dan 10 luas 1.900 M2 Sertifikat HGB Tahun 2024;
2. Bahwa atas penjualan asset sebagaimana dalam butir 1 huruf a, b dan c diatas, Penggugat berminat untuk membeli asset sebagaimana dalam butir 1 huruf b diatas, hal ini sesuai dengan surat Penawaran Pembelian tertanggal 22 Pebruari 2014 yang telah Penggugat sampaikan kepada Para Tergugat dan Penggugatpun telah memberikan uang tanda jadi (*uang panjar*) sebesar Rp.500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);
3. Bahwa selanjutnya Penggugat dengan Tim Likuidator yang diwakili oleh Mahyunis, S.H. (*in casu Tergugat III*) telah menyepakati untuk memberikan prioritas utama kepada Penggugat guna membeli salah satu asset PT. Rahman Tamin (*dalam likuidasi*) hal ini didukung pula dengan Surat Pernyataan yang di buat oleh Mahyunis, S.H. (*in casu Tergugat III*), dimana dalam surat Pernyataan tersebut selain memberikan prioritas utama kepada Penggugat juga menyebutkan bahwasanya Tim Likuidator (*in casu Para Tergugat*) tidak dapat menjual asset sebagaimana dalam butir 1 huruf b diatas kepada pihak lain, selain kepada Penggugat;
4. Bahwa akan tetapi, Penggugat mendapatkan informasi bahwasanya Para Tergugat akan menjual asset yang telah Penggugat minati tersebut kepada pihak lain dan bahkan Para Tergugat telah menerima uang panjar dari pihak lain pula, hal ini secara jelas dan nyata telah menyalahi kesepakatan yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Para Tergugat;
5. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang akan menjual asset yang telah Penggugat minati dan telah Penggugat beri uang panjar jelas merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) karena Para Tergugat tidak mematuhi kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat, dimana dalam kesepakatan dan didukung dengan Surat Pernyataan tertanggal 13 September 2013, sangatlah jelas dan tegas bahwasanya Tim Likuidator (*in casu para Tergugat*) tidak dapat menjual asset sebagaimana dalam butir 1 huruf b diatas kepada pihak lain, selain

Hal. 3 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



kepada Penggugat serta memberi hak prioritas utama kepada Penggugat untuk membeli asset dimaksud;

6. Bahwa dikarenakan Penggugat pihak yang lebih dahulu memberi uang tanda jadi (*uang panjar*) kepada Para Tergugat sehubungan dengan penjualan atas salah satu asset PT.Rahman Tamin (*dalam likuidasi*) dan Penggugat pihak yang diberi hak prioritas utama untuk membeli salah satu asset dimaksud, maka sudah selayaknya apabila menghukum Para Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli kepada Penggugat atas *Tanah dan Bangunan yang berada di jalan Sudirman Tarok Dipo Guguk Panjang Bukit Tinggi Sumatera Barat dengan total luas keseluruhan 10.690 M2 (sepuluh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00134 seluas 1.715 M2 (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00135 seluas 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00136 seluas 895 M2 (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 luas 6.980 M2 (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan harga Rp.55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah);*
7. Bahwa mengingat surat pernyataan yang dibuat dan di tandatangani oleh Tergugat III beserta saksi-saksi telah sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, maka sudah selayaknya apabila Surat Pernyataan tertanggal 13 September 2013 dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;
8. Bahwa supaya gugatan ini tidak sia-sia belaka (ilusioner) dikemudian hari, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap : *Tanah dan Bangunan yang berada di jalan Sudirman Tarok Dipo Guguk Panjang Bukit Tinggi Sumatera Barat dengan total luas keseluruhan 10.690 M2 (sepuluh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00134 luas 1.715 M2 (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00135 luas 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00136 luas 895 M2 (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan*

Hal. 4 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.00137 luas 6.980 M2 (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);

9. Bahwa agar Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini dengan tepat waktu, maka sangatlah wajar jika Para Tergugat di hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per harinya terhadap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
10. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan akurat, maka sudah sepatutnya apabila putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi;
11. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat dari perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan wanprestasi maka sudah selayaknya apabila Para Tergugat dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 13 September 2013 sah dan berkekuatan hukum;
4. Menghukum para Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli kepada Penggugat atas Tanah dan Bangunan yang berada di jalan Sudirman Tarok Dipo Guguk Panjang Bukit Tinggi Sumatera Barat dengan total luas keseluruhan 10.690 M2 (*sepuluh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi*), sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00134 seluas 1.715 M2 (*seribu tujuh ratus lima belas meter persegi*), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00135 seluas 1.100 M2 (*seribu seratus meter persegi*), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00136 seluas 895 M2 (*delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi*) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 seluas 6.980 M2 (*enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*) dengan harga Rp.55.000.000.000,- (*lima puluh lima milyar rupiah*);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah dan Bangunan yang berada di jalan Sudirman Tarok Dipo

Hal. 5 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Guguk Panjang Bukit Tinggi Sumatera Barat dengan total luas keseluruhan 10.690 M² (sepuluh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00134 seluas 1.715 M² (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00135 seluas 1.100 M² (seribu seratus meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00136 seluas 895 M² (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 seluas 6.980 M² (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perharinya terhadap kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU : Apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca, gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi dalam surat gugatan intervensinya tertanggal 20 Juni 2014, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 135/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 Juni 2014 telah mengajukan gugatan intervensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Intervensi merupakan Kreditor, Pemegang Saham dan Para Ahli Waris Pemegang Saham sebanyak 73,15% (tujuh puluh tiga koma lima belas persen) dari PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang terdiri dari :
 - a. Ahli waris alm. Haji Agus Tamin pemilik 25,15% saham;
 - b. Ahli waris alm. Alwis Tamin pemilik 12,5% saham;
 - c. Ahli waris alm. Arifin Tamin pemilik 2,85% saham;
 - d. Ahli waris alm. Haji Mochtar Tamin pemilik 12% saham;
 - e. Ir. Anwar Tamin pemilik 2,85% saham;
 - f. Ahli waris alm. Drs. Nadirsjah Tamin pemilik 6,65% saham;
 - g. Ahli waris alm. Hj. Nursidah Tamin pemilik 11,15% saham;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta sebagai pemilik dari asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) sehingga Penggugat Intervensi adalah pihak yang sah dan berkepentingan dalam gugatan ini;

2. Bahwa Turut Tergugat Intervensi dalam gugatannya tertanggal 13 Maret 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah daftar No. 135/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III;
3. Bahwa dalam gugatannya Turut Tergugat Intervensi memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi;
 - Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 13 September 2013 sah dan berkekuatan hukum;
 - Menghukum para Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli kepada Penggugat atas Tanah dan Bangunan yang berada di jalan Sudirman Tarok Dipo, Guguk Panjang, Bukittinggi, Sumatera Barat dengan total luas keseluruhan 10.690 m² (sepuluh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi), sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00134 seluas 1.715 M² (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00135 seluas 1.100 M² (seribu seratus meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00136 seluas 895 M² (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 seluas 6.980 M² (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan harga Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah);
 - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Tanah dan Bangunan yang berada di jalan Sudirman Tarok Dipo, Guguk Panjang, Bukit Tinggi, Sumatera Barat dengan total luas keseluruhan 10.690 m² (sepuluh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi), sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00134 seluas 1.715 M² (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00135 seluas 1.100 M² (seribu seratus meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00136 seluas 895 M² (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak

Hal. 7 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan No.00137 seluas 6.980 M2 (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perharinya terhadap kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

4. Bahwa Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III adalah tim likuidator pada PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) berdasarkan Penetapan No. 003/Pdt.P/2013/PN.Jakt.Bar. tertanggal 12 Juni 2013;

5. Bahwa selanjutnya Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III yang bertugas melakukan pemberesan harta kekayaan PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) meliputi asset-asset, yang antara lain adalah :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.715 M2 (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi).
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 135/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi).
- c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 136/Kelurahan Tarok Dipo seluas 895 M2 (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi).
- d. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 seluas 6.980 M2 (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);

6. Bahwa Tergugat Intervensi III mewakili Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II (Tim Likuidator) telah memberikan prioritas utama kepada Turut Tergugat Intervensi untuk membeli salah satu asset PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) sebagaimana isi Surat Pernyataan tertanggal 13 September 2013 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat Intervensi III. Perlu Penggugat Intervensi sampaikan kepada yang mulia Majelis Hakim bahwa pembuatan surat pernyataan a quo tanpa sepengetahuan dan atau persetujuan Penggugat Intervensi yang juga merupakan Kreditor PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi), sehingga tindakan tersebut sangat merugikan Penggugat Intervensi dan Kreditor PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi);

Hal. 8 dari 22 hal. Putusan No. 375/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)



7. Selanjutnya Turut Tergugat Intervensi telah memberikan uang tanda jadi (uang panjar) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III untuk pembelian/jual-beli asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi), termasuk namun tidak terbatas pada :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.715 M2 (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi).
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 135/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi).
 - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 136/Kelurahan Tarok Dipo seluas 895 M2 (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi).
 - d. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 seluas 6.980 M2 (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);
8. Bahwa selain melakukan penjualan asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) kepada Turut Tergugat Intervensi, dengan itikad tidak baik Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III juga telah melakukan hal yang sama, yaitu melakukan Pengikatan Jual Beli atas asset PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia berdasarkan Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 06 tertanggal 24 Pebruari 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat Intervensi IV, Notaris di Bukittinggi, yaitu :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.715 M2 (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi).
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 135/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi).
 - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 136/Kelurahan Tarok Dipo seluas 895 M2 (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi).
 - d. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 seluas 6.980 M2 (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi).

Bahwa atas Pengikatan Jual Beli a quo Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III telah menerima pembayaran dari Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia berupa uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pembayaran pertama sebesar Rp. 9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah).

Hal. 9 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk tahap pembayaran selanjutnya, yaitu pembayaran kedua sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dan pembayaran ketiga sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah), sampai dengan gugatan Intervensi ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia belum melaksanakannya, padahal berdasarkan Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 06 tertanggal 24 Pebruari 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat Intervensi IV, Notaris di Bukittinggi, pembayaran kedua dilakukan pada tanggal 24 Maret 2014 dan pembayaran ketiga paling lambat pada tanggal 24 April 2014.

Bahwa Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 06 tertanggal 24 Pebruari 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat Intervensi IV, Notaris di Bukittinggi menjadi batal demi hukum, karena :

- a. Tidak terpenuhinya isi akta a quo karena Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia (pihak kedua) tidak melunasi pembayaran.
 - b. Atas objek/asset yang sama telah terlebih dahulu ada perbuatan hukum antara Tergugat intervensi I, Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III, dengan Turut Tergugat Intervensi.
 - c. Pembuatan akta a quo tidak mendapat persetujuan dari Penggugat Intervensi yang juga sebagai Kreditor PT Rahman Tamin (dalam likuidasi).
 - d. Munculnya gugatan perkara No. 135/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL, sedangkan Pihak Pertama in casu Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III menjamin kepada Pihak Kedua in casu Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti, bahwa tanah tersebut tidak tersangkut perkara atau sengketa, tidak dijaminakan dengan cara apapun juga kepada pihak lain, belum pernah diperjualbelikan kepada pihak lain.....(pasal 3 Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 06 tertanggal 24 Pebruari 2014).
 - e. Bahwa dengan demikian Tergugat Intervensi I, Intervensi II, Intervensi III dan Tergugat Intervensi IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga sudah sepantasnyalah Akta PPJB No. 06 tertanggal 24 Pebruari 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat Intervensi IV, Notaris di Bukittinggi menjadi batal demi hukum;
9. Bahwa setelah Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III menerima pembayaran uang muka dan pembayaran pertama yang jumlahnya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah),

Hal. 10 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



selanjutnya Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III mengembalikan uang tanda jadi (uang panjar) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat Intervensi, sehingga antara Turut Tergugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat III tidak lagi terdapat hubungan hukum (Recht Verbant).

Oleh karenanya maka Turut Tergugat Intervensi secara hukum tidak mempunyai dasar untuk melanjutkan transaksi jual-beli terhadap aset PT Rahman Tamin (dalam likuidasi) yang berupa :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.715 M2 (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi).
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 135/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi).
 - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 136/Kelurahan Tarok Dipo seluas 895 M2 (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi).
 - d. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 seluas 6.980 M2 (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);
10. Bahwa dengan tidak adanya lagi hubungan hukum (Recht Verbant) antara Turut Tergugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III sebagai Tim Likuidator asset-asset PT, Rahman Tamin (dalam likuidasi), maka tidak beralasan hukum bagi Turut Tergugat Intervensi untuk mengajukan permohonan sita jaminan terhadap asset PT. Rahman Hakim (dalam likuidasi); oleh karena itu Penggugat Intervensi mohon agar ditolak sita jaminan a quo;
11. Oleh karena Penggugat Intervensi yang juga sebagai Kreditor PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) telah dirugikan baik moril maupun materiil sebagai akibat tindakan Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi III, maka Penggugat Intervensi telah mengajukan permohonan penggantian Tim Likuidator di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Permohonan Nomor : 110/Pdt.P/PN.JKT.Bar;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah dikemukakan Penggugat Intervensi tersebut di atas, Penggugat Intervensi memohon agar yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat Intervensi sebagai pihak yang sah dan berkepentingan dalam gugatan perkara No. 135/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel.
3. Menyatakan bahwa Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 13 September 2013 tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat Intervensi.
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06 tertanggal 24 Pebruari 2014 yang dibuat Tergugat Intervensi IV in casu Sdri. Elfita Achtar, SH., Notaris di Bukittinggi batal demi hukum.
6. Menolak sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang berada di Jalan Sudirman, Tarok Dipo, Guguk Panjang, Bukittinggi, Sumatera Barat dengan total luas keseluruhan 10.690 m2 yang terdiri dari:
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.715 M2 (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi).
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 135/Kelurahan Tarok Dipo seluas 1.100 M2 (seribu seratus meter persegi).
 - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 136/Kelurahan Tarok Dipo seluas 895 M2 (delapan ratus sembilan puluh lima meter persegi).
 - d. Sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00137 seluas 6.980 M² (enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);
7. Menolak gugatan Turut Tergugat Intervensi untuk seluruhnya.
8. Menghukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III, Tergugat Intervensi IV dan Turut Tergugat Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider :

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Membaca, gugatan rekonpensi Tergugat III dalam jawabannya, mengajukan gugatan rekonpensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Pemblokiran terhadap asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi) yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bukit Tinggi, jauh sebelum Gugatan dalam Konvensi diajukan oleh Tergugat Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Hal. 12 dari 22 hal. Putusan No. 375/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

2. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah mengganggu pelaksanaan tugas-tugas dari Tim Liquidator untuk menjual dan membalik nama asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi). Sehingga dengan demikian Penggugat Rekonvensi tidak dapat melaksanakan penjualan atas asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi) tersebut sebagaimana mestinya.
3. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi mengajukan Pemblokiran serta mengajukan Gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menimbulkan kerugian-kerugian terutama terhadap pemegang saham dari PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi) dan ahli warisnya karena mereka tidak dapat sesegera mungkin menerima hasil penjualan aset-aset PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi) tersebut. Disamping itu juga menimbulkan kerugian kepada Tim Liquidator karena tertundanya waktu penjualan dan menambah biaya pengurusan asset-asset oleh Tim Liquidator.
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang hanya sekedar mengganggu kelancaran pekerjaan Tim Liquidator adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian baik berupa kerugian Immateril yaitu berupa hilangnya kepercayaan terhadap Tim Liquidator oleh pemegang saham maupun dari pihak ketiga lainnya. Serta telah menimbulkan kerugian Materil berupa bertambahnya biaya-biaya beracara di Pengadilan yang berkaitan langsung terhadap Penggugat Rekonvensi maupun pemegang saham PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi) dan ahli waris pemegang saham.
5. Bahwa kerugian yang di derita Tergugat Rekonvensi dan/atau PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi) akibat tertundanya penjualan dan penerimaan atas harga penjualan atas asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi) yang terletak di Padang dan Bukit Tinggi adalah sebesar Satu Persen perbulan dari kesepakatan harga penjualan dengan Pihak Pembeli atau Calon Pembeli.
6. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi Terhadap objek atau asset tanah yang di Padang yang akan di jual ke BANK NAGARI (Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat) adalah Satu Persen dari Rp. 17.000.000.000,- (Tujuh Belas Milyar Rupiah) yaitu sebesar Rp. 170.000.000,- (Seratus Tujuh Puluhan Juta Rupiah) perbulan sejak gugatan ini diajukan Penggugat dalam Konvensi yang hingga sekarang sudah berjalan 3 (tiga) bulan yaitu sebesar 3 x Rp. 170.000.000,- (Seratus Tujuh

Hal. 13 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Puluh Juta Rupiah) yaitu sebesar Rp. 510.000.000,- (Lima Ratus sepuluh Juta Rupiah).

7. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat terhadap objek di Bukit Tinggi yaitu satu persen dari Rp. 55.000.000.000,- (Lima Puluh Lima Milyar Rupiah) yaitu sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) jika dihitung selama 3 bulan maka kerugiannya menjadi Rp. 1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Milyar) jadi Jumlah Keseluruhannya adalah Rp. 510.000.000,- (Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah) ditambah Rp. 1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sehingga menjadi Rp. 2.160.000.000,- (Dua Milyar Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) jumlah mana akan tetap bertambah setiap bulannya sampai dengan putusan ini mempunyai hukum tetap dan atau sampai Gugatan dalam perkara Konvensi dicabut oleh Penggugat dalam Konvensi.
8. Bahwa kerugian Immateril adalah berkurang atau bahkan hilangnya kepercayaan dari Pemegang saham dan/atau Pihak Ketiga lainnya terhadap Penggugat Rekonvensi selaku Liquidator maupun sebagai seorang Lawyer. Jika kerugian tersebut akan dihitung dan dinilai berupa uang maka nilai kerugiannya adalah Minimal Setara dengan Uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Rupiah).
9. Bahwa Gugatan ini diajukan dengan bukti yang sah dan kuat menurut hukum, sehingga sangat beralasan kiranya Penggugat Rekonvensi memohon agar Putusan dalam perkara Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (putusan serta merta/ uitvoerbaar bij voorrad).
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon pada Majelis Hakim yang terhormat agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi.

Berdasarkan kepada alasan-alasan hukum tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memeriksa dan mengadili perkara dalam rekonvensi ini dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima Gugatan Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan Mengajukan Pemblokiran atas asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi) ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bukit Tinggi dan di Kota Padang yang tidak mempunyai dasar hukum adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mencabut dan membatalkan Pemblokiran yang diajukan Tergugat Rekonvensi kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bukit Tinggi dan Badan Pertanahan Nasional Kota Padang atas asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi).
4. Memberi izin kepada Penggugat Rekonvensi dan atau Tim Liquidator untuk melaksanakan Jual beli terhadap asset-asset PT. Rahman Tamin (dalam Liquidasi) tersebut.
5. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, prasasi maupun verzet (serta merta/ uitvoerbaar bij voorrad).
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, baik dalam perkara Konvensi maupun perkara Rekonvensi.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 2.160.000.000,- (Dua Milyar Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) ditambah kerugian Imateril sebesar Rp. 2.500.000.000, (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sehingga semuanya Total Berjumlah Rp. 4.700.000.000,- (Empat Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) – jumlah mana akan bertambah setiap bulannya sebesar Rp. 170.000.000; (Seratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) ditambah Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sehingga menjadi Rp. 720.000.000,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Rupiah).
8. Menghukum pihak ketiga lainnya Untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Membaca, Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang telah dijatuhkan dalam Putusan Sela Nomor 135/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tanggal 16 September 2014, yang amarnya sebagai berikut :

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan permohonan Para Penggugat intervensi untuk menggabungkan diri dalam gugatan pokok tersebut diatas;
2. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;
3. Memerintahkan Penggugat / Turut Tergugat Intervensi, Tergugat I / Tergugat Intervensi I, Tergugat II / Tergugat Intervensi II, Tergugat III / Tergugat Intervensi III, Para Penggugat Intervensi, Tergugat Intervensi IV melanjutkan perkara mereka;

Hal. 15 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, putusan akhir Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah menjatuhkan putusan Nomor 135/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tanggal 04 Juni 2015, yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam Konvensi sebesar Rp.816.000,- (Delapan ratus enam belas ribu rupiah);

II. DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi tidak dapat diterima (Niet ont van Kelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam Rekonvensi ini sebesar NIHIL;

III. DALAM INTERVENSI

- Menyatakan gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (Niet Ont Van Kelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara Intervensi ini sebesar Rp.216.000,- (Dua ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Relaas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Yoyoh Sadiah, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 05 Agustus 2015, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relaas tentang isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 135/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 04 Juni 2015, kepada Efri Jhonly sebagai Penggugat / Tergugat Rekonvensi / Turut Tergugat Intervensi;
Relaas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Fitri Yeni, SH, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bukit Tinggi, tanggal 07 Agustus 2015, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relaas tentang isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 135/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 04 Juni 2015, kepada Elfita Achtar, SH, sebagai Tergugat Intervensi IV;

Hal. 16 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



2. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat melalui kuasanya Tariyanto, SH Advokat dan Penasehat Hukum pada kantor "JHONLY & ASSOCIATES, menerangkan bahwa pada tanggal 13 Agustus 2015 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 04 Juni 2015, Nomor 135/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur, menerangkan bahwa pada tanggal 29 September 2015, kepada pihak Terbanding / Penggugat Intervensi telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 29 September 2015, kepada pihak Terbanding / Tergugat I, II, III / Tergugat Intervensi I, II, III telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bukittinggi, menerangkan bahwa pada tanggal 09 Oktober 2015, kepada pihak Terbanding / Tergugat Intervensi IV telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 29 September 2015, tanggal 09 Oktober 2015, dan tanggal 15 Oktober 2015, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan yang diajukan banding tersebut telah diputus pada tanggal 04 Juni 2015, putusan diberitahukan kepada Pembanding / Penggugat pada tanggal 05 Agustus 2015, dan permohonan banding diajukan oleh Pembanding / Penggugat tanggal 13 Agustus 2015, dengan demikian permohonan banding telah diajukan dalam tenggang waktu 14 hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan dilakukan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat dan Para Terbanding/Para Tergugat, dan Penggugat Intervensi tidak mengajukan memori banding maupun kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 135/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, tanggal 04 Juni 2016, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut yang telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan gugatan salah pihak karena Tergugat I dan Tergugat II tidak sebagai pihak dalam Surat Pernyataan tanggal 13 September 2013, yang dibuat di bawah tangan antara Penggugat dan Tegugat III, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak alasan-alasan eksepsi tersebut namun Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa eksepsi tidak beralasan karena Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan bukti T1 yaitu Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 003/Pdt.P/2013/PN.Jkt.Bar., tanggal 12 Juni 2013, Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III adalah Tim Likwidasi dari PT. Rahman Tamin dengan demikian ketiga tim likwidator sesuai dengan azas *plurium litis consortium* yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa seharusnya digugat yang lain juga harus digugat, yaitu adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, dengan demikian eksepsi tidak beralasan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam gugatan ini adalah Penggugat menyatakan Tergugat I, II dan III telah wanprestasi atas kesepakatan dalam Surat Pernyataan tanggal 13 September 2013, yang dibuat di bawah tangan antara Penggugat dan Tegugat III sebagai Tim Likwidator PT. Rahman Tamin (tim likwidator) karena Tim Likwidator tidak dapat menjual asset PT. Rahman Tamin (LK) kepada Penggugat;

Hal. 18 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Penggugat berupa P1 s/d P3 dan bukti Tergugat I dan Tergugat II berupa T1 s/d T7 dan Tergugat III berupa bukti TIII-1 s/d TIII-4 dan bukti Penggugat Intervensi berupa P intervensi 1 s/d 13 dan seorang saksi dari Penggugat intervensi bernama Amar Maaruf, diperoleh fakta bahwa benar Surat Pernyataan tanggal 13 September 2013 telah dibuat di bawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat III, dan Penggugat telah membayar panjar pembelian tanah dan rumah objek sengketa kepada Tergugat III sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan selanjutnya Penggugat meminta Tergugat III untuk mengembalikan uang panjar dari Penggugat, dan Tergugat III telah mengembalikan panjar/uang muka pembelian rumah dan tanah objek sengketa sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan ditambah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat sebagai hubungan baik, dengan demikian tidak terpenuhinya perjanjian sebagaimana dalam Surat Pernyataan tanggal 13 September 2013 bukanlah karena wanprestasi Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas terbukti bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, karenanya gugatan Penggugat harus ditolak;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi dari Penggugat rekonsensi / Tergugat III konpensi pada pokoknya adalah Tergugat Rekonsensi/Penggugat konpensi telah mengajukan pemblokiran terhadap asset asset PT. Rahman Tamin (dalam Likwidasi) yang ada di Kantor Badan Pertanahan Kota Padang dan kantor Badan Pertanahan Kota Bukit Tinggi jauh sebelum gugatan dalam konvensi diajukan oleh tergugat rekonsensi pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi tersebut telah mengganggu pelaksanaan tugas-tugas Tim Likuidator untuk menjual dan membalik nama asset-asset PT. Rahman Tamin (Dalam likuidasi), dan telah menimbulkan kerugian terutama terhadap pemegang saham dari PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dan ahli warisnya karena mereka tidak dapat sesegera mungkin menerima hasil penjualan asset-asset PT. Rahman Tamin;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonsensi tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima karena pemblokiran yang diajukan oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi sudah melawati 30 (tigapuluh) hari dan selanjutnya tidak diikuti dengan peletakkan sita jaminan

Hal. 19 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



(*conservatoir beslag*), sehingga tidak menghalangi peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan, Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 126;

DALAM INTERVENSI :

Menimbang, bahwa gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa gugatan intervensi tidak dapat diterima karena surat gugatan tidak menyebutkan nama-nama dan identitas para Penggugat intervensi dengan jelas dan lengkap, tidak cukup hanya disebutkan pemegang saham dan para ahli waris pemegang saham PT. Rahman Tamin (dalam likwidasi) saja, karena nama dan identitas yang jelas untuk menghindari salah alamat atau salah orang (*error in person*) dalam putusan, karenanya gugatan Penggugat dalam intervensi tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan oleh karenanya gugatan Penggugat dalam Intervensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 135/Pdt.G/2014 /PN.Jkt.Sel., tanggal 04 Juni 2015, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding / Penggugat Konkurs / Tergugat Konkurs / Turut Tergugat Intervensi sebagai pihak yang kalah, maka Pembanding / Penggugat Konkurs / Tergugat Konkurs / Turut Tergugat Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari KUHPdata, Hukum Acara HIR dan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat Konkurs / Tergugat Konkurs / Turut Tergugat Intervensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 135/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tanggal 04 Juni 2015, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding / Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Turut Tergugat Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu, tanggal 21 September 2016 oleh kami : IMAM SUNGUDI, SH sebagai Ketua Majelis, HJ. ELNAWISAH, SH, MH dan HUMUNTAL PANE, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 375/PEN/PDT/2016/PT.DKI, tanggal 22 Juni 2016, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding. Putusan mana pada hari Rabu, tanggal 28 September 2016 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SRI LESTARI, SH, MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

HJ. ELNAWISAH, SH MH

IMAM SUNGUDI, SH

HUMUNTAL PANE, SH, MH

PANITERA PENGGANTI,

SRI LESTARI, S.H., M.H.

Hal. 21 dari 22 hal. Putusan No. 375/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara :

Meterai	Rp.	6.000,00
Redaksi.....	Rp.	5.000,00
Pemberkasan.....	Rp.	139.000,00+
Jumlah.....	Rp.	150.000,00