



## P U T U S A N

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

No: 162/Pdt/G/2011 /PN Jkt Sel

putusan.mahkamahagung.go.id

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

- Hj. AMINAH, pekerjaan : Ibu Rumah tangga, Aiamat: Ji Guru Alip No 64 RT 006 RW 05 Duren tiga Pancoran jakarta Selatan yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT. I:
- Hj. FATHIYAH, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga , Aiamat: Jl Tegal Parang Selatan RT 006, RW 07 Mampang Prapatan I Jakarta Selatan yang selanjutnya disebut sebagai sebagai PENGGUGAT II:
- ZAITUN BALDA, pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, aiamat: Jl Tegal Parang Utara I Rt 008 RW 05 No 116 Mampang Prapatan Jakarta Selatan yang selanjutnya disebut Sebagai PENGGUGAT III:
- MUZDALIFAH, Pekerjaan ; mahasiswi, aiamat : Jl. Guru Alip No 54 RT 004/06 Duren Tiga Pancoran Jakarta Selatan yang selanjutnya disebut Sebagai PENGGUGAT IV:

Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Agung Mattauch SH, Waluyo Rahayu SH dan Latu Suryono ,yang kesemuanya para advokad yang beralamat di Citylofts Sudirman Floor suite 1711 Jl. KH Mas Mansyur No. 121 Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Maret 2011 yang selanjutnya disebut sebagai para Penggugat.

### LAW AN

- ALI MUHAMMAD, Aiamat Kampung Bali Kecil No 10 RT 008 RW 007 Kelurahan Kampung Bali.Kec.Tanah Abang Jakarta Pusat yang , selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT. I:
- EMY CHULAINI Sag.MH, (Ahli Waris H.Muhammad Yusuf) Aiamat Dusun Tebuireng Desa Cukir.Rt 07.RW 10 Kecamatan Diwek,Kabupaten Jombang jawa Timur (Ahli Waris H.Muhammad Yusuf) dan

#### 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)



ITA ULFAH FAUZIAH S.Ag, ( Ahli Waris H.Muhammad Yusuf ) Alamat Dusun  
**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

Tebuireng Desa Cukir Rt 07.RW 10 Kecamatan Diwek, Kabupaten  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jombang Jawa Timur yang masing masing selanjutnya disebut

sebagai TERGUGAT. II:

- Hj. MARYAM, Alamat Jl. Tegal Parang Selatan No. 23 RT. 001/RW. 005 Tegal  
Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang  
selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I:
- H. ABDUL MALIK, Alamat Jl. Tegal Parang Selatan I RT. 001/RW. 007, Kel.  
Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang  
selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II:
- DRS. DEDDY HARYADI, Alamat Jl. Mampang Prapatan XI Rt 010 RW 001 Kel  
Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang  
selanjutnya disebut sebagai sebagai TURUT TERGUGAT III:
- Dra. FADLUN, Alamat Jl. Mampang Prapatan V No 60 A Rt 002 RW 004 Kel.  
Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang  
selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT IV :
- MUNAWAROH, Alamat Jl. Guru Alip No 54 RT 004 RW 06 Kel Duren Tiga, Kec.  
Pancoran, Jakarta Selatan yang selanjutnya disebut sebagai TURUT  
TERGUGAT V :
- H. AHMAD CHOLIK,SE, Alamat Jl. Mampang Prapatan VIII No. 6 RT 005 RW.  
001 Kel. Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta  
Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT VI:
- SUBHAN, Alamat Jl. Kedondong I RT. 003 ,RW. 005 Kelurahan Jagakarsa,Kec  
jagakarsa Jakarta Selatan yang selanjutnya disebut sebagai TURUT  
TERGUGAT VII:
- RADEN MAS SUDIARTO SOENARTO SH Notaris .beralamat Jl Pembangunan II  
No 1 Jakarta Pusat yang selanjutnya disebut sebagai TURUT  
TERGUGAT VIII:

Pengadilan Negeri tersebut:

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;



Telah mendengar keterangan saksi saksi dalam persidangan;

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
Telah memperhatikan bukti bukti dalam persidangan;  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa para penggugat dengan suratnya tertanggal 15 Maret 2011 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 Maret 2011 dengan nomor : 162/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan kepada para tergugat dan para turut tergugat yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa Ahmad Marzuki dan PT Gunung Sewu Kencana, telah menanda tangani Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Gedung dengan system sewa bangun (BOT/Build, Operate, Transfer) dimana PT Gunung Sewu Kencana membangun gedung perkantoran di tanah milik Ahmad Marzuki yang terletak di Jl Warung Buncit Raya RT 006/RW 03, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 370/Mampang Prapatan tertanggal 1 Desember 1988 dan PT Gunung Sewu Kencana akan mendapatkan hak mengelola gedung selama 15 tahun sebelum akhirnya diserahkan kepada Ahmad Marzuki atau ahli warisnya yang dituangkan dalam Akta Perjanjian No. 102 tanggal 19 Januari 1988 yang dibuat dihadapan Winanto Wiryomartani, SH, Notaris di Jakarta.
2. Bahwa untuk kelancaran kerjasama kerja sama dengan PT Gunung Sewu Kencana, Ahmad Marzuki memberikan sejumlah kuasa khusus kepada PT Gunung Sewu Kencana yaitu Akta Kuasa No. 103 tanggal 19 Januari 1988, Akta Kuasa No. 104 tanggal 19 Januari 1988, Akta Kuasa No. 105 tanggal 19 Januari 1988 dan Akta Kuasa No. 106 tanggal 19 Januari 1988 yang semuanya dibuat dihadapan Winanto Wiryomartani, SH., Notaris di Jakarta.
3. Bahwa Ahmad Marzuki dan PT Gunung Sewu Kencana memutuskan Perjanjian Kerjasama dipindahkan haknya kepada PT Duta Anggada Inti Property dalam Akta Pemindahan Hak No. 202 tanggal 25 April 1988 yang dibuat dihadapan Winanto Wiryomartani, SH, Notaris di Jakarta sekaligus membatalkan kuasa- kuasa khusus yang telah diberikan Ahmad Marzuki kepada PT Gunung Sewu Kencana yang dituangkan dalam Akta Pembatalan No. 203 tanggal 25 April 1988

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang dibuat di hadapan Winanto Wiryomartani, SH, Notaris di Jakarta

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4. Bahwa untuk kelancaran kerjasama dengan PT Duta Anggada Inti Property, Ahmad Marzuki memberikan sejumlah kuasa khusus kepada PT Duta Anggada Inti Property yaitu Akta Kuasa No. 204 tanggal 25 April 1988, Akta Kuasa No. 205 tanggal 25 April 1988, Akta Kuasa No. 206 tanggal 25 April 1988 dan Akta Kuasa No. 207 tanggal 25 April 1988 yang semuanya dibuat dihadapan Winanto Wiryomartani, SH, Notaris di Jakarta.
5. Bahwa Ahmad Marzuki dan PT Duta Anggada Inti Property menandatangani Perjanjian Tambahan (addendum) yaitu Perjanjian Tambahan No. 10 Oktober 1989 tanggal 10 Oktober 1989 yang dibuat dihadapan Winanto Wiryomartani, SH, Notaris di Jakarta yang menyebutkan jangka waktu perjanjian diperpanjang hingga 20 tahun dan berakhir pada 14 November 2010 dimana terhitung sejak tanggal 10 Oktober 1989 sampai 14 November 2010 Ahmad Marzuki memperoleh iuran wajib tambahan dan PT Duta Anggada inti Property dari 2500 dolar AS menjadi 4.000 dolar AS setiap bulannya.
6. Bahwa pada 5 Maret 2003 Ahmad Marzuki meninggal dunia.
7. Bahwa Almarhum Ahmad Marzuki meninggalkan seorang istri dan 11 (sebelas) anaknya sebagai ahli waris yaitu :
- Hj Aminah binti H. Sulaiman (istri)
- Hj. Maryam binti H. Ahmad Marzuki (anak ke-1)
- H. Muhamad Yusuf bin H. Ahmat Marzuki. (anak ke-2) H. Abdul Malik bin H. Ahmad Marzuki (Anak ke-3) Hj. Fathiyah bin H. Ahmad Marzuki (Anak ke-4)
- Deddy Haryadi Am bin H. Ahmad Marzuki (Anak ke-5) Zaitun Baldha binti H. Ahmad Marzuki (Anak ke-6) Fadlun bin H. Ahmad Marzuki (Anak ke-7)
- Muzdalifah binti H. Ahmad Marzuki (Anak ke-8) Munawaroh binti H. Ahmad Marzuki (Anak ke-9). Ahmad Cholik bin H. Ahmad Marzuki (Anak ke-10) H. Subhan bin H. Ahmad Marzuki (Anak ke-11)
8. Bahwa tanah dengan bukti kepemilikan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 370/Mampang Prapatan tertanggal 1 Desember 1988, Gambar Situasi No. 1872/1988 tanggal 8 September 1988 seluas 4.445 M2 (empat ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi) atas nama Ahmad Marzuki yang dijadikan

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



lahan kerjasama dengan PT Duta Anggada Inti Property jatuh pada ahli waris  
**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
Ahmad Marzuki yaitu Para Penggugat, Muhammad Yusuf, , Turut Tergugat II,  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut  
Tergugat VII, Turut Tergugat VIII.

9. Bahwa 30 Agustus 2007 Muhammad Yusuf meminta Para Penggugat, untuk berkumpul di rumah Penggugat I untuk membicarakan rencana penjualan tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat flak Milik No. 370/Mampang Prapatan. Hadir juga Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII dan Turut Tergugat VIII.
10. Bahwa Para Penggugat terkejut karena tiba-tiba datang Tergugat beserta dua orang asisten Turut Tergugat I dengan membawa akta (minute) untuk ditandatangani Para Penggugat, sebelumnya Para Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat. (Belakangan Para Penggugat baru mengetahui akta yang dimintakan tanda tangan mereka adalah minute Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PRIB).
11. Bahwa Para Penggugat menolak menandatangani Akta PPJB karena sebelumnya. Para Penggugat tidak pernah sekalipun diajak berunding menentukan harga penjualan atas tanah berdasarkan Sertifikat flak Milik No. 370/Mampang Prapatan oleh Tergugat dan Muhammad Yusuf.
12. Bahwa pada saat kedatangan Tergugat beserta asisten Turut Tergugat I itulah Para Penggugat baru mengetahui harga penjualan tanah Sertifikat flak Milik No. 370/Mampang Prapatan sebesar Rp 35.250.000.000 (tiga puluh lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah).
13. Bahwa Para Penggugat menolak harga penjualan Rp.35.250.000.000 (tiga puluh lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang ditawarkan Tergugat karena harga tersebut jauh sekali di bawah harga pasar. Bahkan jauh di bawah harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang saat itu (tahun 2007) sebesar Rp.58.587.900.000. (lima puluh delapan miliar lima ratus delapan puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah)
14. Bahwa Para Penggugat menilai seharusnya Tergugat berunding terlebih dahulu dengan seluruh ahli waris Ahmad Marzuki, bukan membawa Akta PPJB yang tentunya Tergugat sudah persiapan dengan matang sebelumnya, seakan-akan seluruh ahli waris Ahmad Marzuki sudah menyetujui rencana jual beli, terutama

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





menyangkut harga yang disepakati bersama.

## **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

15. Bahwa Tergugat tidak mau menerima penolakan harga dari Para Penggugat, seakan-akan harga yang tertera di draft minuta Akta PPJB sudah disetujui seluruh ahli waris Ahmad Marzuki sebelumnya, sehingga timbul pertengkaran hebat antara Tergugat dengan Para Penggugat.
16. Bahwa pertengkaran hebat antara Tergugat dengan Para Penggugat membuat Muhammad Yusuf yang saat itu dalam kondisi sakit sampai jatuh pingsan.
17. Bahwa sekalipun melihat Muhammad Yusuf pingsan namun Tergugat tetap bersikukuh menginginkan Para Penggugat hari itu juga menandatangani Akta PPJB yang disodorkan asisten Turut Tergugat I.
18. Bahwa Tergugat sama sekali tidak perduli dengan kondisi Muhammad Yusuf yang sedang dalam keadaan sakit sampai jatuh pingsan. Sementara Para Penggugat justru lebih mencemaskan kondisi kesehatan Muhammad Yusuf daripada membicarakan rencana jual beli saat itu.
19. Bahwa Para Penggugat sempat meminta dengan hormat agar Tergugat menunda semua rencana jual beli dengan ahli waris Ahmad Marzuki sampai ada kesepakatan ahli waris Ahmad Marzuki dan Muhammad Yusuf sehat terlebih dahulu, namun Tergugat menolak permintaan Para Penggugat.
20. Bahwa sekalipun Tergugat melihat dengan mata kepala sendiri Muhammad Yusuf sampai jatuh pingsan dan ada penolakan Para Penggugat namun Tergugat tetap memaksakan kehendaknya agar Para Penggugat tetap menandatangani akta barulah Tergugat mau angkat kaki dari rumah Penggugat I.
21. Bahwa karena sangat khawatir dengan kondisi kesehatan Muhammad Yusuf yang semakin memburuk (Muhammad Yusuf menderita penyakit jantung akut) maka Para Penggugat akhirnya dengan sangat terpaksa menandatangani Akta PPJB No. 07 yang dibuat di hadapan asisten Turut Tergugat I dengan tujuan agar Tergugat segera angkat kaki dan rumah Penggugat I.
22. Bahwa pada 5 Februari 2008, atau lima bulan setelah penandatanganan akta PPJB, Muhammad Yusuf meninggal dunia karena serangan jantung dengan meninggalkan dua orang ahli waris yaitu Emy Chulaimi, S.Ag, MH (Turut Tergugat IX) dan Ita Ulfah Fauziah, S.Ag (Turut Tergugat X)



23. Bahwa pada saat Akta PPJB No. 07 Tanggal 30 Agustus 2007 disodorkan untuk ditandatangani Para Penggugat, asisten Turut Tergugat I tidak pernah putusan.mahkamahagung.go.id membaeakart isi akta kepada Para Penggugat.

24. Bahwa setelah menandatangani Akta PPJB, Para Penggugat bahkan tidak pernah menerima salinan akta dari Turut Tergugat I.

25. Bahwa dengan dalih telah mengantongi PPJB itu pula pada 15 November 2010 Tergugat mengambil alih tanah dan bangunan yang menjadi objek Perjanjian BOT antara Ahmad Marzuki dengan PT Duta Anggada Inti Property dan Para penggugat

26. Bahwa tindakan Terguga t mengambil alih tanah dan bangunan yang Menjadi objek Perjanjian BOT antara Ahmad Marzuki dengan PT Duta Anggada Inti Property jelas termasuk katagori perbuatan melawan hukum seperti yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara.

27. Bahwa tindakan Tergugat mengambil alih tanah dan bangunan yang Menjadi objek Perjanjian BOT antara Ahmad Marzuki dengan PT Duta Anggada Inti Property bertentangan dengan undang-undang, karena sesungguhnya memang belum ada peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat menyangkut objek Perjanjian BOT yang harus ditunjukkan/dibuktikan dengan Akta Jual Beli (MB).

28. Bahwa adanya PPJB yang dibuat Para Penggugat dengan Tergugat juga tidak dapat dijadikan alasan pembenar bagi Tergugat untuk mengambil alih tanah dan bangunan yang menjadi objek Perjanjian BOT antara Ahmad Marzuki dengan PT Duta Anggada Inti Property, karena PPJB memang belum menunjukkan adanya peralihan hak tanah dan bangunan dari Para Penggugat kepada Tergugat;

29. Bahwa penguasaan tanah dan bangunan yang menjadi objek Perjanjian BOT antara Ahmad Marzuki dengan PT Duta Anggada Inti Property oleh Tergugat secara melawan hukum menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat, karena Para Penggugat tidak dapat menarik uang sewa dari para penyewa pasca berakhirnya Perjanjian BOT tanggal 14 November 2010 ;

30. Bahwa perhitungan kerugian Para Penggugat setelah Tergugat menguasai secara melawan hukum tanah dan bangunan yang menjadi objek Perjanjian BOT antara Ahmad Marzuki dan PT Duta Anggada Inti Property sebagai berikut:

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Pendapatan 9.667 (sembilan ribu enam ratus enam puluh tujuh x Rp. 14.000 (empat belas ribu rupiah) = Rp. 1.353.380.000/bulan (satu miliar tiga ratus lima puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah)

31. Bahwa kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 1.353.380.000 (satu miliar tiga ratus lima puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) / bulan adalah

minimai kerugian yang dialami Para Penggugat mengingat kenyataan di atas tanah Para Penggugat yang dikuasai Tergugat saat ini berdiri gedung bertingkat 5 (lima), sehingga luas bangunan yang disewakan dipastikan jauh melebihi dari luas bangunan 9.667M2 (sembilan ribu enam ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang tertera dalam PBB.

32. Bahwa PPJB No.07 tanggal 30 Agustus 2007 sendiri patut dibatalkan mengingat proses lahirnya PPJB sangat sarat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan.

Pasal 1449 KUHPdata menyebutkan :

"Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya".

33. Bahwa unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan dalam proses pembilatan PPJB No.7 tanggal 30 Agustus 2007 dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Tergugat dan Muhammad Yusuf tidak pernah mengajak Para Penggugat untuk musyawarah/berunding tentang harga penjualan tanah yang ditetapkan sepihak oleh Tergugat dan Muhammad Yusuf sebesar Rp.32.500.000.000, (tiga puluh dua miliar lima ratus juta rupiah) padahal soal kesepakatan harga adalah hakikat jual beli tanah ;
2. Harga penjualan Rp 32.500.000.000 (tiga puluh dua miliar lima ratus juta rupiah) yang ditetapkan Tergugat dan Muhammad Yusuf secara sepihak ternyata sangat jauh dibawah harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pada mat itu sebesar Rp. 58.587.900.000, (lima puluh delapan miliar lima ratus





3. Para Penggugat dengan sangat terpaksa menandatangani PPJB No. 07 tanggal 30 Agustus 2007 yang disodorkan asisten Turut Tergugat I semata-mata karena khawatir dengan kondisi kesehatan Muhammad Yusuf, bukan karena sepakat dengan isi PPJB ;
4. Muhammad Yusuf sendiri dalam keadaan sakit ketika menanda tanganan PPJB, namun demikian Tergugat tetap memaksakan kehendaknya agar Para Penggugat tetap menandatangani PPJB ;
5. Transaksi jual beli dalam PPJB tidak dilakukan secara transparan karna asisten Turut Tergugat I tidak pernah membacakan isi akta kepada Para Penggugat. Bahkan Turut Tergugat I tidak pernah memberikan salinan akta kepada Para Penggugat. Ini sekaligus membuktikan sejak awai Turut Tergugat I sudah berpihak pada Tergugat;

34. Bahwa dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan Tergugat bukanlah termasuk katagori pembeli yang beritikad baik yang hams dilindungi undang-undang, karena sesungguhnya sebeium PPJB No. 07 tanggal 3u Agustus 2007 ditandatangani, sesungguhnya Tergugat sudah memperlihatkan itikad buruk dengan menekan Kara Menggugat untuk menandatangani minute akta melalui peranan Muhammad Yusuf dan Turut Tergugat I.

35. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan di kemudian hari agar gugatan tidak menjadi sia-sia (ilusionir) maka sangatlah beralasan apabila terlebih dahulu diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag terhadap:

- 1) Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat yang terletak di Kampung Bali Kecil Nomor 10, RT 008, RW 007, Kelurahan Kampung Bali, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat

- 2) Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dikuasai

secara melawan hukum oleh Tergugat, yang terletak di Jl Waning Buncit Raya RT006/RW003 Kelurahan Mampang Prapatan Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan SHM No.370/Mampang Prapatan.

36. Bahwa karena gugatan ini diajukan dan didukung oleh bukti-bukti yang dapat



dipertanggungjawabkan keabsahannya maka para Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat putusan.mahkamahagung.go.id memberikan putusan yang dapat dijaminan terieom danuiiu, mesKipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya Uit Voerbaar Bij vooraad)

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Para Penggugat uraikan di atas maka Para Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan Akta PPJB No. 07 tanggal 30 Agustus 2007 dan semua aktaidokumen yang terbit dari PPJB No. 07 tanggal 30 Agustus 2007 batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.353.380.000/bulan terhitung sejak Tergugat menguasai tanah dan bangunan yang menjadi objek Perjanjian BOT sampai putusan yang berkekuatan hukum tetap;
5. Memerintahkan Tergugat segera mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi objek Perjanjian BOT yang terletak di Jl Warung Buncit Raya RT 006/RW 03, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dan menyerahkannya kepada Para Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas:
  - 1) Sebidang Larian dan bangunan yang beiuuii di alasnya rniik Tmgugal i yang terletak di Kampung Bali Kecil Nomor 10, RT 008, RW 007, Kelurahan Kampung ban, Kecamatan i anan Abang, Jakarta Pusat
  - 2) Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dikuasai secara illegal oleh Tergugat I yang terletak di Jl Waning Buncit Raya RT 006/RW 03, Kelurahan mampang Prapatan, Kecamatan mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.370/Mampang Prapatan.
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lain Wit Voerbaar Bij

Haiaiman iu aan ó> naiaman putusan no. ib^/i-'at.u/^un/t-'N.JKt.bei

**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)



Voorraad);

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat X untuk patuh dan taat pada putusan.

9. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul di dalam perkara ini:

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, monon putusan yang seadiladilnyanya, berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk para penggugat diwakili oleh kuasanya yaitu Agung Mattauch, SH., Latu Suryono, SH., dan waluyo Rahayu, sh., Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Maret 2011 sedangkan para tergugat dan para turut tergugat diwakili oleh kuasanya bernama Daryono, SH., dan HRM. Bagiono, SH.MBA., berdasarkan surat Kuasa Khusus masing masing tertanggal 14 April 2011 dan tanggal 19 Mei 2011 ;

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah melakukan perdamaian melalui Mediator agar supaya sengketa diakhiri dengan jalan damai, akan tetapi hal tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan dan gugatan mana tetap dipertahankan oleh para penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut para tergugat dan para turut tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis dengan suratnya tertanggal 30 Juni 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII, meniadakan seiurutan dan yang telah dikemukakan oleh Para Menggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;

bahwa gugatan yang diajukan oleh Para penggugat sangat rancu dan membingungkan (kabur) dimana dalam satu perkara ada dua gugatan yang berbeda yang diajukan dalam satu perkara, yaitu gugatan Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 15 Maret 2011, sedangkan yang satunya perina : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 10 Mei 2011 ;

Maiaaman N aan 20 naiaaman putusan NO. 102/rat.u/zim/KN.JKI.sei



3. bahwa dengan diajukannya dua gugatan oleh Para Penggugat menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas serta kabur (obscure Libele). gugatan yang dimaksudkan putusan.mahkamahagung.go.id sebenarnya yang akan diperiksa dan kemudian diambil suatu keputusan:

4. Bahwa dengan diajukannya dua gugatan yang berbeda dimana dalam gugatan yang Pertama Emv Chulaimi. S.Ag.MI dan Ita Ulfah Fauziah. S.Ag.. berkedudukan sebagai tergugat I sedangkan pada gugatan yang Kedua Emv Chulaimi. S.Ag.MI dan Ita Ulfah Fauziah. S.Ag.. berkedudukan sebagai lurut tergugat ia dan a, sehingga membuat gugatan tersebut menjadi tidak jelas serta kabur (obscure Libele):

#### DALAM KONPENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan VIII dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap telah dimasukkan dan diberitahukan dalam konvensi ini;

Bahwa Tergugat dan lurut tergugat i sampai dengan vii meniadakan secara tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas tergugat dan lurut tergugat i sampai dengan lurut tergugat vii mengakui kebenarannya:

36. Bahwa untuk jawaban no. i s/d a adalah benar sehingga tidak perlu Kami tanggapi:

4. Bahwa untuk dalam gugatan angka y menurut tergugat u sampai dengan Turut Tergugat VIII adalah benar dan sebelumnya juga sudah dibicarakan dan telah disepakati tentang penjualan tanah dengan sertifikat Hak milik No. 370/Mampang Prapatan yang dihadiri oleh para Penggugat dan Turut i tergugat H sampai dengan i urut i tergugat vii dan telah disepakati tentang harga penjualan dan calon pembelinya adalah Tergugat:

- b. Bahwa untuk dalam gugatan angka iu secara tegas tergugat meniadakannya sebab fakta yang terjadi adalah antara Tergugat (H. ALI MOHAMMAD) dan para ahli waris dari M. Anmad Marzuki telah terjadi Kesepakatan Danwa

Maafkan jika ada kesalahan dalam penulisan no.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



para anu waris akan menjual tanah peninggalan aimamum H. Anmaa Marzuki kepada  
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Terauaat vana pada waktu itu para ahli waris diwakili oleh H. Maryam, aan oleh Karena  
putusan.mahkamahagung.go.id  
itu paaa tanggal 2 su Agustus 2007 lergugat dan Turut Terauaat I (Notaris Raden Mas

Soedianto Soenarto) bersama aengan PengiKatan Jual beli antara lergugat dengan  
para anu waris aari M. Ahmad Marzuki. dan setelah penandatanaanan akta tersebut  
para ahli waris M. Anmaa MarzuKi (para Menggugat aan lurut lergugat n sampai  
denaan VIII. dan Muhammad Yusuf) menerima persekot oembavaran sepesar  
Rp.3.200.000.000,- (tiga miiyar lima ratus juta rupiah) aari Terauaat (Ali Muhammad):

banwa ternaap aam gugatan Kara penggugat angKat n aan iz secara teaas Terauaat  
dan Turut Terauaat I sampai denaan VIII menolaknya seoao paaa Kenyataannya para  
Penggugat suaan perunaing oersama anu waris lainnva (turut Terauaat II sampai  
denaan Turut Terauaat VIII dan Muhammad Yusut) untuK menjual tanah aengan  
bertitikat HaK miiik no. 370/Mamoana Prapatan kepada siapapun vana berani palina  
tinaai termasuk pernah aitawarKan Kepaaa Mitra Kerjasama yaitu pi. uuta Anaaada  
Inti Properti dan hanva ditawarkan sebesar Rp.28.000.000.000,- idua puiun aeiapan miiyar)  
jawapan penawaran terseput aisampaiKan Kepaaa m. Marvam pada tanaaal 14  
September 2006. sedanakan Terauaat berani aengan narga Rp.2.500.000.000,- (tiga  
mnyar aua ratus nma puiun juta rupiah) oleh karena itu haraa vana teriadi adalah  
berdasarkan kesepakatan bersama tentang narganya tanpa paKsaan para Penggugat  
aan lurut Terauaat II sampai denaan Turut Terauaat VIII dan H. Muhammad Yusuf teian  
menanaa tangani KesepaKatan terseput, serta teian menerima sebagian pembayaran  
dari Terauaat:

banwa ternaap aam gugatan Para Penggugat angKa 13 secara tegas Tergugat dan  
Turut Terauaat II sampai dengan Turut Tergugat VIII secara tegas menoiakNya, seoap  
narga yang terjadi adaian sudan sesuai dengan kesepakatan antara Tergugat dan  
Para Penggugat serta Turut Tergugat II sampai aengan lurut lergugat vm aan H.  
Munammaa Yusut (Para ann waris H. Ahmad Marzuki). dimana pada saat itu telah  
ditawarkan kepada pinaK lain aan penawaran paling tinggi nanya sebesar Rp  
28.000.000.000,- (dua puluh delapan miiyar rupiah) sedangkan Tergugat berani

Haiaiman u aan m naiaman Kutusan NO. 1e^/Kai.o/zui i/KN.jKt.s>ei

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)





8. bahwa terhadap dam gugatan Para penggugat angKa 14 secara tegas Terdudat dan Turut Terdudat II sampai dendan Turut Terdudat VIII secara tegas menoiaKnya, seoaD pada Kenyataannya antara lergugat dengan oara ahli waris telah berundind terlebih dahulu dan telah teriadi KesepaKatan mengenai penjualan tanan peninggalan aimarnum M. Ahmad Marzuki tanah Sertifikat Hak Milik No.370/MamDand PraDatan dari ahli waris Ke i ergugat jadi jeias seKaii dam Para penggugat hanya mengada- ada :

banwa terhadap dam gugatan para Penggugat angKa it> sampai dengan zi secara tedas Terdudat dan Turut Teraudat I sampai dendan Turut Teraudat viii secara tegas menoiaKnya, seoaD pada Kenyataannya para anu waris

H. Ahmad Marzuki dan Teraudat telah teriadi kesepakatan mendenai harda. dan H. Muhammad Yusut pada saat menanda tangani AKta PengiKatan Jual Beli dalam keadaan sehat tidak dalam keadaan sakit sebadaimana didaniKan oien para Penggugat senmgga penanda tanganan AKta PPJb No. 07 vano dilakukan dihadaoan Turut Terdudat I (Notaris Raden Mas soediarso soenarto.bH) adaian atas dasar suKareia dan KesepaKatan kedua belah Dihak dan tidak adanva unsur oaksaan. dan iuda Dada saat penandatanganan aKta terseout juga diamDil gamoarnya (toto);

- i u. banwa ternadap dam gugatan para penggugat angKa zz adaian oenar dan oleh karenanva tidak Derlu kami tanodaDi:

- n. banwa ternadap dam gugatan Para Penggugat angKa Z6 dan Z4 secara tedas Terdudat dan Turut Teraudat I samDai dendan VIII menolaknva. seoaD Kenyataannya seoeium ditanda tangani AKta PPJb no.u/ teian dibacakan lanosund oleh Turut Teraudat I (Notaris Raden Mas Soediarso soenarto, SH) didepan lergugat dan para anu waris H. Ahmad MarzuKi dan sebelum ditanda tandani iuoa ditanvak landsund masih ada vano Derlu dijeiasKan atau tidaK, dan Kemudian ditandatangani oien para ann waris dan Teraudat dimana setiaD halaman iuda diDaraf oleh masino-masind Dihak terieDin danuii, dan ternadap salinan dari aKta terseout juga teian

**Maiaaman 14 aan 20 naiaaman Kutusan NO. loz/Kat.u^uii/h^N.jKt.bei**



12. banwa untuK dam gugatan Para Penggugat angKa Zb dan ZG adalah Denar kalau Terauaat telah menauasai tanah dan banaunan vana meniadi obvek aaiam ppjb no. / seoao aisamping teian anaKUKan penandatanganan PPJB Teroudat iuaa telah membavar tanah tersebut keDada Para ahli waris (Para Penggugat dan i urut i ergugat II sampai dengan vm) teian menerima Dembavaran termasuk Para Penaauaat iuaa sudah menerima pembayarannya seaangKan sisa pembayaran aari Para Penggugat dititipkan ke Turut Terauaat I (Notaris Raden Mas Soedarto Soenarto. SH) Karena Para Penggugat tiaaK mau menerima seaangKan untuK naK i urut Terauaat II sampai denaan VIII telah menerima secara lunas, sehinaaa penguasaan atas tanan aengan sertitiKat HaK mhik no. 3/u/Mampang Prapatan adalah sah dan tidak bertentanaan denaan hukum vana berlaku :
13. banwa ternaap aam gugatan Para penggugat angKa 2t aan za secara teaas Terauaat dan Turut Terauaat I sampai denaan VIII menolaknya. seoao penguasaan atas tanan bertitiKat HaK mhik no. 3/u/Mampang Prapatan tanaaal 8 Desember 1988. Gambar Situasi No. 1872/1988 seluas 4.440 M z (empat riou empat ratus empat puiun lima meter persegi) aaaian sudah sesuai denaan alas hukum vana benar oleh karenanya oenauasaan terseput teian san;
14. banwa oien Karena penguasaan tanan sertitiKat HaK mhik no. 370/Mampana Prapatan tanaaal 18 Desember 1988. Gambar Situasi No. 10/z/ivöts seluas 4.44t> MZ (empat riou empat ratus empat puiun lima meter perseai) sudah sesuai denaan prosedur dan hukum vana berlaku maKa tinaaKan nuKum aari lergugat aaaian suaan penar aan tiaaK meruaikan pihak lain khususnva para ahli waris dari H. Ahmad Marzuki yang teian menerima pempayaran secara lunas atas tanan terseput, sehinaaa permintaan aanti ruai sebaaaimana vana telah didalilkan oleh para penggugat paaa angKa 3U aan 31 narusian aitoiaK ;
15. banwa ternaap aam gugatan para penggugat angKa 0z aan 00 secara teaas Terauaat dan Turut Terauaat I sampai denaan VIII menolaknya.

Haiaman io aan ao naiaman rutusan no. löZ/f-'at.u/zun/KN.jkt.öei



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

seDas proses lahirnya dari akta Mrib no. u/ tanggal 3U Agustus 2UU/ adalah sudah sesuai dendaan syarat dan Drosedur hukum vana berlaku serta atas dasar KesepaKatan antara para ahli waris H, Ahmad MarzuKi dendan Terauoat dan tidak adanya unsur Daksaan. kekhilafan atauoun penipuan sebagaimana didaiiiiKan oien Hara Menggugat, dan KHJb tersebut sudah sesuai dendan ketentuan basal 1457 dan 1456 KUHPerdada basal 14i> ;

“Jual beli adalah suatu bersetuiuan dendan mana bihak vand satu mengiKatKan dirinya untuK menyerahkan suatu barang, dan pihaK yang lain untuk membavar haraa vand dianiikan”:

bedangKan yang terjadi dalam HHJb No. f tanggal 3U Agustus lergugat telah membavar secara lunas :

m banwa lergugat adaian sebagai pembeli yang beritiKad baiK oien Karena Teraudat selaku oembeli haruslah dilindungi Undand-undand :

M. bahwa oien Karena lergugat adaian pembeli yang beritiKad baiK dan pembelian atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 370/Mamoano Prabatan tanggal U8 uesember iy«a, (gambar bituasi i8/2/y88 seluas 4.44t> MZ (embat ribu embat ratus embat buluh lima meter bersedi) sudah sesuai dengan prosedur dan nuKum yang beriaKu Karenanya permintaan sita atas harta milik Terdudat haruslah ditolak oleh karena tidak berdasar oada huKum;

18. bahwa lergugat dan lurut lergugat I sampai dengan vm menoiak dam- dalil dudatan Para Penddudat selain dan selebihnya :

berdasarKan daiiii-dam jawaban i ergugat dan i urut i ergugat i sampai dengan i urut Terdudat VIII tersebut diatas. maka dendan ini mohon kiranva Ketua Maielis Hakim yang memeriksa perKara ini, memeriksanya serta menjatuhKan putusan yang amarnya berbunyi sebaaoai berikut:

**I. DALAM tKStHSI**

1. Menerima dan mengabuiKan eKsepsi lergugat dan lurut lergugat I sambai dendan VIIl untuk seluruhnya :

Haiaaman it> aan ao naiaman putusan no. ie>2/Hat.u/2ui i/PN.jKt.t>ei



3, Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

## II. UALAM KONVLNSI

1. Menolak liUtjA I AN Para Penggugat untuk seluruhnya ;

z. Menetapkan biaya-biaya menurut hukum ;

Atau

Ababila Ketua Majelis Hakim Penoadilan Neaeri Jakarta Selatan beroendabat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas jawaban tergugat tersebut para penggugat teian menaaiukan rebliknva tertanaaal 14 Juli 2011 vana bada ookoknva tetab oada dalil gugatanya, sedangkan atas replik penggugat tersebut para tergugat dan Para turut terdudat telah mendaiukan dubliknva tertanddal 11 Adustus 2011 vand bada pokoknya menolak dam gugatan para penggugat dan tetap pada dam sangkaianya ;

Memmhang bahwa untuk menguatkan rfalil gugatanya penggugat telah rr.engajukan bukti surat antara lain sebagai berikut:

'i. hotocopy MP para penggugat atas nama hj Aminan, mj hatmyan, zaitun balda dan Muzdalifah. Bukti mana sesuai denaan aslinva dan bermeterai secukupnya ( bukti P -1 ) ;

z, hotocopy tanpa asn berupa salinan akta permohonan pertolongan oembaoian harta beninddalan Nomor 60/P.3 HP/2005/PA JS. dari Pengadilan agama Jakaarta selatan, buktimana teian bermeterai secukubnva ( Bukti P - 2 ):

3. hotocopy sertipikat hak milik nomor z/u tanpa asn yang dikeluarkan oien kantor Agraria iakarta Selatan tanoa asli atas nama bara oenoaugat dan para turut tergugat, buktimana teian bermeterai secukupnya ( bukti P — 3);

Maiaman Maan 30 naiaman putusan no. ibz/pat.u/zun/KN.jKt.bei



Fotocopy Perjanjian perikatan Jual beli No : 07 tertanggal 30-agustus 2007 yang dibuat dihadapan notaris raden mas Soediarso Soenarto SH selaku notaris di Jakarta, buktimana telah bermeterai secukupnya .( Bukti P - 4 );

Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2007 ,tanpa asli, buktimana telah bermeterai secukupnya ( Bukti P - 5);

6. Fotocopy Surat Matt, Evert & Co Law Office No 013/AMECO.III/1.hal : somasi yang ditujukan kepada tergugat I, tanpa asli, dan telah bermeterai secukupnya ( Bukti P - 6 );
7. Fotocopy Surat Matt, Evert & Co Law office No 015/AMECO.III/1.hal : somasi II, yang ditujukan kepada tergugat I, tanpa asli, dan telah bermeterai secukupnya ( Bukti P - 7 );
8. Fotocopy Surat Matt, Evert & Co Law office yang ditujukan kepada kepala BPN Jakarta Selatan hal: permohonan pemblokiran sertifikat hak milik No 370/ mampang Prapatan No : 033/AMECO.III/11, tanpa asli,buktimana telah bermeterai secukupnya ( Bukti P - 8 );
9. Fotocopy surat tanda terima pembayaran dari Agung Matatauch SH untuk pembayaran pencatatan blokir Hak Milik No 370, buktimana sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai secukupnya ( Bukti P - 9);

Menimbang bahwa selain bukti tertulis tersebut diatas para penggugat telah mengajukan saksi saksi dibawah sumpah yang dalam persidangan telah menerangkan sebagai berikut:

**1. Saksi Suherna**

Bahwa benar saksi kenal dengan para penggugat dan para tergugat;

- Bahwa benar saksi kenal dengan penggugat karena saksi adalah sebagai tukang cuci dari Bu Hj. Aminah ;





bahwa benar saksi sering mengetahui adanya ribut-ribut di Rumah Ibu Hj. Aminah (Pendaftar) di Duren Tiga dan hal tersebut saksi ketahui sekitar tahun 2000/;

bahwa setahu saksi ribut-ribut tersebut mengenai masalah jual beli, namun saksi tidak mengetahui secara jelas masalahnya :

bahwa benar Hj. Aminah memiliki anak sebanyak 12 orang\* sementara vand tinda satu Rumah denda Hj. Aminah adalah Fathiah dan Zaitun :

bahwa benar yang diributkan adalah masalah warisan gedung Hero di Mampang. dan apakah aduna tersebut dijual atau belum saksi tidak tahu:

- bahwa benar saksi bekerja di empat bu Hj. Aminah sejak tahun 1990 dan saksi pernah mendengar adanya Derem Duan vand ribut-ribut di rumah Hj. Aminah sejak tahun 2000/, tetapi bu Hj. Aminah hanya istigfar saja dan saksi waktu itu hanya diluar rumah saja :
- bahwa benar saksi tidak mengetahui siapa-siapa yang ribut dan masalah vand sebenarnya saksi tidak tahu :

bahwa benar pada waktu ribut-ribut ada yang dikatakan agar ditunda ,tapi saksi tidak tahu siapa vand menaatakan dan anak-anak Bu Hj tempat tinggalnya sudah berpisah-pisah;

bahwa benar yang ribut-ribut hanya keluarga bu Hj. Aminah saja, dan waktu itu banyak orana :

#### Saksi Mawarni

bahwa benar saksi kenal dengan para penggugat dan para tergugat;

- bahwa benar saksi kenal dengan penggugat karena saksi adalah sebagai tukang cuci dari Bu Hj. Aminah :



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

bahwa benar saksi sering mengetahui adanya ribut-ribut di Kumah Ibu Hj Aminah ( Pendaftar ) akan tetapi saksi tidak mengetahui apa yang dipermasalahkan;

bahwa setahu saksi ribut-ribut tersebut bertempat di Kumah Hj. Aminah mendenai masalah apa saksi tidak tahu :

- bahwa benar saksi tidak mengetahui siapa-siapa yang ribut dan masalah apa sebenarnya saksi tidak tahu :
- bahwa benar pada waktu ribut-ribut ada yang dikatakan agar ditunda, tapi saksi tidak tahu siapa yang mendatangi dan anak-anak Bu Hj tembat tinggalnya sudah berpisah-pisah;

bahwa benar yang ribut-ribut hanya keluarga bu Hj. Aminah saja, dan waktu itu banyak orang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tergugat I untuk menguatkan dalil didatarkannya telah mendatangi bukti tertulis apa antara lain sebagai berikut:

- 1, Fotocopy Akta perjanjian perikatan Jual beli No, 07 tertanggal 30 Agustus apa dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Sudiarto Soenarto. SH., bukti mana telah bermeterai secukupnya ( bukti I - 1 );
- 2, fotocopy Kuasa untuk menjual No, 08 tertanggal 30 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan notaris Raden Mas Sudiarto Soenarto SH.. bukti mana telah bermeterai secukupnya ( bukti I - 2 );
- 3, fotocopy Kuasa untuk menjual No, 09 tertanggal 30 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan notaris Raden Mas Sudiarto Soenarto SH.. bukti mana telah bermeterai secukupnya ( bukti I - 3 );
- 4, fotocopy kwitansi tertanggal 30 Agustus 2007 dari tergugat I untuk pembelian tanah Pertama kepada ahli waris Ahmad Marzuki sejumlah Rp.3.500.000.000,- bukti mana telah bermeterai secukupnya (bukti I - 4);

halaman 22 dan halaman Putusan no. ib^/Kdt.u/^ui i/HN.jkt.bei



- b. hotocopy tanda terima tertanggal 27 Nopember 2007 dan tergugat I untuk Dembayan tahap kedua pengikatan jual beli bidana tanah hak milik No. 370 kepada para penggugat dan para turut tergugat sejumlah Rp. 10.600.000.000,- bukti mana telah bermeterai secukupnya (Bukti T - 5);
6. hotocopy tanda terima tertanggal 27 Nopember 2007 dari tergugat I untuk pembayaran tahap ketiga penaikatan jual beli sebidang tanah hak milik No. 370 kepada para penggugat dan para turut tergugat sejumlah Rp. 10.575.000.000,- bukti mana telah bermeterai secukupnya (Bukti T - 6);
7. hotocopy iSurat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh para penggugat dan para turut tergugat dengan suratnva tertanggal 27 Nopember 2007, bukti mana telah bermeterai secukupnya ( Bukti I - 7 );
3. hotocopy kwitansi tertanggal 09 Maret 2011 dari tergugat I untuk pembayaran pelunasan pembelian tanah dan bangunan sertipikat Hak Milik No. 370 /Mampang Prapatan, sejumlah Kp. 10,325,000.000,- yang diterima oleh notaris Raden Mas Sudhiarto Soenarto, bukti mana telah bermeterai secukupnya ( Bukti I - 3 );
9. hotocopy tanda terima surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan bangunan bersertipikat hak milik No. 370/Mampana Prapatan dari tergugat I kepada Hj. Maryam selaku wakil dari Ahli waris H. Ahmad Marzuki ( para penggugat dan turut tergugat ) bukti mana telah bermeterai secukupnya (bukti I - 9);
10. hotocopy berita acara serah terima Gedung Wisma Mampang, tertanggal 15 Nopember 2010 dari tergugat I kepada Turut tergugat I selaku wakil dari para ahli waris H. Ahmad Marzuki (para I urut tergugat), bukti mana telah bermeterai secukupnya (Bukti T - 10 );
11. CJambar hoto pada waktu penyerahan uang sebagai pembayaran terhadap jual beli sebidang tanah hak milik No. 370/Mamoang Prapatan dirumah penggugat I yang disaksikan oleh notaris Kaden Mas Sudhiarto Soenarto, SH. Spn.. serta para penggugat dan para turut tergugat lainva ( Bukti T - 11 ) ;



12. Fotocopy KTP dari para Ahli waris Ahmad Marzuki selaku penjual dan teraauat I sebagai pembeli, bukti mana telah bermeterai secukupnya i Bukti T-12);

13. Fotocopy Surat penghentian penyidikan perkara ( SP3 ) dari Polda Metro Java tertanggal 11 Juli 2011 atas nama teraauat I, bukti mana telah bermeterai secukupnya ( Bukti T- 13 ) ;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut tergugat I telah menaaiukan bukti saksi vana dalam persidanaan dibawah sumpah telah menerangkan sebagai berikut

**1. Saksi Iksan Tadjedin**

- Bahwa saksi kenal dengan para penggugat nmaupun para tergugat dan para turut teraauat;

Bahwa benar saksi mengetahui apa yang dipermasalahkan kedua belah pihak yaitu antara ahli waris dengan pembeli;

Bahwa benar oleh keaua belah pihak yang dipermasalahkan adalah menaenai penolakan pembayaran iual beli;

Bahwa benar pada waktu jual beli telah dilakukan penanda tangan dan iual beli tersebut dilakukan pembayaran secara bertahap ;

- Bahwa benar waktu pembayaran tahap pertama, dan kedua serta ketiga tidak ada masalah, akan tetapi pembayaran terakhir untuk pelunasan ada masalah yaitu ada beberapa orang yang menolak pembayaran sementara sebaaian besar telah menerimanya ;

Bahwa benar pada waktu pembayaran terakhir saksi mengetahuinya dan pembayaran telah dilakukan secara lunas, karena pak Notaris vana membawa ceknya;

Bahwa benar jual beli tersebut tidak ada paksaan dari siapapun\* karena Ahli waris telah menerimanya :

Halaman 22 dan 35 halaman Putusan No. 162/Pdt.e>/2011/PN.Jkt.Sel



Bahwa benar pada waktu dilakukan penanda tangan seluruh ahli waris dan notaris hadir semuanya, dan waktu Pembayaran pertama, kedua tidak ada yang menolak;

Bahwa benar pembayaran jual beli tersebut dilakukan tiga tahap yaitu tahap pertama, kedua, semua ahli waris menerima pembayaranva dan tahap pelunasan ada yang menolaknya ;

Bahwa benar pada waktu diadakan pengikatan jual beli semua ahli waris hadir di rumah Hi. Aminah termasuk pembeli dan notaris dan waktu itu tidak ada keributan apa-apa bahkan semua ahli waris dan pembeli menanda-tangani pengikatan jual beli tersebut:

Bahwa benar pada waktu penanda tangan pengikatan jual beli sebelumnya dibacakan oleh notaris bernama Raden Mas Soenarto dan semua pihak menanda tanganinya ;

Bahwa benar pembayaran tahap pertama, kedua dan ketiga semua ahli waris menerimanya, akan tetapi pada tahap pelunasan pembayaran terakhir ada ahli waris yang menolaknya ;

Bahwa benar yang menerima dengan yang menolak pembayaran lebih banyak yang menerima;

Bahwa benar pada waktu pembayaran juga dilakukan pemotretan di Rumah Hj. Aminah ( penggugat) dihadapan para ahli waris dan waktu itu dihadiri oleh notaris ;

Bahwa benar pada waktu dilakukan pembayaran tahap pertama, kedua dan ketiga tidak ada keributan, dan pembayaran tersebut dilakukan secara lunas oleh pembeli;

Bahwa benar pada waktu pembayaran terakhir ada pihak meminta penambahan, akan tetapi hal tersebut tidak disetujui:





- Bahwa benar pembayaran terkahir yang ditolak tersebut kemudian dititipkan di Notaris, dan waktu itu dihadiri oleh pihak pembeli dan penjual;
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id
- Bahwa benar saksi adalah asisten dari notaris yang waktu itu hadir juga dalam setiap pembayaran ;

- Bahwa benar semua pihak termasuk saksi juga ikut menanda tangani pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para penggugat dan para turut tergugat selaku Ahli waris dari H. Achmad Marzuki sebagai penjual dan tergugat I sebagai pembeli;

Bahwa benar ketika penanda tangan jual beli saksi sebelumnya ada negosiasi dengan beberapa ahli waris sekitar 4 atau 5 orang ;

Bahwa benar pada waktu penanda tangan pengikatan jual beli antara ahli waris H. Achmad Marzuki dan tergugat I tidak ada paksaan dan tekanan;

- Bahwa benar pembayaran jual beli tersebut telah dilakukan pelunasan, akan tetapi sisa pembayaran tersebut karena ditolak oleh beberapa orang ahli waris kemudian uangnya dititipkan di Notaris sesuai dengan surat pernyataan yang dibuat oleh para penggugat dan para turut tergugat;

#### **Saksi Fahmi Syakir**

Bahwa benar saksi adalah sebagai penasehat hukum atau advokad ;

- Bahwa benar saksi mengetahui apa yang dipermasalahkan oleh kedua belah pihak yaitu masalah jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Mampang, dan hal tersebut saksi ketahui karena saksi adalah sebagai saksi pembuatan akta;

Bahwa jual beli tersebut dilakukan oleh Ahli Waris H. Achmad Marzuki dengan sebagai penjual dengan tergugat I sebagai pembeli;

#### **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 tersebut dihadiri oleh semua ahli waris Ahmad Marzuki dengan tergugat I sebagai pembeli;

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa benar semua ahli waris Achmad Marzuki ikut menanda tangani dalam akta jual beli tersebut termasuk saksi juga menandatangani ;

- Bahwa benar pembayaran atas jual beli tersebut ada yang melalui cek, dan pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap sampai 4 tahap ;

Bahwa benar pada pembayara keempat terdapat adanya beberapa orang yang menolak;

Bahwa pembayaran jual beli atas tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan pelunasan, dan kalau ada yang menolak akan dititipkan pembayarannya tersebut di Notaris atau di Panitera Pengadilan Negeri;

- Bahwa benar penanda tangan pembayaran tersebut dilakukan di rumah Hj. Aminah dan semua ahli waris telah hadir;

Bahwa benar pada waktu dilakukan pengikatan jual beli tersebut tidak ada paksaan maupun tekanan;

Bahwa benar setelah dilakukan pengikatan jual beli kemudian dilakukan pembayaran, dan waktu itu tidak ada keributan apa-apa ;

Bahwa benar pembayaran melalui cek tersebut telah diterima oleh Hj. Aminah sebagai orang tuanya ;

- Bahwa benar pada waktu pembayaran pertama saksi ikut hadir, akan tetapi untuk pembayaran selanjutnya saksi tidak hadir, namun untuk pembayaran pelunasan ada beberapa ahli waris yang menolak ;

Bahwa benar pada waktu pembacaan akta jual beli dihadiri oleh semua pihak dan semua mendengarkannya dalam satu ruangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi, maka selanjutnya para tergugat telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan pada

**PALAM EKSEPSI**

W' r ..... r • ~ W.....

jawabnya tertanggal 30 Juni 2011 telah mengajukan eksepsi yang menyatakan agar gugatan penggugat tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh para penggugat sangat rancu dan membingungkan ( kabur) dimana dalam satu perkara ada dua gugatan yang berbeda yang diajukan dalam satu perkara yaitu pembatalan perjanjian perikatan jual beli tertanggal 15 Maret 2011, sedangkan yang satu perihal gugatan perbuatan melawan hukum tertanggal 19 Mei 2011 ;
2. Bahwa dengan diajukannya dua gugatan oleh para penggugat menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas serta kabur, karena gugatan manakah sebenarnya yang akan diperiksa dan kemudian diambil suatu keputusan ;
3. Bahwa diajukannya dua gugatan yang berbeda dimana dalam gugatan yang pertama Emy Chulaimi, S. Ag dan ita Uifah Fauziah S. Ag berkedudukan sebagai tergugat I sedangkan pada gugatan yang kedua Emy Chulaimi Sag dan ita Uifah Fauziah S Ag., berkedudukan sebagai turut tergugat IX dan X, sehingga membuat gugatan tersebut menjadi tidak jelas serta kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut diatas adalah bukan eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili, maka eksepsi tersebut dipertimbangkan dan diputus bersama sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan apakah eksepsi tersebut dianggap eksepsi yang beralasan sehingga mengakibatkan gugatan para penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepi tergugat dan para turut tergugat yang menyatakan bahwa gugatan para penggugat sangat rancu dan membingungkan ( kabur ) karena satu perkara ada dua gugatan yang berbeda antara pembatalan perjanjian dan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini setelah majelis mencermati gugatan para penggugat telah ternyata gugatan para penggugat



tersebut adalah bertitik tolak pada perbuatan melawan hukum berupa tindakan paksaan ataupun tekanan secara psikis dari tergugat I maupun dari para turut tergugat terhadap para penggugat untuk mengikat adanya jual beli tanah dan bangunan antara tergugat I dengan para penggugat selaku ahli waris dari H. Achmad Marzuki, sehingga dengan demikian oleh karena gugatan para penggugat tersebut telah jelas-jelas berpangkal pada perbuatan melawan hukum yang, maka terhadap eksepsi tergugat I dan para turut tergugat kabur tidaklah beralasan dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi tergugat yang menyatakan bahwa Gugatan tidak jelas mengenai subyeknya, karena gugatan yang pertama Emy Chulaimi, S.Ag dan Ita Ulfah Fauziah, S.Ag berkedudukan sebagai tergugat I sedangkan pada gugatan yang kedua Emy Chulaimi, S.Ag dan Ita Ulfah Fauziah, S.Ag berkedudukan sebagai turut tergugat IX dan X, dalam hal ini setelah majelis mempelajari dan mencermati gugatan para penggugat tersebut telah ternyata menunjukkan bahwa pertama Emy Chulaimi, S.Ag dan Ita Ulfah Fauziah S.Ag adalah sebagai tergugat II yang menggantikan Muhammad Yusuf selaku ahli waris dari H. Achmad Marzuki yang mempunyai kedudukan sama dengan para penggugat dan Para turut tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena kedudukan Emy Chulaimi, S.Ag dan Ita Ulfah Fauziah S.Ag adalah telah jelas sebagai tergugat II yang merupakan ahli waris dari Muhammad Yusuf yang mempunyai kedudukan sama dengan para penggugat dan para turut tergugat maka terhadap eksepsi para tergugat yang menyatakan bahwa gugatan tidak jelas haruslah dianggap tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan para penggugat pada dasarnya adalah menuntut adanya pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli No. 07 tertanggal 30 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Turut tergugat VIII termasuk semua akta/dokumen yang terbit dari perjanjian pengikatan jual beli No. 07 tanggal 30 Agustus 2007 dengan alasan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dengan terpaksa karena adanya paksaan yang dilakukan oleh



tergugat I, sehingga Tergugat I bukanlah termasuk kategori pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang, karena sebelum akta perjanjian pengikatan jual beli No. 07 tanggal 30 Agustus 2007 ditandatangani, tergugat telah menekan para penggugat untuk menanda tangani minut Akte perjanjian pengikatan jual beli No. 07 tanggal 30 Agustus 2007 melalui peranan tergugat II dan turut tergugat VIII;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut tergugat I dan turut tergugat telah mengajukan jawabanya yang pada pokoknya menolak gugatan para penggugat dengan alasan bahwa jula beli antara tergugat I dengan para ahli waris dari H. Achmad Marzuki yang dalam hal ini adalah para penggugat dana Para Turut tergugat telah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan dan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum dimana tergugat I sebagai pembeli dan para penggugat maupun para turut tergugat adalah sebagai penjual;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para tergugat disangkal oleh tergugat dan para turut tergugat, maka menjadi kewajiban bagi para penggugat untuk membuktikan atas dalil gugatannya, sementara tergugat dan para Turut tergugat dibebani untuk membuktikan atas dalil bantahanya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya para penggugat telah mengajukan bukti berupa P - 1 sampai dengan bukti P - 9 dan saksi saksi bernama Iksan Tadjedin Suherna dan Mawarni Sementara tergugat I untuk menguatkan dsalil sangkalanya telah mengajukan bukti T - 1 sampai dengan bukti T -13 dan saksi saksi bernama Iksan Tadjedin dan Fahmi Syakir ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati gugatan para penggugat dan jawaban dari tergugat maupun para Turut tergugat, maka terdapat adanya hal pokok yang harus dibuktikan oleh para penggugat yaitu apakah benar dalam pelaksanaan terjadinya jual beli antara tergugat I dengan para penggugat telah terdapat adanya paksaan atau tekanan psichis dari pihak tergugat kepada para penggugat, sehingga mengakibatkan batalnya perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 1 yaitu Fotocopy KTP para penggugat atas nama Hj. Aminah., Hj. Fathiyah., Zaitun Balda dan Muzdalifah, dan bukti P - 2 yaitu berupa akta permohonan pertolongan pembagian harta peninggalan Nomor : 60/P.3 HP/2005/PA JS, dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan, bukti mana telah membuktikan bahwa benar para penggugat dan para turut tergugat adalah sebagai ahli waris dari H. Ahmad Marzuki yang telah melakukan



pembagian harta warisan peninggalan H. Achmad Marzuki melalui Pengadilan Agama

Jakarta Selatan dan tiap-tiap ahli waris telah mendapatkan bagian masing masing;

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P - 3 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 370/Mampang Prapatan seluas 4.455 m2 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Jakarta Selatan atas nama para penggugat dan para turut tergugat, dan bukti P - 4 ataupun bukti T -1 yaitu akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 07 tertanggal 30 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., selaku notaris di Jakarta, bukti mana telah menunjukkan bahwa antara para penggugat beserta para turut tergugat selaku ahli waris dari H. Achmad Marzuki telah terjadi pengikatan jual beli terhadap harta peninggalan H. Achmad Marzuki berupa bidang tanah yang terletak di Desa Mampang Prapatan Jakarta Selatan yang tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 370/Mampang Prapatan yang terletak di Jl Warung Buncit Raya Rt. 006/03 seluas 4.455 m2, dimana para penggugat dan para turut tergugat selaku ahli waris H. Ahmad Marzuki selaku penjual dan tergugat I selaku pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti P - 5 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 bukti mana hanyalah menunjukkan adanya kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan bagi wajib pajak, dan bukti mana bagi majelis tidak terdapat adanya relevansi dengan pokok gugatan para penggugat sehingga dengan demikian bukti tersebut patutlah untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P - 6 yaitu Surat Matt, Evert & Co Law Office No. 013/AMECO.III/11., hal : somasi yang ditujukan kepada tergugat I, dan bukti P - 7 berupa Surat Matt, Evert & Co Law Office No. 015/AMECO.III/11., hal : somasi II, serta bukti P - 8 yaitu Surat Matt, Evert & Co Law Office yang ditujukan kepada kepala BPN Jakarta Selatan hal : permohonan pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 370/Mampang Prapatan No. 033/AMECO/ VII/11., bukti mana hanyalah menunjukkan bahwa kuasa para penggugat telah memperingatkan kepada Tergugat I atas penguasaan terhadap sebidang tanah bersertipikat No. 370/Mampang Prapatan yang terletak di JL. Warung Buncit Raya RT. 006/03 seluas 4.455 m2 yang oleh para penggugat dianggap tidak sah karena cacat formil ;

Menimbang, bahwa dari bukti P - 6, P - 7 dan P - 8 tersebut bagi majelis tidak dapat dipakai sebagai dasar untuk membuktikan yang bahwasanya

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





telah terdapat adanya tekanan maupun paksaan baik secara fisik maupun psikhis dalam mengadakan pengikatan jual beli terhadap obyek sengketa antara para penggugat dengan tergugat I, dan bukti mana bagi majelis hanyalah menunjukkan bahwa kuasa dari para penggugat telah memberikan somasi kepada tergugat I untuk mengembalikan obyek sengketa kepada para penggugat, sementara terhadap bukti P - 9 yaitu surat tanda terima pembayaran dari Agung Mattauch, SH., untuk pembayaran pencatatan blokir Hak Milik No. 370, bukti mana juga tidak relevansinya dengan obyek gugatan yang bahwasanya telah terdapat adanya tekanan ataupun paksaan fisik maupun psikhis terhadap adanya pengikatan jual beli antara tergugat I dengan para penggugat dan para turut tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan saksi Suherna dan saksi Mawarni yang diajukan oleh para penggugat telah ternyata keterangan saksi tersebut hanyalah menerangkan bahwa telah terdapat adanya ribut-ribut di rumah penggugat I diantara para ahli waris H. Achmad Marzuki akan tetapi sama sekali tidak mengetahui apa yang dipermasalahkan, bahkan saksi-saksi tersebut tidak mengetahui adanya jual beli terhadap obyek sengketa berupa bidang tanah yang terletak di Desa Mampang Prapatan antara tergugat I dengan para penggugat dan para turut tergugat selaku ahli waris dari Achmad Marzuki ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, ternyata dari seluruh bukti yang diajukan oleh para penggugat tersebut tidak terdapat satu buktipun yang menunjukkan bahwa telah terdapat adanya paksaan maupun tekanan baik secara fisik maupun secara psikhis dari para tergugat dan para turut tergugat kepada para penggugat untuk mengadakan jual beli atas bidang tanah bersertipikat No. 370/Mampang Prapatan yang merupakan harta peninggalan dari H. Achmad Marzuki;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat I tersebut dapat membuktikan atas dalil bantahnya, maka majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap bukti T - 1, T - 2, dan T - 3 yaitu akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 07 tertanggal 30 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soedarto Soenarto, SH., selaku Notaris di Jakarta, dan Kuasa untuk Menjual No. 08 tertanggal 30 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Sudiarto Soenarto, SH., serta Kuasa untuk menjual No. 09 tertanggal 30 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Sudiarto Soenarto, SH., telah membuktikan bahwa para ahli Waris Achmad Marzuki yaitu para



penggugat dan para turut tergugat telah memberikan kuasa untuk menjual atas sebidang tanah dan bangunan bersertipikat No. 370/Mampang Prapatan yang terletak di JL. Warung Buncit Raya Rt. 006/03 Kelurahan Mampang Prapatan Jakarta Selatan seluas 4.455 m2 atas nama Ahmad Marzuki kepada tergugat I, dan atas surat kuasa untuk menjual atas tanah dan bangunan yang terletak di desa Mampang Prapatan dengan sertipikat No. 370 /Mampang Prapatan seluas 4.455 m2 tersebut, tersebut kemudian telah dilakukan pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut antara para penggugat bersama-sama dengan para turut tergugat selaku ahli waris H. Achmad Marzuki dengan tergugat I dimana para penggugat dan para turut tergugat bertindak sebagai penjual sementara Tergugat I bertindak sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Desa Mampang Prapatan yang bersertipikat No. 370/Mampang Prapatan seluas 4.455 m2 antara Ahli waris H. Achmad Marzuki ( Para penggugat dan para Turut tergugat) tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan adanya pembayaran secara bertahap yang dilakukan oleh tergugat I kepada para penggugat bersama-sama dengan Para Turut tergugat termasuk orang tua tergugat II ( Mohammad Yusuf) yang masing-masing selaku Ahli waris dari H Achmad Marzuki ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T - 4, yaitu kwitansi tertanggal 30 Agustus 2007 telah membuktikan bahwa terhadap adanya jual beli obyek sengketa tersebut telah dilakukan pembayaran tahap Pertama oleh tergugat I yang diserahkan kepada para penggugat dan Para turut tergugat maupun orang tua tergugat II ( Mohammad Yusuf ) selaku ahli waris dari H. Achmad Marzuki sebesar Rp.3.500.000.000,- ( Tiga Miliar Lima ratus Juta Rupiah ) dan atas pembayaran tersebut telah diterima dengan baik oleh semua Ahli waris dari H. Achmad Marzuki yaitu para penggugat dan para turut tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T - 5 yaitu tanda terima tertanggal 27 Nopember 2007, telah membuktikan bahwa terhadap adanya jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Desa Mampang Prapatan yang bersertipikat No. 370/Mampang Prapatan seluas 4.455.m2 tersebut telah dilakukan pembayaran tahap kedua oleh tergugat I kepada para penggugat dan para Turut tergugat termasuk orang tua tergugat II selaku Ahli waris dari H. Achmad Marzuki sebesar Rp. 10.600.000.000,- ( Sepuluh Miliar Enam Ratus Juta Rupiah ) dan pembayaran mana telah diterima dengan baik oleh semua Ahli waris H. Achmad



Marzuki, dan selanjutnya berdasarkan Bukti T - 6 yaitu tanda terima tertanggal 27 Nopember 2007, telah membuktikan bahwa terhadap jual beli obyek sengketa tersebut telah dilakukan pembayaran tahap III oleh tergugat I kepada seluruh Ahli waris H. Achmad Marzuki yaitu para penggugat bersama-sama dengan para turut tergugat termasuk orang tua tergugat II sebesar Rp. 10.575.000.000,- ( Sepuluh Milyar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah ), dan pembayaran mana telah diterima dengan baik oleh para penggugat dan para turut tergugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti T - 4 , dan T - 5 serta Bukti T - 6 tersebut telah dikuatkan oleh saksi-saksi tergugat yaitu saksi Iksan Tadjedin dan saksi Fahmi Syakir yang dalam persidangan telah menerangkan bahwa benar telah terjadi jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Mampang Prapatan antara para penggugat dan para turut tergugat selaku ahli waris Achmad Marzuki dengan tergugat I, dimana dalam dalam jual beli tersebut telah dilakukan pembayaran secara bertahap oleh tergugat I selaku pembeli kepada para penggugat dan para Turut tergugat selaku ahli waris Achmad Marzuki sebagai penjual, dan pembayaran mana telah diterima dengan baik oleh para penggugat dan Turut tergugat selaku ahli waris dari H. Achamad Marzuki tersebut, bahkan dalam penanda tangan pengkitan jual beli tersebut dilakukan tanpa adanya paksaan maupun tekanan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T - 7 Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh para penggugat dan para turut tergugat dengan suratnya tertanggal 27 Nopember 2007, bukti mana telah menunjukkan bahwa Ahli waris H. Achmad Marzuki yakni para penggugat dan Para turut tergugat termasuk orang tua tergugat II telah memberikan pernyataan bahwa Para penggugat dan para turut tergugat selaku ahli waris dari H. Achmad Marzuki akan menerima pembayaran secara bersama-sama dan tidak akan menerima secara sendiri-sendiri, dan apabila salah seorang menolak pembayaran, maka akan diitipkan kepada Notaris pembuat perjanjian atau diitipkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T - 8 yaitu kwitansi tertanggal 9 Maret 2011 telah membuktikan bahwa tergugat I telah memberikan pelunasan pembayaran kepada para penggugat dan para tergugat atas pembelian tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No. 370/Mampang Prapatan seluas 4.455 m2 tersebut sebesar Rp. 10.825.000.000,- ( Sepuluh Milyar Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juata Rupiah ), namun dalam pembayaran tersebut terdapat sebagian ahli waris tidak mau menerima pembayaran pelunasan tersebut, sehingga sesuai dengan surat pernyataan yang dibuat oleh para penggugat dan para turut



tergugat akhirnya sisa pembayaran jual beli tanah dan bangunan tersebut telah dititipkan di Notaris dan hal tersebut juga telah dikuatkan oleh keterangan saksi saksi tergugat I yang dalam persidangan telah menerangkan bahwa benar jual beli tanah tersebut antara para penggugat dan Para turut tergugat tersebut telah dilakukan pembayaran secara lunas oleh tergugat I kepada seluruh ahli waris H. Achmad Marzuki, akan tetapi terdapat sebagian yang tidak menerimanya, dan akhirnya uang tersebut dititipkan di notaris ;

Menimbang, bahwa kendatipun didalam pelunasan pembayaran terhadap jual beli tanah dan bangunan tersebut terdapat adanya sebagian ahli waris H. Achmad Marzuki tidak mau menerima sisa pembayaran tersebut, hal mana tidak dapat dipakai sebagai dasar untuk menuntut adanya pembatalan perjanjian, karena pada pembayaran tahap pertama, kedua dan ketiga semua ahli waris dari H. Achmad Marzuki telah menerimanya, sehingga apabila terdapat ahli waris yang tidak mau menerima sisa pembayaran tersebut adalah merupakan internal dari para ahli waris dari H. Achmad Marzuki sendiri dan tidak ada relevansinya dengan kepentingan tergugat I sebagai pembali ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T - 9, dan bukti T - 10 yaitu berupa tanda terima surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan bangunan bersertipikat hak milik No. 370/Mampang Prapatan seluas 4.455 m2. dari tergugat I kepada Hj. Maryam selaku wakil dari Ahli waris H. Ahmad Marzuki, dan berita acara serah terima Gedung Wisma Mampang, tertanggal 15 Nopember 2010 dari tergugat I kepada Turut Tergugat I selaku wakil dari para ahli waris H. Ahmad Marzuki ( para Turut tergugat ), bukti mana telah membuktikan bahwa terhadap adanya jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Mampang Prapatan yang bersertipikat No. 370/Mampang Prapatan seluas 4. 455 m2 tersebut telah dilakukan pembayaran secara lunas oleh tergugat I kepada para penggugat dan Para turut tergugat, dan bahkan telah dilakukan penyerahan semua surat-surat atau dokumen dokumen maupun penyerahan secara phisik tanah dan bangunan tersebut oleh ahli waris H. Achmad Marzuki ( para penggugat dan para Turut tergugat ) kepada tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas juga telah dikuatkan dengan adanya bukti T - 11 dan T - 12 yaitu Gambar Foto pada waktu penanda tangan an akta pengikatan jual beli terhadap sebidang tanah hak milik No. 370/Mampang Prapatan seluas 4.455 m2 dirumah penggugat I yang disaksikan oleh notaris Raden Mas Sudhiarto Soenarto, SH. Spn serta para penggugat dan para



turut tergugat, bukti mana telah membuktikan bahwa terhadap perbuatan hukum berupa pengikatan jual beli tersebut tidak terdapat adanya paksaan maupun tekanan dari siapapun terhadap para penggugat untuk menanda tangani adanya perjanjian pengikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dari seluruh apa yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, majelis telah dapat menyimpulkan bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh para penggugat dalam persidangan tersebut telah ternyata tidak terdapat satupun bukti yang menunjukkan bahwa telah terdapat adanya paksaan maupun tekanan dari pihak para tergugat maupun para turut tergugat kepada para penggugat untuk melakukan penanda tanganan pengikatan akta jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Mampang Prapatan dengan sertipikat No. 370/Mampang Prapatan seluas 4.455 m2 antara para penggugat dan para turut tergugat selaku penjual dengan tergugat I sebagai pembeli, dan hal mana didasarkan bahwa dalam pelaksanaan pembayaran sampai tahap ketiga yang dilakukan oleh tergugat I kepada para penggugat dan para turut tergugat atas jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Desa Mampang Prapatan yang bersertipikat No. 370/Mampang Prapatan tersebut telah diterima dengan baik oleh para penggugat dan para turut tergugat selaku ahli waris H. Achmad Marzuki, bahkan hal tersebut telah dapat dibuktikan oleh tergugat I melalui bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, bagi majelis dianggap tidak ada relevansinya, sehingga patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dari bukti-bukti yang diajukan oleh para penggugat tersebut tidak dapat mendukung atas dalil gugatannya, maka gugatan para penggugat patutlah untuk ditolak, sehingga dengan demikian para penggugat berada dipihak yang kalah. Sementara oleh karena dari bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat I tersebut dapat membuktikan atas dalil sangkalanya, maka tergugat I dan para turut tergugat adalah berada dipihak yang menang ;

Menimbang, bahwa oleh karena para penggugat berada dipihak yang kalah, maka terhadap para penggugat tersebut haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Peraturan perundang-undangan yang berlaku ;



**DALAM EKSEPSI****Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Eksepsi Tergugat II

**DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya ;

Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.2.251.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan berdasarkan permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 23 Pebruari 2012 yang terdiri dari Ari Jiwantara, SH.M.Hum., selaku Ketua Majelis, Maman Mohammad Ambari, SH.MH., dan Didik Setyo Handono, SH.MH., yang masing-masing sebagai Anggota Majelis putusan mana diucapkan dalam sidangnyanya terbuka untuk umum pada hari ini Kamis tanggal 01 Maret 2012 dengan dibantu oleh Wismayanda Nazir, SH., sebagai Panitera Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa para Penggugat, dan Kuasa para Tergugat maupun Turut Tergugat. Tanpa Hadirnya Turut Tergugat II.

HAKIM ANGGOTA,

MAMAN M AMBARI, SH.MH

DIDIK SETYO HANDONO, SH.MH

HAKIM KETUA MAJELIS

METERAI  
TEMPEL  
F43D1AAF829866553  
ENAM RIBU RUPIAH  
6000  
ARI JIWANTARA, SH.M.Hum

Panitera Pengganti,

WISMAYANDA N,SH

**Biaya-biaya :**

Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya ATK	Rp. 50.000,-
Panggilan	Rp. 2.160.000,-
Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,- +
	Rp. 2.251.000,-

Halaman 35 dari 35 halaman Putusan No. 162/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel