



P U T U S A N

Nomor 584/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Ibu. HENNY SOENARSIH**, beralamat tempat tinggal di Jl. Asem Baris Raya No. 2, Rt.010, Rw. 003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan. Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I Konpensasi / Tergugat I Rekonpensasi;
2. **Bpk. TOTO HUSAR ANURAGA**, bertempat tinggal di 5009 N 18 th ST, Tacoma Washington 98406-3319, USA dan saat ini untuk sementara berada di Jakarta, di Jl. Asem Baris Raya No. 2, Rt.010, Rw. 003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Penggugat II Konpensasi / Tergugat II Rekonpensasi;
3. **Bpk.HUMAN MINTARAGA**, beralamat tempat tinggal di Jl. Asem Baris Raya No. 2, Rt.010, Rw. 003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Penggugat III Konpensasi / Tergugat III Rekonpensasi;
4. **Bpk. HURI SUKSIANTO**, beralamat tempat tinggal di Jl. Tebet Timur Dalam V J/11, Rt.005, Rw. 005, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan. Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula Penggugat IV Konpensasi / Tergugat IV Rekonpensasi;
5. **Bpk. NOVA HUTAMA**, beralamat tempat tinggal di Jl. Tebet Utara I B/31, Rt.005, Rw. 001, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan.

hal 1 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Penggugat V;

6. **Bpk. Drs. HUGI PRAYOGI**, beralamat tempat tinggal di Jl. Asem Baris Raya No. 2, Rt.010, Rw. 003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai Pembanding VI semula Penggugat VI Konpensasi / Tergugat VI Rekonpensasi;

7. **Bpk. WINKI HUDI SRI MOELYONO**, beralamat tempat tinggal di Jl. Asem Baris Raya No. 2, Rt.010, Rw. 003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding VII semula Penggugat VII Konpensasi / Tergugat VII Rekonpensasi;

Dalam hal ini Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII semula Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII Konpensasi / Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII Rekonpensasi memberikan kuasa kepada Hamdan Barumun, S. H dan Rachmat K. Siregar, S.H para Advokat yang tergabung pada Kantor Advokat HAMDAN, RACHMAT & Partners, berkedudukan di Jakarta, beralamat kantor di Komp Kejaksaan Agung Blok E No. 6, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 April 2017, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi;

LAWAN

1. **Tuan FANNY INKIRIWANG**, lahir di Toli - Toli pada tanggal 5 Juni 1964, Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jalan Pisangan Baru, RT. 014 RW. 014, Kelurahan Pisangan Baru, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teguh Senoaji, S. H, Muhammad Yuslan, S.E, S.H, Mohammad Ibrahim Fattah, S.H, Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di YIV ADVOCATES Jl. Kudin / Kerja Bhakti No. 10 RT. 004 RW.03, Kelurahan Makasar Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa hal 2 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



husus tertanggal 5 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi;

2. **SOVYEDI ANDASASMITA, S.H., Sp.N.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkedudukan di Jakarta, beralamat kantor di Jalan Tebet Timur Dalam Raya No. 70, Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

3. **ERA VICTORIA**, Branch Office Tebet, berkedudukan di Jakarta, beralamat kantor di Jalan Tebet dalam Raya No. 29 A, Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal, 28 Juni 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal, 30 Juni 2016, dibawah telah mengemukakan gugatan sebagai berikut :

DALAM PROVISI.

Bahwa antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, di hadapan TURUT TERGUGAT I ;

Bahwa untuk kepentingan pelaksanaan perjanjian dimaksud, PARA PENGGUGAT telah menitipkan dan menyerakan dokumen-dokumen kepada TURUT TERGUGAT I, yakni dokumen berupa :

- a. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2245/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH;
- b. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2207/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH;

hal 3 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



- c. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2244/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
- d. Asli Sertifikat Hak Tanggungan No. 7945/2013 ;
- e. Asli Surat Roya No. 001/BUKI-DIBA W/2016 ;
- f. Asli IMB No. 9782/IMB/1981 ;
- g. Asli Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan ;
- h. Asli Izin Pendahuluan untuk Membangun ;
- i. Asli Keterangan Rencana Kota ;
- j. Asli Blue Print Tata Kota ;
- k. Asli Blue Print Gambar Rumah ;
- l. Asli IMB No. 3743/IMB/1995 ;
- m. Asli Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan ;
- n. Asli Izin Pendahuluan Membangun ;
- o. Asli Keterangan Rencana Kota ;
- p. Asli Blue Print Tata Kota ;
- q. Asli Blue Print Gambar Rumah ;
- r. Fotocopy SPPT dan bukti bayar PBB Th. 2015 ;
- s. Fotocopy KTP atas nama :
 - Ny.Henny Soenarsih ;
 - W.Hudi Sri Moelyono ;
 - Nova Utama ;

yang seluruhnya digunakan untuk membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Asem Baris Raya Nomor 2 RT. 010 RW. 003, kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, yang akan dijual tersebut ;

Bahwa TERGUGAT telah wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, yakni TERGUGAT tidak melunasi pembayaran tahap ke IV sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) yang jatuh pada tanggal 28 Mei 2016 atau selambat-lambatnya pada tanggal 4 Juni 2016 sesuai bunyi ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 ayat 2 aquo ;



Bahwa PARA PENGGUGAT telah berupaya meminta kepada TURUT TERGUGAT I seluruh dokumen miliknya tersebut, namun tidak diperkenankan TURUT TERGUGAT I, padahal seharusnya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, Pasal 3 ayat 3, dengan tidak dilakukannya pelunasan oleh TERGUGAT, maka jual beli menurut hukum menjadi batal, dan karenanya TURUT TERGUGAT I secara hukum harus patuh untuk segera menyerahkan dan/atau mengembalikan dokumen-dokumen milik PARA PENGGUGAT kepada PARA PENGGUGAT ;

Bahwa karena TERGUGAT terbukti wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, dan TURUT TERGUGAT I tidak mau menyerahkan dokumen-dokumen milik PARA PENGGUGAT kepada PARA PENGGUGAT, membuat PARA PENGGUGAT khawatir dokumen-dokumen dimaksud disalahgunakan oleh TURUT TERGUGAT I atau barangkali disalahgunakan oleh TERGUGAT nantinya, sehingga menurut hukum dibenarkan apabila PARA PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memerintahkan TURUT TERGUGAT I menyerahkan seluruh dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud di atas kepada PARA PENGGUGAT ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah merupakan ahli waris dari **Almarhum MOCHAMAD SULTAN SYAMSURI** yang meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 26 Oktober 2000, yang mana PENGUGAT I merupakan istri sah Almarhum MOCHAMAD SULTAN SYAMSURI dan PENGUGAT II sampai PENGUGAT VII merupakan anak-anak kandung dari Almarhum MOCHAMAD SULTAN SYAMSURI ;
2. Bahwa MOCHAMAD SULTAN SYAMSURI ketika meninggal dunia mewariskan beberapa bidang tanah, diantaranya yang dikenal dengan :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2245/Kebon Baru, seluas 683 m2 (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi), Surat Ukur tanggal 03/03-2011 Nomor : 00018/Kebon Baru/2011 atas nama HENNY SOENARSIH i.c.

hal 5 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



- PENGGUGAT I, setempat dikenal sebagai Jalan Asem Baris Raya Nomor 2 RT.010 RW.003, Blok V Persil Nomor 520;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2207/Kebon Baru, seluas 421 m2 (empat ratus dua puluh satu meter persegi), Gambar Situasi tanggal 24/05-1996 Nomor : 2339/1996 atas nama HENNY SOENARSIH i.c. PENGGUGAT I, setempat dikenal sebagai Jalan Asem Baris Raya Blok V Nomor 2, RT. 010 RW. 003 ;
- c. Sertifikat Hak milik Nomor 2244/Kebon Baru, seluas 635 m2 (enam ratus tiga puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 03/03-2011 Nomor : 00017/Kebon Baru/2011 terdaftar atas nama HENNY SOENARSIH i.c. PENGGUGAT I, setempat dikenal sebagai Jalan Asem Baris Raya Nomor 2 RT. 010 RW. 003, Blok V Persil Nomor 534 ;
3. Bahwa terhadap tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT bermaksud menjualnya kepada pihak lain yang berminat dan untuk mendapatkan calon pembeli yang cocok, TURUT TERGUGAT II memperkenalkan PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT, yang menyatakan bahwa TERGUGAT berminat untuk membeli tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut ;
4. Bahwa untuk merealisasikan rencana PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT untuk menjual dan atau membeli tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT bersama dengan TERGUGAT mendatangi TURUT TERGUGAT I untuk menyampaikan maksudnya dan meminta bantuan TURUT TERGUGAT I memfasilitasi jual beli tanah tersebut antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT;
5. Bahwa terhadap permintaan PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut, TURUT TERGUGAT I merumuskan keinginan PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam suatu Akta yang diberi judul PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) No. 01 tanggal 23 Desember 2015 ;
6. Bahwa point utama kesepakatan PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tersebut adalah

hal 6 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



- bahwa jual beli akan dilakukan terhadap 3 (tiga) bidang tanah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana telah disebutkan dalam point 2 (dua) gugatan aquo, dengan harga Rp. 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah) yang akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ditetapkan peraturan perundang-undangan ;
7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 Akta PPJB No. 01 tanggal 23 Desember 2015, pembayaran terhadap harga tanah yang telah disepakati tersebut akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama dalam 4 kali pembayaran yakni :
- a. Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) telah diterima PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT pada tanggal 03 Desember 2015 (sebelum penandatanganan PPJB) ;
 - b. Sebesar Rp. 2.450.000.000,-(dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT bersamaan dengan penandatanganan Akta PPJB tanggal 23 Desember 2015 ;
 - c. Sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayar TERGUGAT pada tanggal 20 Januari 2016 ;
 - d. Sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) akan dibayar bersamaan dengan dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang akan dilakukan selambat-lambatnya tanggal 28 Mei 2016 ;
8. Bahwa terhadap pembayaran tahap pertama hingga tahap ketiga telah PARA PENGGUGAT terima, akan tetapi pembayaran tahap keempat sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) yang seyogianya merupakan pelunasan dari harga tanah yang telah disepakati, hingga saat ini belum PARA PENGGUGAT terima, padahal sesuai Pasal 2 Akta PPJB No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut, harga tanah seharusnya sudah lunas dibayar TERGUGAT pada tanggal 28 Mei 2016 ;
9. Bahwa toleransi terhadap keterlambatan pelunasan pembayaran harga tanah yang diperjanjikan, diatur dalam Pasal 3 ayat 1 dan 2 Akta PPJB No. 01 tanggal 23 Desember 2015, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I tersebut, yang menyebutkan bahwa **keterlambatan pelunasan hanya**

hal 7 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



bisa ditoleransi hingga 7 (tujuh) hari semenjak tanggal jatuh tempo dengan denda keterlambatan yang harus dibayar seketika dan sekaligus sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, sehingga, dengan ketentuan ini diartikan bahwa TERGUGAT harus sudah menyerahkan pelunasan sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) ditambah dengan denda keterlambatan kepada PARA PENGGUGAT pada tanggal 4 Juni 2016 secara lunas dan seketika ;

10. Bahwa akan tetapi, TERGUGAT hingga tanggal 4 Juni 2016 ternyata tidak juga memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Akta PPJB No.01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut, sehingga TERGUGAT demi hukum dianggap telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan segala konsekwensi dan akibat hukumnya ;

11. Bahwa konsekwensi atau akibat hukum wan prestasi atau tidak dipenuhinya kewajiban pelunasan harga tanah oleh TERGUGAT pada tanggal 4 Juni 2016 tersebut, diatur secara tegas pada Pasal 3 ayat 3 Akta PPJB No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang berbunyi :

".....Jika sampai dengan terlewatinya batas waktu yang disepakati tersebut Pihak Kedua belum juga melakukan pembayaran atas sisa harga jual beli tersebut, maka jual beli menjadi batal menurut hukum, dan atas uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua seluruhnya menjadi hangus 100 % (seratus persen), **"menjadi milik Pihak Kedua"** (Catatan : seharusnya tertulis "menjadi milik Pihak Pertama") sebagai kompensasi atas batalnya jual beli tersebut" ;

12. Bahwa karena TERGUGAT telah melakukan wanprestasi (ingkar janji), maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, menjadi batal menurut hukum dan seluruh uang pembayaran yang telah diterima PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT pada tahap I s/d III sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) menjadi hangus dan atau menjadi miliknya PARA PENGGUGAT sepenuhnya. Secara demikian, tidak ada

hal 8 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



alasan bagi TERGUGAT untuk menuntut pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 dimaksud dalam bentuk apapun, terlebih menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkannya kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

13. Bahwa walaupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I telah berakhir dengan tidak dipenuhinya kewajiban TERGUGAT untuk melunasi harga tanah PARA PENGGUGAT pada tanggal 28 Mei 2016 atau setidaknya selambat-lambatnya pada tanggal 4 Juni 2016, akan tetapi TERGUGAT bersikap seolah-olah tidak melakukan wanprestasi dan TERGUGAT menuntut pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang sudah dilanggar dan atau tidak dipenuhi oleh TERGUGAT tersebut ;
14. Bahwa realisasi dari tindakan TERGUGAT seolah-olah tidak melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, dengan dilaporkannya PARA PENGGUGAT kepada instansi Kepolisian R.I. dengan menuduh PARA PENGGUGAT telah melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 dan 372 KUHP ;
15. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih lanjut yang dialami PARA PENGGUGAT akibat sikap TERGUGAT yang tidak konsisten dan atau tidak memenuhi apa yang sudah dijanjikannya sendiri, maka adalah wajar apabila PARA PENGGUGAT menuntut agar dinyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, yang dibuat, ditandatangani dihadapan serta diterbitkan oleh Notaris SOVYEDI ANDASASMITA, SH.,SpN., i.c. TURUT TERGUGAT I, telah berakhir dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dengan segala akibat hukum yang menyertainya ;
16. Bahwa walaupun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, yang dibuat, ditandatangani di hadapan serta diterbitkan

hal 9 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



oleh TURUT TERGUGAT I tersebut telah berakhir akibat wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT yang tidak memenuhi pelunasan pembayaran sesuai dengan waktu dan cara sebagaimana yang telah diatur dalam Akta PPJB No. 01 tersebut, namun nyata-nyata TURUT TERGUGAT I juga tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan seluruh dokumen milik PARA PENGGUGAT yang diserahkan PARA PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I untuk keperluan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut ;

17. Bahwa sikap TURUT TERGUGAT I yang menahan dan atau tidak mengembalikan dokumen dan surat-surat milik PARA PENGGUGAT adalah merupakan sikap berpihak (tidak netral) dan sikap *unprofessional conduct* sebagaimana ketidak profesionalan TURUT TERGUGAT I ketika menuliskan “.....menjadi milik Pihak Kedua” ketika harus menuliskan kata “.....menjadi milik Pihak pertama” dalam baris keenam dalam Pasal 3 ayat 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I sendiri ;
18. Bahwa dokumen milik PARA PENGGUGAT yang ada ditangan dan ditahan oleh TURUT TERGUGAT I terdiri dari :
 - a. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2245/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
 - b. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2207/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
 - c. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2244/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
 - d. Asli Sertifikat Hak Tanggungan No. 7945/2013 ;
 - e. Asli Surat Roya No. 001/BUKI-DIBA W/2016 ;
 - f. Asli IMB No. 9782/IMB/1981 ;
 - g. Asli Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan ;
 - h. Asli Izin Pendahuluan untuk Membangun ;
 - i. Asli Keterangan Rencana Kota ;
 - j. Asli Blue Print Tata Kota ;

hal 10 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



- k. Asli Blue Print Gambar Rumah ;
 - l. Asli IMB No. 3743/IMB/1995 ;
 - m. Asli Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan ;
 - n. Asli Izin Pendahuluan Membangun ;
 - o. Asli Keterangan Rencana Kota ;
 - p. Asli Blue Print Tata Kota ;
 - q. Asli Blue Print Gambar Rumah ;
 - r. Fotocopy SPPT dan bukti bayar PBB Th. 2015 ;
 - s. Fotocopy KTP atas nama :
 - Ny.Henny Soenarsih ;
 - W.Hudi Sri Moelyono ;
 - Nova Utama ;
19. Bahwa berdasar fakta tersebut, adalah wajar bila TURUT TERGUGAT I dihukum untuk mengembalikan seluruh dokumen milik PARA PENGGUGAT yang ada ditangan TURUT TERGUGAT I dan bertanggungjawab terhadap penyalahgunaan dokumen tersebut dan/atau bertanggungjawab terhadap segala akibat tidak dapat digunakannya dokumen-dokumen tersebut oleh PARA PENGGUGAT ;
20. Bahwa kemudian, karenanya beralasan pula, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk merubah dan memperbaiki Pasal 3 ayat 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, yang sebelumnya berbunyi :
- “Jika sampai dengan terlewatnya batas waktu yang disepakati tersebut Pihak Kedua belum juga melakukan pembayaran atas sisa harga jual beli tersebut, maka jual beli menjadi batal menurut hukum, **dan atas uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua seluruhnya menjadi hangus 100%, menjadi milik Pihak Kedua** sebagai kompensasi atas batalnya jual beli tersebut” ;*
- Menjadi berbunyi :
- “Jika sampai dengan terlewatnya batas waktu yang disepakati tersebut Pihak Kedua belum juga melakukan pembayaran atas sisa harga jual beli*
- hal 11 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



tersebut, maka jual beli menjadi batal menurut hukum, dan atas uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua seluruhnya menjadi hangus 100%, menjadi milik Pihak Pertama sebagai kompensasi atas batalnya jual beli tersebut” ;

21. Bahwa selanjutnya, sebagai pihak yang membantu memfasilitasi jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT, PARA PENGGUGAT sudah memberikan komisi TURUT TERGUGAT II sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) atau 2,5 % dari uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang PARA PENGGUGAT terima dari TERGUGAT sesuai kebiasaan yang berlaku di masyarakat ;
22. Bahwa akan tetapi, walaupun komisi TURUT TERGUGAT II sudah dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II dalam kwitansi-kwitansi penerimaan uang pembayaran harga tanah dari TERGUGAT, TURUT TERGUGAT II selalu menuliskan catatan bahwa apabila pembatalan jual beli tanah dilakukan oleh TERGUGAT, maka DP menjadi hangus dan dibagi dua antara TURUT TERGUGAT II dengan PARA PENGGUGAT dan apabila pembatalan jual beli dilakukan oleh PARA PENGGUGAT maka PARA PENGGUGAT diharuskan mengembalikan DP yang diterima ditambah denda 100%, yang akan dibagi dua antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT ;
23. Bahwa catatan yang dituliskan TURUT TERGUGAT II pada kwitansi tersebut adalah tidak sah karena tidak ada tertuang dalam perjanjian yang ada antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 dan juga tidak pernah diperjanjikan secara khusus antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II, sehingga pencantuman catatan demikian adalah tanpa dasar, tidak fair serta mengindikasikan TURUT TERGUGAT II mau menang sendiri dalam setiap kondisi dan “mengarahkan” transaksi PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT untuk “gagal” agar TURUT TERGUGAT II bisa mendapatkan keuntungan lebih besar dari kegagalan transaksi tersebut ;

hal 12 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



24. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka TURUT TERGUGAT I sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyimpan dokumen-dokumen PARA PENGGUGAT serta TURUT TERGUGAT II sebagai mediator dan fasilitator transaksi PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT harus dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang ditetapkan dalam perkara aquo ;

25. Bahwa karena perkara ini lahir akibat wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT, maka adalah wajar apabila segala biaya yang timbul dalam perkara aquo, menjadi tanggung jawab sepenuhnya TERGUGAT untuk membayarnya ;

Maka, berdasarkan segala uraian beserta alasan-alasan tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memanggil para pihak, memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Provisi PARA PENGGUGAT ;
2. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I menyerahkan seluruh dokumen-dokumen milik PARA PENGGUGAT yang disimpan TURUT TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT seluruhnya, yakni :
 - a. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2245/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
 - b. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2207/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
 - c. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2244/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
 - d. Asli Sertifikat Hak Tanggungan No. 7945/2013 ;
 - e. Asli Surat Roya No. 001/BUKI-DIBA W/2016 ;
 - f. Asli IMB No. 9782/IMB/1981 ;
 - g. Asli Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan ;
 - h. Asli Izin Pendahuluan untuk Membangun ;

hal 13 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



- i. Asli Keterangan Rencana Kota ;
- j. Asli Blue Print Tata Kota ;
- k. Asli Blue Print Gambar Rumah ;
- l. Asli IMB No. 3743/IMB/1995 ;
- m. Asli Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan ;
- n. Asli Izin Pendahuluan Membangun ;
- o. Asli Keterangan Rencana Kota ;
- p. Asli Blue Print Tata Kota ;
- q. Asli Blue Print Gambar Rumah ;
- r. Fotocopy SPPT dan bukti bayar PBB Th. 2015 ;
- s. Fotocopy KTP atas nama :
 - Ny.Henny Soenarsih ;
 - W.Hudi Sri Moelyono ;
 - Nova Utama ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT ;
2. Menyatakan frasa "...menjadi milik Pihak Kedua" dalam baris keenam dalam Pasal 3 ayat 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I sendiri dirubah dan atau diartikan sebagai "...menjadi milik Pihak Pertama" ;
3. Menyatakan TERGUGAT wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat, ditandatangani di hadapan serta diterbitkan oleh SOVYEDI ANDASASMITA, SH., SpN., Notaris di Jakarta ;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat, ditandatangani di hadapan serta diterbitkan oleh SOVYEDI ANDASASMITA, SH., SpN., Notaris di Jakarta, berakhir dan tidak lagi memiliki kekuatan hukum ;
5. Menyatakan uang sebesar Rp. 5.000.000.000,-yang telah diterima PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT sebagai pembayaran tahap pertama

hal 14 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



hingga tahap ketiga dari empat tahap yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Notaris SOVYEDI ANDASASMITA, SH., SpN., menjadi milik PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak berhak lagi menuntut pengembaliannya ;

6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk segera menyerahkan seluruh dokumen milik PARA PENGGUGAT yang ada ditangan TURUT TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT tanpa menunggu inkrachnya putusan dalam perkara aquo, yakni :

- a. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2245/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
- b. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2207/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
- c. Asli Sertifikat Hak Milik No. 2244/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
- d. Asli Sertifikat Hak Tanggungan No. 7945/2013 ;
- e. Asli Surat Roya No. 001/BUKI-DIBA W/2016 ;
- f. Asli IMB No. 9782/IMB/1981 ;
- g. Asli Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan ;
- h. Asli Izin Pendahuluan untuk Membangun ;
- i. Asli Keterangan Rencana Kota ;
- j. Asli Blue Print Tata Kota ;
- k. Asli Blue Print Gambar Rumah ;
- l. Asli IMB No. 3743/IMB/1995 ;
- m. Asli Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan ;
- n. Asli Izin Pendahuluan Membangun ;
- o. Asli Keterangan Rencana Kota ;
- p. Asli Blue Print Tata Kota ;
- q. Asli Blue Print Gambar Rumah ;
- r. Fotocopy SPPT dan bukti bayar PBB Th. 2015 ;
- s. Fotocopy KTP atas nama :

hal 15 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



- Ny.Henny Soenarsih ;
- W.Hudi Sri Moelyono ;
- Nova Utama ;

7. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara aquo ;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal 21 November 2016 dengan surat tertanggal 7 November 2016, yang berisi uraian sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*).

Bahwa, yang menjadi dasar dari gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 23 Desember 2015, yang dibuat di hadapan Sovyedi Andasasmita, SH., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015"), dimana PARA TERGUGAT mengakui telah membuat dan menandatangani dengan TERGUGAT.

Bahwa di dalam Posita Gugatannya, PARA PENGGUGAT berkali-kali memberikan penekanan atas terjadinya tindakan wanprestasi oleh TERGUGAT, dengan mendasarkan pada tidak dilakukannya pembayaran oleh TERGUGAT pada tanggal 28 Mei 2016, sesuai bunyi ketentuan pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut, dengan mengesampingkan syarat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli, yang sebenarnya merupakan esensi dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut.

hal 16 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



Bahwa di dalam Posita Gugatannya, PARA PENGGUGAT sama sekali tidak menjelaskan latar belakang maupun kronologis dari kejadian, yang mengakibatkan tidak terlaksananya pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana disyaratkan oleh Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut di atas, dan bukan hanya menyangkut masalah pembayaran.

Bahwa dalil-dalil yang dimuat dalam Posita saling bertentangan satu dengan yang lainnya, antara lain dimana dalam dalil-dalilnya PARA PENGGUGAT telah mengakui sendiri telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, serta berdasarkan dalil-dalil pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut, akan tetapi di lain sisi melakukan penyangkalan atas isinya serta meminta pengakhiran dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015.

Bahwa sesuai dengan bunyi kesepakatan antara TERGUGAT dan PARA TERGUGAT sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, pembayaran atas harga jual beli sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT tidaklah berdiri sendiri akan tetapi hanya akan dilakukan bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli, hal mana tidak dijelaskan oleh PARA PENGGUGAT di dalam posita gugatannya.

PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya pada posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Para Penggugat, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana di atas, bahwa PARA PENGGUGAT dengan Gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), telah tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT haruslah TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk verklaard*).

DALAM PROVISI

hal 17 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



Bahwa benar PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 23 Desember 2015, yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I.

Bahwa untuk kepentingan pelaksanaan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut dan berdasarkan kebiasaan, kelaziman serta kepatutan yang berlaku, PARA PENGGUGAT secara suka rela telah menitipkan dan menyerahkan kepada TURUT TERGUGAT I, dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik No. 2445/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
2. Sertifikat Hak Milik No. 2207/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
3. Sertifikat Hak Milik No. 2244/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH ;
4. Sertifikat Hak Tanggungan No. 7945/2013 ;
5. Surat Roya No. 001/BUKI-DIBA I/2016 ;
6. Izin Mendirikan Bangunan No. 9872/IMB/1981 ;
7. Izin Pendahuluan untuk Membangun ;
8. Keterangan Rencana Kota ;
9. Cetak Biru Tata Kota ;
10. Cetak Biru Gambar Rumah ;
11. Izin Mendirikan Bangunan No. 3743/IMB/1995 ;
12. Bukti Pelaksanaan Pendirian Bangunan ;
13. Keterangan Rencana Kota ;
14. Cetak biru tata kota ;
15. Cetak Biru Gambar Rumah
16. Fotokopi SPPT dan bukti bayar Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 ;
17. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk

yang sebagaimana dijelaskan PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya diberikan dalam kaitannya dengan pelaksanaan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut.

Bahwa sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku dan karenanya sesuai dengan ketentuan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut, maka PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat

hal 18 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli, yang bersamaan dengan itu akan dilakukan pelunasan pembayaran atas harga jual beli sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut.

Bahwa PARA PENGGUGAT dengan berbagai alasan telah menghindar dan menolak untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut, walaupun telah diminta dan diundang baik secara lisan maupun tertulis oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II, dan oleh karenanya jelas tidak terjadi pembayaran sebagaimana didalilkan oleh PARA TERGUGAT sebagai tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT.

Bahwa dokumen-dokumen sebagaimana tersebut di atas diserahkan dan dititipkan PARA PENGGUGAT secara suka rela kepada TURUT TERGUGAT I berdasarkan kesepakatan di antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT, serta berdasarkan kebiasaan yang berlaku.

Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah Notaris yang telah diangkat secara sah oleh pemerintah, yang terikat pada peraturan jabatan dan kode etik profesi Notaris, dan oleh karenanya tidak beralasan untuk mengkhawatirkan bahwa TURUT TERGUGAT I ataupun TERGUGAT dapat menyalahgunakan dokumen-dokumen tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II kemukakan pada bagian eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan para PARA PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II ;
3. Bahwa TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil PARA PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan objek perkara ;

hal 19 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



4. Bahwa TERGUGAT mendapatkan informasi dari TURUT TERGUGAT II perihal niat PARA PENGGUGAT untuk menjual 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang beralamat di Jalan Asem Baris Raya 2, Jakarta, bidang-bidang tanah mana sebagaimana dimuat dalam :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 2445/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH;
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 2207/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH;
 - c. Sertifikat Hak Milik No. 2244/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH;
5. Bahwa, pada awalnya PARA PENGGUGAT meminta bantuan TURUT TERGUGAT II sebagai agen property untuk membantu memasarkan tanah dan bangunan tersebut di atas, dengan janji imbalan berupa komisi sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harga jual beli ;
6. Bahwa, atas dasar tersebut TURUT TERGUGAT II mempertemukan dan memfasilitasi negosiasi antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT ;
7. Bahwa, dengan fasilitasi dari TURUT TERGUGAT II, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT pada akhirnya berhasil mencapai pokok-pokok kesepakatan sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I ;
8. Bahwa, jual beli atas bidang-bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam perkara aquo, pada saat itu belum dapat dilaksanakan disebabkan oleh bidang-bidang tanah dan bangunan tersebut dijadikan obyek hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan atas hutang PARA PENGGUGAT kepada PT. Bank Bukopin Tbk., sebagaimana dimuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 7945/2013 ;
9. Bahwa, demi terlaksananya jual beli tanah dan bangunan termaksud, TERGUGAT memberikan pembayaran dimuka dalam jumlah yang cukup besar kepada PARA PENGGUGAT, yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,00

hal 20 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



- (lima miliar rupiah), sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 ;
10. Bahwa, sebagian dari pembayaran dimuka tersebut di atas bertujuan untuk membantu pembayaran lunas hutang PARA PENGGUGAT kepada PT. Bank Bukopin Tbk., sebesar Rp. 2.450.000.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) ;
 11. Bahwa, jangka waktu pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli dan pembayaran lunas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Akta No. 01/2016 adalah dimaksudkan untuk memberikan waktu yang cukup bagi PARA PENGGUGAT untuk melakukan pelunasan pembayaran (termasuk pemenuhan prosedur administrasi) kepada PT. Bank Bukopin Tbk., dan dilakukannya pengurusan roya jaminan ;
 12. Bahwa, atas pembayaran-pembayaran uang muka tersebut, dan sesuai dengan kesepakatan di antara PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT-II, maka TERGUGAT, atas persetujuan PARA PENGGUGAT, membayarkan sebagian dari imbalan komisi sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari pembayaran uang muka tersebut di atas ;
 13. Bahwa, setelah diselesaikannya proses pelunasan kepada PT. Bank Bukopin Tbk., TERGUGAT, baik secara langsung, maupun melalui TURUT TERGUGAT II, telah berupaya berkali-kali untuk mengundang PARA PENGGUGAT untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah disepakati, yaitu TURUT TERGUGAT I ;
 14. Bahwa dengan berbagai alasan PARA PENGGUGAT tidak menghadiri undangan tersebut dan karenanya penandatanganan Akta Jual Beli tidak pernah terlaksana ;
 15. Bahwa, pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2016, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II, dengan itikad baik, mendatangi kediaman PENGGUGAT I dengan tujuan untuk meminta pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (termasuk melakukan pelunasan pembayaran), akan tetapi kembali hal tersebut tidak menemukan hasil dan mendapatkan jawaban bahwa

hal 21 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



pembayaran harus dilakukan secara tunai pada rekening bank PARA PENGGUGAT di PT. Bank Panin Tbk. Hal mana adalah permintaan yang dibuat-buat karena sejak awal pembayaran uang muka PARA PENGGUGAT telah mengetahui bahwa TERGUGAT melakukan pembayaran-pembayaran melalui PT. Bank Central Asia Tbk. ;

16. Bahwa, untuk terakhir kalinya, pada hari Sabtu tanggal 28 Mei 2016, TERGUGAT sekali lagi mengunjungi kediaman TERGUGAT I dengan membawa bilyet giro PT. Bank Panin Tbk., akan tetapi maksud baik dari TERGUGAT kembali menemui penolakan dari PARA TERGUGAT, yang pada waktu itu menuntut agar pembayaran pelunasan sejumlah Rp. 17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah) dilakukan secara tunai. Hal mana juga memperlihatkan secara jelas niat tidak baik dari PARA PENGGUGAT, dimana tidaklah wajar ataupun masuk akal untuk membawa uang tunai dalam jumlah sebesar tersebut, terutama pada hari Sabtu ;
17. Bahwa niat PARA PENGGUGAT adalah jelas, yaitu dengan cara yang tidak baik mengambil uang muka sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan membuat seolah-olah TERGUGAT lah yang melakukan cidera janji, padahal TERGUGAT tidak dapat melaksanakan prestasinya dikarenakan halangan-halangan yang diberikan oleh PARA PENGGUGAT, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama ;
18. Bahwa, tidak masuk akal apabila didalilkan TERGUGAT dengan sengaja melakukan cidera janji karena :
 - a. Jumlah pembayaran uang muka yang besar yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) ;
 - b. TERGUGAT berulang kali meminta dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli ;
19. Bahwa, di sisi sebaliknya terlihat adanya itikad tidak baik dari PARA PENGGUGAT, yang memperlihatkan bahwa sejak semula adalah niat dari PARA PENGGUGAT untuk mengambil dan menguasai uang muka dalam jumlah yang besar tersebut tanpa adanya niatan untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli :

hal 22 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



- a. PARA PENGGUGAT mengulur, menghindari dan menolak pelaksanaan tanda tangan Akta Jual Beli ;
 - b. PARA PENGGUGAT menolak bilyet giro PT. Bank Panin Tbk. Sebesar Rp. 17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah), yang dicoba oleh TERGUGAT untuk diserahkan kepada PARA PENGGUGAT. Jumlah mana bukanlah jumlah uang yang kecil, akan tetapi disertai dengan kewajiban untuk melaksanakan jual beli, sehingga dihindari oleh PARA PENGGUGAT ;
20. Bahwa di dalam dalil-dalilnya PARA PENGGUGAT telah melakukan penyesatan dengan seolah-olah mendalilkan terjadinya wanprestasi yang hanya digantungkan pada syarat pembayaran tanpa memperhatikan ketentuan yang sebenarnya, yaitu pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli yang dilakukan bersamaan dengan pelunasan pembayaran, sebagaimana secara tegas dimuat dalam Akta Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut, sebagai berikut :
- a. Halaman 6 alinea ketiga :

“-bahwa pelaksanaan jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut akan dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, segera setelah dilunasinya Pajak Penghasilan (PPH Final) atas objek jual beli tersebut oleh Pihak Pertama (PARA PENGGUGAT) dan dilunasinya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pihak Kedua, masing-masing pada instansi yang berwenang” ;
 - b. Pasal 2 (mengenai pelunasan pembayaran) :

“ . . .-sebesar Rp. 17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah), akan dibayar bersamaan dengan dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli, selambat-lambatnya pada tanggal 28-05-2016” ;
21. Bahwa dikarenakan objek dari Akta Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 adalah tanah, maka jual beli harus dilakukan berdasarkan pada suatu akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, dan
- hal 23 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



- karenanya pembayaran tidak dapat dilihat secara terpisah dari penandatanganan Akta Jual Beli ;
22. Bahwa PARA PENGGUGAT berusaha untuk memanfaatkan dan mengambil keuntungan dari bunyi Pasal 3 Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut, terutama ketentuan Pasal 3 ayat (3) untuk keuntungan sepihak PARA PENGGUGAT dan dengan itikad tidak baik merugikan TERGUGAT ;
23. Bahwa terkait dengan hal tersebut, pada kenyataannya PARA PENGGUGAT tidak mengindahkan undangan tertulis yang disampaikan oleh TURUT TERGUGAT II, yang berupaya untuk mengundang PARA PENGGUGAT untuk hadir di hadapan TURUT TERGUGAT I pada hari Senin tanggal 06 Juni 2016, guna melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli ;
24. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, yang pada intinya menyatakan bahwa perikatan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan sehubungan dengan Akta Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I, maka tidaklah pada tempatnya untuk meminta kepada Majelis Hakim untuk merubah isi dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut ;
25. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut telah dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan mengenai syarat-syarat mengenai adanya suatu perjanjian, dan karenanya mengikat PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagai para pihak yang membuatnya ;
26. Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT I hanya membantu menuangkan isi kesepakatan PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT ke dalam akta dan sudah membacakan terlebih dahulu isinya sebelum penandatanganan, dimana baik PARA PENGGUGAT maupun TERGUGAT tidak berkeberatan atasnya yang dibuktikan dengan penandatanganan akta tersebut ;

hal 24 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



27. Bahwa TURUT TERGUGAT II adalah pihak yang bertindak sebagai agen pemasaran yang ditunjuk oleh PARA PENGGUGAT, yang baru akan mendapatkan keuntungan dalam bentuk komisi apabila jual beli terlaksana yang ditandai dengan pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, sehingga tidaklah masuk akal apabila TURUT TERGUGAT II dianggap menghalang-halangi terlaksananya jual beli ;

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, jelaskan di atas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak seluruh dalil dan tuntutan PARA PENGGUGAT.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT dalam Konvensi, sekarang dalam kedudukannya sebagai PENGGUGAT REKONVENSI mengajukan Gugatan Renkonvensi terhadap PARA PENGGUGAT KONVENSI, yang sekarang menjadi PARA TERGUGAT REKONVENSI ;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini ;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut di atas, maka PARA TERGUGAT REKONVENSI harus menandatangani Akta Jual Beli, dimana sesuai ketentuan Pasal 2, selambatnya pada tanggal 28 Mei 2016 ;
4. Bahwa tindakan-tindakan PARA TERGUGAT REKONVENSI tersebut di atas yang jelas-jelas tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli, telah membuktikan adanya tindakan cidera janji/wanprestasi PARA TERGUGAT REKONVENSI ;
5. Bahwa dengan berbagai alasan dan dalih, PARA TERGUGAT REKONVENSI baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah menghindar, mengulur dan menolak untuk melaksanakan

hal 25 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



penandatanganan jual beli, sehingga karenanya dapat dianggap dengan secara sengaja membatalkan transaksi jual beli, dan sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015, PARA TERGUGAT REKONVENSI harus mengembalikan uang yang telah diterimanya sejumlah Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) ditambah dengan denda sebesar 100% (seratus persen) atau sejumlah Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sehingga seluruhnya sejumlah Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) ;

6. Bahwa sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli TERGUGAT REKONVENSI telah jelas-jelas sangat dirugikan, terutama mengingat bahwa uang sejumlah Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) yang telah dibayarkan kepada PARA TERGUGAT bukanlah jumlah yang kecil. Di samping itu uang sejumlah Rp. 17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah) yang juga telah disiapkan untuk pelunasan tidak dapat dimanfaatkan dikarenakan belum terselesaikannya perkara aquo, dan karenanya PENGGUGAT REKONVENSI sebagai pengusaha kehilangan kesempatan untuk melakukan investasi. Jika diperhitungkan berdasarkan suku bunga dasar kredit ritel yang berlaku di PT. Bank Central Asia Tbk., pada saat ini sebesar 11,25%, maka sampai dengan tanggal surat ini ini dapat dinilai sejumlah Rp. 1.031.250.000,00 (satu miliar tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
7. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah mendapat perlindungan, dan pada dasarnya tetap beritikad baik untuk melaksanakan isi Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 23 Desember 2015 tersebut di atas ;
8. Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli telah dirumuskan dalam Pasal 1496, dimana pembeli berhak menuntut penjual untuk : (1) Pengembalian uang harga pembelian ; (2) Pengembalian hasil, jika ia wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu ; (3) Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal;

hal 26 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



- (4) Penggantian biaya, kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli ;
9. Karena telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi maka hendaknya kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi ;
10. Bahwa untuk menjamin bahwa Gugatan Rekonvensi ini, PENGGUGAT REKONVENSI memohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah perkarangan berikut bangunan yang berdiri di atas tanah milik PARA TERGUGAT REKONVENSI yang terletak di Jalan Asem Baris Raya, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta sebagai berikut :
- a. Sertifikat Hak Milik No. 2445/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH;
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 2207/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH;
 - c. Sertifikat Hak Milik No. 2244/Kebon Baru atas nama HENNY SOENARSIH;
11. Bahwa gugatan rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Bapak Ketua Majelis Perkara Perdata Nomor 427/Pdt.G/2016/PN.Jkt-Sel untuk berkenan kiranya memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menolak Gugatan Provisi PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TERGUGAT ;

hal 27 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Soyyedi Andasasmita, SH., Notaris di Jakarta ;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONVENSI/PARA PENGGUGAT KONVENSI telah melakukan wanprestasi atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Soyyedi Andasasmita, SH., Notaris di Jakarta ;
4. Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 11.031.250.000,00 (sebelas miliar tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang terdiri dari denda sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan kerugian materiil sebesar Rp. 1.031.250.000,00 (satu miliar tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dengan sekaligus dan seketika, atau dalam jumlah lain yang dianggap patut oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas ;
6. Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad) meskipun ada upaya verzet atau banding ;

Atau :

hal 28 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/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)



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 427/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL tanggal 12 April 2017 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang diajukan oleh Para Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Soyedi Andasasmita, SH., Notaris di Jakarta ;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensi telah melakukan wanprestasi atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Soyedi Andasasmita, SH., Notaris di Jakarta;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi secara sekaligus dan seketika setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi selain dan selebihnya;

hal 29 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.621.000,- (satu juta enam ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 427/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL tanggal 25 April 2017 yang dibuat oleh Suyatno, S.H, M.H Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi telah menyatakan banding pada tanggal 25 April 2017 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 427/Pdt.G/2016/ PN.JKT.SEL tanggal 12 April 2017 tersebut dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 2 Juni 2017, 27 Juli 2017, 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi telah menyerahkan memori banding tertanggal 7 Agustus 2017, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 Agustus 2017 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi, Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II masing – masing pada tanggal 11 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat konpensi / Penggugat Rekonpensi telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 16 Agustus 2017, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Agustus 2017 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 22 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Juli 2017, 28 Juli 2017, 31 Juli 2017 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

hal 30 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 427/Pdt.G/2016/ PN.JKT.SEL telah diputus pada hari Rabu tanggal 12 April 2017, kemudian Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Konkensi telah mengajukan permohonan banding pada hari Selasa tanggal 25 April 2017 ;

Menimbang, bahwa permohonan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Konkensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara, serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Konkensi, memuat kebaratan-kebaratan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa konstruksi pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, setelah diteliti dan dicermati, nyata-nyata tidak didukung dengan bukti-bukti yang sah dan menyusun pertimbangan hukum secara salah dan tidak sesuai dengan hukum ;
2. Bahwa dalam persidangan tidak ada satu bukti pun yang membuktikan bahwa Terbanding semula Tergugat maupun Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah berupaya mengingatkan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Konkensi untuk melaksanakan untuk menandatangani Akta Jual Beli;
3. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada intinya menyatakan istri Terbanding semula Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengundang Para Pembanding semula Para Penggugat (vide bukti T. TT1, TT2-13 s/d T. TT1, TT2 2-18) untuk menandatangani Akta Jual Beli adalah pertimbangan hukum yang tidak benar karena melanggar azas-azas hukum perjanjian ;

hal 31 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



4. Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Konkensi tidak pernah menyatakan akan membatalkan perjanjian jual beli dengan Terbanding semula Tergugat karena telah menyerahkan seluruh sertifikat atas 3 (tiga) bidang tanah milik Para Penggugat kepada Notaris / PPAT yakni Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I untuk mengingatkan Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka di tunjuk seluruh isi memori banding merupakan satu kesatuan dan bagian dari putusan ini, dalam putusannya Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Konkensi mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan :

- Menolak seluruh eksepsi dari Terbanding semula Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi, Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II ;
- Mengabulkan seluruh gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Konkensi ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dan tepat dalam menerapkan hukumnya karena telah berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan ;
- Bahwa Terbanding semula Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi pada intinya menolak keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Konkensi didalam memori bandingnya ;
- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konkensi / Para Tergugat Konkensi telah bersikap ambivalen / menerapkan standar ganda dalam permasalahan ini, disatu sisi menerima pembayaran yang dilakukan oleh istri Terbanding semula Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi, tetapi disisi lain tidak mengakui istri Terbanding semula



Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang berkepentingan untuk meminta dituntaskannya jual beli tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk isi kontra memori banding merupakan satu kesatuan dan bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 427/Pdt.G/2016/ PN.JKT.SEL tanggal 12 April 2017 ;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa dan mengadili perkara a quo, Majelis Hakim Tingkat Banding telah menerima surat dari kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi yang diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Banding pada tanggal 18 Desember 2017 (surat terlampir) perihal Permohonan Penundaan Putusan terhadap perkara Nomor 584/Pdt.G/2017/PT.DKI, dengan alasan bukti-bukti yang diajukan oleh Tebanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi yaitu bukti T.TT1, TT2-18, diduga palsu dan atas dengan pemalsuan surat tersebut dan Pembanding VII semula Penggugat VII telah melaporkan hal tersebut kepada Kepolisian RI, Daerah Metro Jaya dengan tanda bukti Laporan Nomor LP/5319/XI/2017/PMJ/Dit.Reskrimum tertanggal 1 Nopember 2017 (copy terlampir) ;

Menimbang, bahwa terhadap surat permohonan tersebut, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Pemeriksaan dalam perkara a quo tetap harus berjalan sedangkan Laporan Pembanding VII semula Penggugat VII atas laporan dugaan surat palsu ke Polisi itu adalah merupakan kewenangan Polri, sehingga sama-sama berjalan, seandainya nanti benar terbukti surat itu palsu, masih dapat digunakan upaya hukum lain upaya peninjauan kembali sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding menolak permohonan dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi tersebut ;

hal 33 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 427/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL tanggal 12 April 2017, Berita Acara Persidangan, bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, serta memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana terurai tersebut dibawah ini ;

DALAM KONVENSI :

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa majelis Hakim Tingkat Banding, sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, dimana dalam putusannya menolak tuntutan Provisi dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi, karena tuntutan Provisional hanyalah merupakan tindakan sementara, selama proses perkara berlangsung agar Hakim melakukan tindakan sesuatu yang berhubungan dengan perkara, tetapi bukan mengenai pokok perkara, sedangkan tuntutan provisi yang dituntut sudah masuk pokok perkara ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding, sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Pertama yang dalam putusannya, telah menolak seluruh eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, karena setelah membaca dan mencermati gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi, adalah tentang gugatan wanprestasi, dimana terbanding semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonpensasi telah melakukan wanprestasi kepada Para Pembanding semula Para penggugat Konvensi / Para tergugat Rekonvensi terhadap perjanjian jual beli Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 dan ini sudah memasuki pokok perkara ;

Dalam Pokok Perkara :

hal 34 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Pembanding semula Para Penggugat Konkurs / Para Tergugat Konkurs adalah sebagaimana terurai tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan para Pembanding semula Para Penggugat Konkurs / Para Tergugat Konkurs dan jawaban Terbanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs, Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi masalah pokok dalam perkara a quo adalah :

- Apakah benar Terbanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak melakukan pelunasan pembayaran atas 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana telah disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 23 Desember 2015 ? atau sebaliknya Para Pembanding semula Para Penggugat Konkurs / Para Tergugat Konkurs tidak pernah datang untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang telah disepakati, bersamaan dengan pelunasan pembayaran sebagaimana dimuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 Tanggal 23 Desember 2015 ;

Menimbang, bahwa dari gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konkurs / Para Tergugat Konkurs dan jawaban Terbanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs, Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II, maka dalil-dalil yang tetap dan diakui oleh kedua belah pihak adalah :

- Bahwa benar antara Para Pembanding semula Para Penggugat Konkurs / Para Tergugat Konkurs dengan Terbanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs telah membuat kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 23 Desember 2015 (vide bukti P-1 = T. TT1, TT2-4).
- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konkurs / Para Tergugat Konkurs menjual 3 (tiga) bidang tanah, yaitu :

hal 35 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



1. Sertifikat Hak Milik Nomor 2245/Kebon Baru seluas 683 M2 a.n Henry Soenarsih (Penggugat I) ;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2207/Kebon Baru seluas 421 M2 a.n Henry Soenarsih (Penggugat I) ;
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 2244/Kebon Baru seluas 635 M2 a.n Henry Soenarsih (Penggugat I);
- Bahwa benar sebagai pembeli adalah Terbanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs ;
 - Bahwa harga yang disepakati terhadap ke 3 (tiga) bidang tanah tersebut adalah sebesar Rp.22.000.000.000.- (dua puluh dua milyar rupiah) ;
 - Bahwa benar Terbanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs telah membayar uang muka sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah), dan telah diterima oleh Para Pembanding semula Para Penggugat (vide bukti T. TT1, TT2-5,6,7) ;
 - Bahwa sisa yang belum dibayar adalah sebanyak Rp.17.000.000.000.- (tujuh belas milyar rupiah) ;
 - Bahwa benar Para Pembanding semula Para Penggugat telah menitipkan dan menyerahkan surat-surat / dokumen-dokumen untuk kepentingan perjanjian jual beli tersebut kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I (19 surat / dokumen antara lain SHM Nomor 225, SHM Nomor 2207, SHM Nomor 224) ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai tidak terlaksanakannya pelaksanaan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tanah sebagaimana tersebut dalam :

- SHM No.2245/Kebon Baru atas nama Henry Soenarsih, seluas 683 M2, setempat dikenal sebagai Jalan Asem Baris Raya No. 2 RT. 010 RW.03 Blok Persil No.520 ;
 - SHM No.2207/Kebon Baru atas nama Henry Soenarsih luas 421 M2 ;
 - SHM No.2244/Kebon Baru atas nama Henry Soenarsih luas 635 M2 ;
- Keduanya terletak , setempat dikenal sebagai Jalan Asem Baris Raya No.2 RT.010 RW.03 Blok V No.2 dan No.534 .

hal 36 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



Atau pun terhadap pelunasan terhadap jual beli 3 (tiga) tanah milik para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi sebagaimana di syaratkan oleh Akta Pengikatan Jual Beli No.01 tanggal 23 Desember 2015, yang sampai saat ini belum terlaksana, kata Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi, walau telah berkali-kali dan diundang Para Penggugat tidak pernah datang untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB), dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah disepakati, yang seharusnya dilakukan bersamaan dengan pelunasan pembayaran, yang secara tegas di muat dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 23 Desember 2015 ;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut diatas, sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yakni berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh di persidangan yang didasarkan atas bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak yang berperkara, ternyata Para Terbanding / Para Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi, telah memenuhi prestasinya sebagaimana diperjanjikan antara Para Terbanding / Para tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi dengan Para Terbanding / Para Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 23 Desember 2015 ; Namun ternyata Para Terbanding / Para Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi, tidak dapat memenuhi prestasinya, sebagaimana diperjanjikan, dikarenakan ada hambatan yang datangnya justru dari pihak Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi dengan cara tidak datang ke Notaris untuk menghindari kewajiban Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi dalam menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dengan Terbanding semula Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Rekonpensi, sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No1 tanggal 23 Desember 2015 yang jatuh tempo pada tanggal 28 Mei 2016 ;

hal 37 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sesuai dengan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara dalam kompensi, ternyata Terbanding semula Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi tidak terbukti melakukan wanprestasi terhadap Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi bahkan sebaliknya Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi yang telah melakukan wanprestasi kepada Terbanding semula Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi yakni dengan cara tidak mau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas penjualan 3 (tiga) bidang tanah milik Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi kepada Terbanding semula Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka petitum gugatan angka 3 Dalam Rekonpensi patut untuk dikabulkan, demikian juga halnya dengan petitum angka 2 patut untuk dikabulkan, karena tidak ada alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 23 Desember 2015 tersebut, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum anghka 4 gugatan Rekonpensi yang meminta agar Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi dihukum untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp.10.000.000.000.- (sepuluh milyar rupiah) dan imateriil

hal 38 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



sebesar Rp.1.031.250.000.- (satu milyar tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi ini, sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang berpendapat dan berkesimpulan bahwa, suatu gugatan wanpretasi hanya dapat menuntut kerugian materiil saja, sehingga dengan demikian ganti rugi yang dimintakan dalam petitum angka 4 gugatan Rekonpensi yang dapat dikabulkan, hanya sebatas ganti rugi materiil saja , dan karena pembatalan jual beli sebagaimana ditentukan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli No.1 tanggal 23 Desember 2015 datangnya dari pihak penjual Pembanding semula Penggugat Dalam Konpensi / Tergugat Dalam Rekonpensi (pemilik), maka tanda jadi yang sudah diserahkan oleh Terbanding semula Tergugat Dalam Konpensi / Penggugat Dalam Rekonpensi kepada Pembanding semula Penggugat Dalam Konpensi / Tergugat Dalam Rekonpensi sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) haruslah dikembalikan kepada Terbanding semula Tergugat Dalam Konpensi / Penggugat Dalam Rekonpensi ditambah dengan denda sebesar nilai uang muka yang telah diterimanya tersebut, sehingga total ganti rugi materiil yang harus dibayar oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Konpensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi kepada Terbanding semula Tergugat Dalam Konpensi / Penggugat Dalam Rekonpensi adalah sebesar Rp.10.000.000.000.- (sepuluh milyar rupiah) dan selanjutnya mengenai petitum angka 5 dan angka 7 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Dalam Konpensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi melalui kuasanya tertanggal 7 Agustus 2017 oleh karena keberatan-keberatan dalam memori banding tersebut setelah dipelajari oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ternyata tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat merubah/ membatalkan putusan Peradilan Tingkat Pertama tersebut, oleh karena semua telah dipertimbangkan dalam putusan Peradilan Tingkat Pertama, dan tidak dipertimbangkan lagi pada tingkat banding dan dikesampingkan ;

hal 39 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah sependapat dan menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 April 2017 Nomor 427/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak Pembanding semula Para Penggugat dalam Konpensasi/Para Tergugat Dalam Rekonpensasi tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara di dua tingkat peradilan dan ditingkat banding akan dicantumkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, HIR dan ketentuan – ketentuan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 April 2017 Nomor 427/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu** tanggal **13 Desember 2017** oleh Kami **Hi. A. SANWARI ,HA.S.H, M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta

hal 40 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI



selaku Hakim Ketua Majelis, **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H** dan **I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 584/Pen/Pdt/2017/PT.DKI tanggal 4 Oktober 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Kamis** tanggal **11 Januari 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Ny. ANDI SYAMSIAR SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H**

Hi. A. SANWARI ,H.A.S.H, M.H

2. **I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI

Ny. ANDI SYAMSIAR SH.MH

Rincian biaya perkara :

- | | |
|---------------------|---------------|
| 1. Meterai----- | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi----- | Rp. 5.000,- |
| 3. Pemberkasan----- | Rp.139.000.- |
| | _____ + |
| Jumlah----- | Rp. 150.000,- |

hal 41 dari 41 hal put. No.584/PDT/2017/PT.DKI