



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SURATNO**, NIK: 3174050406560011, Tempat Tanggal Lahir: Yogyakarta, 4 Juni 1956, Jenis Kelamin: Laki-laki, Kewarganegaraan: Indonesia, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Cidodol RT.011/RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

### MELAWAN

**SRI JARWATI**, NIK: 3172024808650017, Tempat Lahir: Purwodadi, Jenis Kelamin: Perempuan, Kewarganegaraan: Indonesia, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Sunter Karya Selatan V Blok B-1/4 RT.011/RW.013, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara DKI Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah memperhatikan bukti tulisan Penggugat dan Tergugat, mendengar keterangan saksi Penggugat dan Tergugat, serta mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 13 Nopember 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 Nopember 2019, di bawah Register Perkara No. 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 07 Mei 2018, Penggugat dan Tergugat telah mengadakan kesepakatan bersama yang terjadi dari inisiatif dan kehendak, serta dikonsep oleh Pihak Tergugat sendiri, dimana dilaksanakan dan ditanda tangani di domisili kediaman Tergugat beralamat Jalan Sunter Karya Selatan V Blok 1/4 RT.011/RW.013, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Hubungan perikatan di antara kedua belah pihak tersebut bernama "Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama

Hal 1 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 07 Mei 2018" (vide bukti P-1) untuk selanjutnya disebut "Perjanjian";

2. Bahwa terjadinya Perjanjian tertanggal 07 Mei 2018, adalah terjadi dari solusi ujung pemecahan permasalahan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang menyangkut "sengketa" peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta. Yang hal tersebut juga diterangkan dalam surat perjanjian yang terdahulu adalah merupakan tanah milik Penggugat (vide bukti P-3, Sertipikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan seluas 319 m<sup>2</sup> atas nama Suratno/Penggugat) dan hingga bisa terjadi peristiwa hukum pengalihan hak atas tanah tersebut atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (vide bukti P-2, Putusan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel) dan (vide bukti P-17, Laporan Polisi atas tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu kepada pejabat dalam akta otentik No. Pol: LP/3911/K/IX/2007/SPK);
3. Bahwa sebagaimana kaitan yang diterangkan angka 2 (dua) di atas, awal bisa terjadinya "hubungan hukum" dari perselisihan hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut diuraikan pula dalam putusan (MARI) No. 20 K/Pid/2004 dalam perkara pidana kaitan permasalahan hukum tanah tersebut yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat (dalam hal ini sebagai saksi korban) dimana kronologi kaitan objek kasus ini, menurut Jaksa Penuntut Umum menguraikan dakwaannya dalam mencari kebenaran sebagai produk hukumnya (pro justitia) sebagai berikut; (vide bukti P-19, resume kutipan halaman 2-4 putusan (MARI) No. 20 K/Pid/2004).

Perselisihan dan sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek tersebut diawali dari hutang-piutang atau pinjam meminjam yang dilakukan Penggugat pada sekitar awal bulan September tahun 2006 Penggugat membutuhkan dana untuk pengembangan usahanya bidang pendidikan yaitu Sekolah Pariwisata (SMIP) sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), lalu berkaitan hal tersebut Penggugat dikenalkan oleh Sukandar kepada Tergugat di klinik kecantikan di daerah Sunter Podomoro Jakarta Utara, Penggugat pun disaat itu membawa fotokopi SHM No. 3272/Grogol Selatan atas nama Suratno (Penggugat sendiri) dimana persetujuan atas pinjaman tersebut dikenakan potongan 25% sebagai syarat biaya administrasi. Dan keesokan harinya ditempat sama yaitu tempat Tergugat, Penggugat membawa sertipikat aslinya yang sebagai syarat oleh Tergugat

Hal 2 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

untuk pengecekan keabsahan ke Badan Pertanahan Nasional. Dan pada tanggal 29 September 2006 bertempat yang sama Tergugat menyerahkan dana pinjaman yang dimaksud namun sudah dipotong 25% administrasi menjadi Rp150.000.000.- (seratus lima puluh juta) diterima tangan oleh Penggugat, waktu berlalu atas pinjam meminjam tersebut sehingga pada hari Rabu tanggal 11 oktober 2006 jam 15.00 WIB yang bertempat Kantor Notaris David, S.H. Jalan Agung Indah III, Penggugat bersama istrinya almarhum Istini mendatangi tempat tersebut yang dimana terjadi atas permintaan Tergugat. Pada saat tersebut Penggugat dimintakan atas hutang piutang tersebut untuk menandatangani blangko-blangko akta masih kosong dalam rangka perjanjian hutang piutang, namun akta tersebut tidak pernah dilakukan dihadapan Notaris David, S.H., dan Notaris tidak pernah membacakan akta-akta yang blangko tersebut karena memang notaris pada saat itu tidak ada ditempat. Selanjutnya setahun kemudian pada tanggal 09 september 2007, Tergugat mengirimkan utusan yang bernama Joni untuk melakukan eksekusi atau pengambil alihan atau pengosongan atas tanah dan gedung di atas SHM No. 3272/Grogol Selatan, Penggugat (Suratno) merasa kaget karena merasa tidak pernah menjual atas tanah tersebut, yang ternyata adanya suatu kwitansi tertanggal 29 Desember 2006 dengan nomial Rp344.000.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah) atas pembelian tanah SHM No. 3272/Grogol Selatan yang menjadi dasar akta-akta atau blangko yang terdahulu Penggugat tandatangani masih berupa blangko akta kosong dikantor Notaris David, S.H.

Pada singkat ceritanya Penggugat dengan almarhum istrinya melakukan laporan kepada kepolisian terhadap kwitansi tertanggal 29 Desember 2006 dan didapatkan hasil berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminal No.LAB: 762/DTF/2011 tanggal 08 April 2011 yang menyimpulkan kwitansi bermaterai Rp6000,- tertanggal 29 Desember 2006, dari Tergugat (Sri Jarwati) untuk bukti pembayaran pembelian tanah dan bangunan tersebut dan sebagai dasar 4 dari akta Notaris David, S.H. Dan hasil pemeriksaan Laboratoris Kriminal No.LAB: 762/DTF/2011 adalah non identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda dengan milik Suratno (Penggugat).

Dan atas dari hubungan hukum pinjam meminjam tersebut terjadilah peralihan hak atas tanah, dimana Penggugat terus mencari keadilan dalam hukum upaya mempertahankan hak-hak hukumnya atas objek tanah tersebut sampai perjanjian ini pun menjadi objek perkara *a quo* yang

Hal 3 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan kepada pengadilan dalam mencari keadilan dan prinsip asas kebenaran.

4. Bahwa perjanjian yang sebagaimana dimaksud poin 1 surat gugatan perkara *a quo* ini, adalah terjadi dimana Penggugat sedang melakukan perjuangannya mempertahankan tanah/objek tersebut pada saat proses Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana pihak Tergugat mengajak untuk melakukan upaya kesepakatan mengakhiri semua persoalan dan perselisihan yang ada dan sepakat agar tidak lagi berselisih terkait tanah tersebut melalui perjanjian dengan cara atau dengan syarat Penggugat mencabut atau tidak melanjutkan proses di Peradilan Tata Usaha Negara (vide bukti P-4) dan isi Pasal 5 (lima) perjanjian yang dimaksud;
5. Bahwa pada perjanjian tertanggal 07 Mei 2018 dalam Pasal 1 (satu) mengamanatkan bahwa *kedua belah pihak telah sepakat dan setuju* untuk “menjual” dengan cara bersama-sama aset yang dimaksud. Dan begitu pula termaktum pada Pasal 2 (dua) perjanjian, dimana para pihak sepakat untuk membagi hasil penjualan yang dimaksud yaitu pihak kedua (Tergugat) mendapatkan hasil penjualannya sebesar Rp1.500.000.000,- (satu Miliar lima ratus juta rupiah) dimana pajak penjualan dan biaya notaris maupun biaya lainnya dibebankan kepada selisih harga penjualan (Pasal 2 poin 1 pada Perjanjian), dan Penggugat (sebagai pihak pertama) akan memperoleh hasil penjualan-penjualan sebesar selisih harga penjualan setelah dikurangkan biaya-biaya yang diperlukan untuk pengalihan hak atas tanah tersebut seperti biaya pajak penjualan, biaya notaris dan lainnya (Pasal 2 poin 2 pada Perjanjian);
6. Bahwa berdasarkan yang dimaksud pada angka/poin 5 (lima) di atas atas perjanjian yang telah lahir, hal tersebut Penggugat telah berupaya melaksanakan perbuatan yang diinginkan dan diamanatkan pada klausul perjanjian dimaksudkan di atas (Pasal 1, termasuk pula Pasal 2, Pasal 3, dalam Perjanjian) sebagai berikut:
  - 6.1. Dengan telah dilakukan pada 2 (dua) minggu setelah perjanjian tersebut dibuat (atau sekira pada tanggal 21 Mei 2018), Penggugat melakukan komunikasi via telepon kepada Tergugat (Sri Jarwati) bahwa ada pembeli atas tanah tersebut yang bernama Haji Abdul Waki dan hendak memberikan tanda jadi (DP) sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) serta ingin segera kapan atas tanah tersebut sertifikatnya di bawa ke notaris, namun jawaban Tergugat cukup mengecewakan dengan membalas/menjawab: “Iho kenapa Pak

Hal 4 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Suratno (Penggugat) yang menentukan nilai DP (tanda jadi) atas tanah tersebut (dikira-kira dua minggu setelah perjanjian dibuat), calon pembeli tersebut sudah mau dengan membuka harga Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) (bisa kemungkinan harga meningkat sesuai bila kesepakatan terjadi).

6.2. Penggugat datang kekediaman Tergugat dengan mengajak seorang kawan yang bernama Haji Subekti (sebagai utusan dari pembeli yang bernama Indro) dan Adri Saputro, atas tanah tersebut, sudah menawarkan dengan membuka harga Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) namun dengan syarat calon pembeli yang kedua ini adalah meminta untuk bisa ada akses mobil menuju ke lokasi (ada dilakukan didepan akses sedikit pembebasan lokasi) dan harga tersebut bisa pembeli tersebut pun *negotiable* (bisa dinegosiasikan dan disesuaikan keperluan). Dan namun jawaban diterima dari Tergugat (Sri Jarwati) "bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi milik saya sekaligus Tergugat meminta harga Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) permeternya, Pak Suratno (Penggugat) cukup saya beri komisi Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)" maka menurut Tergugat tidak berkenan menjual dan menjawab mau saya apakah atau saya rubuhkan atau saya bakar bangunan tersebut itu hak saya, kemudia Tergugat mengatakan bahwa tahun depan harga tanah tersebut akan berbeda lebih meningkat.

6.3. Atas kurang kooperatif dan sering berubah-ubah sikap tergugat bahwa terakhir pun Penggugat berupaya dengan telah mengutus yang bernama Rudolf (kawan Penggugat) menghadap Tergugat untuk menanyakan kelanjutan tanah atas minat penjualan tanah tersebut (atas upaya pelaksanaan Pasal 1 dalam Perjanjian) dan mendapatkan jawaban dari Tergugat bahwa Penggugat hanyalah bisa mendapatkan hak sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) saja, lalu saudara Rudolf menegosiasi yang terakhir harga Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), namun sampai surat gugatan ini dilayangkan belum mendapatkan solusi yang terbaik untuk permasalahan ini.

Berdasarkan beberapa upaya-upaya untuk mengkonsolidasi yang telah dilakukan Penggugat untuk pelaksanaan amanat dalam isi perjanjian namun atas peristiwa tersebut jelas respon Tergugat (khususnya Pasal 1 dalam Perjanjian) tidak berniat mengindahkan isi dari klausul perjanjian yang telah dibuat;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa perjanjian yang sebagaimana poin/angka 1 (satu) dalam Pasal 5 (lima) mengamanatkan:

*Bahwa dengan adanya Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama ini maka menjadi lampiran Pihak Pertama untuk menyampaikan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta guna mencabut perkara sesuai register No. 117/G/2017/ PTUN.JKT yang saat ini sedang diajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan sekaligus Para Pihak sepakat terhadap pencabutan perkara register No. 117/G/2017/ PTUN.JKT telah menggugurkan hak-hak apapun bagi Pihak Pertama maupun Pihak Kedua atas putusan yang timbul dari pemeriksaan perkara dimaksud baik putusan yang sudah ada saat ini maupun putusan-putusan yang timbul dikemudian hari.*

Sebagaimana poin/angka 4 (empat) gugatan ini di atas dimana sebab lahir/terjadinya perjanjian, Penggugat pun dalam hal ini telah sudah sangat patuh, menghormati, dan ikhlas menjalankan yang apa dibuat oleh Tergugat dengan menjalankan diamanatkan pada Pasal 5 (lima) pada Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018 dengan melakukan pencabutan perkara tertanggal 15 Mei 2018 terhadap Register No. 117/G/2017/PTUN.JKT maka Penggugat secara otomatis terpaksa menggugurkan hak-hak apapun yang dimiliki dalam upaya perjuangannya mempertahankan kepentingan hukumnya atas objek tanah yang dimaksud (vide bukti P-4 pencabutan perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara);

8. Bahwa dalam Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama Tertanggal 07 Mei 2018 selain Pasal 1 yang saling sepakat untuk “menjual” secara bersama-sama asset yang di maksud, dan juga di atur untuk para pihak menyatakan tidak lagi saling menuntut baik secara hukum apapun yang selama ini ada dan menjalankan apa yang dimaksud atas perselisihan hukum diantara kedua belah pihak dengan menerima penyelesaian secara baik. Perjanjian tersebut yang dibuat mengatur sebagai berikut:

Pasal 4 dalam perjanjian mengamanatkan:

*“Bahwa dengan dilakukannya perjanjian dan kesepakatan bersama ini maka permasalahan hukum antara pihak pertama dengan pihak kedua menyangkut asset berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Grogol Selatan RT/RW 011/006 Kecamatan Kebayoran lama Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagaimana sebagaimana sertifikat Hak milik Nomor 3272/Grogol Selatan dengan luas 319 m2 dinyatakan sudah selesai dan masing-masing pihak menyatakan tidak lagi saling menuntut*

Hal 6 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*baik dengan cara hukum apapun disaat sekarang ini mau pun dimasa akan datang serta menerima penyelesaian ini secara baik tanpa paksaan dari pihak manapun."*

Pasal 6 dalam perjanjian mengamanatkan:

*"Bahwa masing-masing pihak telah sepakat untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang ada tersebut dengan cara dan syarat yang disebut diatas dan telah menjadi kewajiban masing-masing pihak untuk menjalankannya sehingga menjadi perdamaian yang ditempuh untuk menyelesaikan segala permasalahan hukum yang ada selama ini dan tidak lagi saling menuntut secara hukum baik perdata, pidana, maupun, tata usaha negara dikemudian hari."*

Dan termasuk yang termaktum keterangan pendahuluan yang menjelaskan isi pokok-pokok perjanjian tertera pada pendahuluan (*premise*) yang mengatakan:

*"Bahwa antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah terjadi permasalahan hukum yang menyangkut pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Grogol Selatan RT/RW 011/006 kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 3272/Grogol Selatan dengan luas tanah 319 m2."*

*"Bahwa atas permasalahan yang timbul antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua menyangkut tanah dan bangunan dimaksud di atas maka masing-masing pihak telah melakukan upaya hukum guna mempertahankan haknya masing-masing baik melalui upaya hukum perdata maupun upaya hukum pidana dan terakhir melalui upaya hukum tata usaha negara."*

*"Bahwa masing-masing pihak diatas dengan ini bersepakat dan terikat dalam perjanjian ini untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang terjadi dengan cara musyawarah mufakat dan kekeluargaan untuk mengakhiri permasalahan hukum tersebut."*

Bahwa hal bisa didapat dari keseluruhan hal dalam perjanjian tersebut pada intinya atau pokok-pokoknya pada pendahuluan (*premise*);

Bahwa masing-masing pihak diatas dengan ini bersepakat dan terikat dalam perjanjian ini untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang terjadi dengan cara musyawarah mufakat dan kekeluargaan untuk mengakhiri permasalahan hukum tersebut ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut (syarat pada klausul Perjanjian).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerangkan bahwa para pihak menyatakan tidak lagi saling menuntut baik secara hukum apapun yang selama ini ada dan menjalankan apa yang dimaksud atas perselisihan hukum diantara kedua belah pihak dengan menerima penyelesaian secara baik menurut surat perjanjian Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama;

9. Bahwa sebagaimana hal-hal yang telah diamanat yang diterangkan pada perjanjian dalam poin/angka 8 surat gugatan ini, Tergugat malah melakukan tindakan-tindakan yang menciderai perjanjian tersebut selain pada angka/poin 6 (enam) yang diuraikan pada surat gugatan ini yang jelas-jelas Tergugat (tidak kooperatif) tidak niat melaksanakan apa yang terdapat dengan sungguh-sungguh terhadap pelaksanaan amanat Pasal 1 dalam Perjanjian tersebut, Tergugat juga setelah/pasca lahirnya dan pelaksanaan Perjanjian tersebut bukan bersama-sama untuk mencari solusi dan melaksanakan perjanjian untuk menjual secara bersama-sama tapi secara nyata pada awal bulan Maret 2019 telah mengirimkan utusan/kuasanya Tergugat yang bernama Firmansyah dan Fauji Hartono bersama 6 rekannya melakukan tindakan arogansi/sepihak dengan telah memasang spanduk yang berisikan tulisan "Sertifikat Hak Milik Sri Jarwati dilarang masuk tanpa izin pengelola" dan menempelkan fotokopi sertipikat (vide bukti P-5 foto gambar dilokasi) sertipikat yang sudah balik nama Tergugat terdahulu menjadi perkara perdata (seperti yang dimaksud poin/angka 2 surat gugatan ini), di tembok dan kaca-kaca pada bangunan pada tanah yang dimaksud;
10. Bahwa selanjutnya Tergugat secara jelas dan terang-terangan pula melakukan "mengingkari/ingakr janj" apa yang diamanatkan Pasal 4 dan Pasal 6 termasuk pula yang termaktum pendahuluan isi dan pokok perjanjian yang dimaksud seperti pada angka/poin 8 (delapan) surat gugatan ini diatas dengan seharusnya berdasarkan perjanjian itu untuk tidak para pihak melakukan bagian dari upaya-upaya hukum dan mengakhiri semua permasalahan dengan apa yang terdapat dalam perjanjian. Namun kenyataannya pasca berdiri dan lahirnya Perjanjian tersebut Tergugat memilih langkah lain yang membuat terkejut Penggugat dengan melaksanakan/melakukan jenis bentuk dan bagian dari "upaya-upaya hukum" dari objek tersebut melalui kuasa hukumnya berupa somasi yaitu:
  - 10.1. Surat Somasi ke-1 (pertama) tertanggal 12 April 2019 (vide bukti P-6).
  - 10.2. Surat Somasi ke-2 (kedua) tertanggal 29 April 2019. (vide bukti P-7).

#### 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)





11. Bahwa didasari isi dan pokok-pokok surat perjanjian yang telah diterangkan pada angka 8 (delapan) surat gugatan ini tersebut di atas, namun pada fakta yang terjadi dan dialami oleh Penggugat, dimana perbuatan Tergugat tersebut merealisasi dan diimplementasikan isi surat somasi baik ke-1 (pertama) dan yang ke-2 (kedua) yang dilakukan tersebut dilapangan bentuk “upaya hukum” atau “eksekusi sepihak” oleh kuasanya/utusnya dimana lokasi tanah dan bangunan tersebut sebagaimana dimaksud dan merealisasikan dengan tindakan-tindakan sebagai berikut:

11.1.1 Sekiranya pada waktu sekitar tanggal 27 April 2019 pasca surat somasi ke-1 (satu) dari Tergugat dan didasari/memegang surat kuasa substitusi (vide P-8 surat kuasa substitusi) yang dimiliki oleh para pihak yang sama pada angka/poin 9 (sembilan) gugatan ini (Firmansyah dan Fauji Hartono dkk) melakukan pelaksanaan penertiban dan pengosongan terhadap objek dimaksud/eksekusi dan melakukan perbuatan-perbuatan yang berlebihan dimana Penggugat harus melakukan permohonan bantuan hukum (perlindungan hukum) kepada Kapolres Metro Jakarta Selatan (vide bukti surat P-9) karena perilaku atas perbuatan-perbuatan dari utusan Tergugat tersebut yang melakukan kekerasan dan pemaksaan.

(yang bersangkutan melakukan atas perbuatannya didasari dari Surat kuasa substitusi yang dimiliki Firmansyah dan Fauji Hartono dkk diperoleh dari Eddy Soukotta (vide bukti P-8) dan merupakan kepanjangan dari surat kuasa tertanggal 10 April 2019 antara Eddy Soukotta dengan Sri jarwati/Tergugat (vide bukti P-10).

11.1.2 Kembali utusan dari Tergugat yang bernama Firman dan Fauzi Hartono kembali mendatangi lokasi dan bangunan yang dimaksud bersama 4 orang rekan-rekan yang lainnya (setelah somasi tersebut pada angka/poin 10.1 surat gugatan ini) langsung melakukan penertiban dan tindakan untuk pengosongan serta mengedarkan surat tertulis/surat edaran (vide bukti P-11 surat edaran/surat pemberitahuan) yang berada di lokasi gedung, dimana hal tersebut diberikan tempo 7 hari sejak diedarkannya surat ini maka gedung tersebut harus dikosongkan. Selain itu pihak utusan tersebut memberikan pesan kepada setiap penghuni yang berada ditempat tersebut diwajibkan untuk dalam hal melakukan pembayaran harus ke pihak utusan tersebut dikarenakan tanah dan gedung tersebut adalah milik pemberi kuasanya. Ini adalah jelas bentuk-bentuk upaya



“eksekusi sepihak” terhadap objek dari Tergugat yang merupakan bentuk-bentuk dari “upaya hukum” eksekusi dalam hukum acara/ hukum formil.

11.1.3 Pihak utusan dari tergugat tersebut disisi lain pun pada waktu sekitar jam 14.00 pada 21 Mei 2019 berupa melakukan kekerasan, intimidasi dan kerusakan fasilitas salah satunya engsel pintu yang merupakan suatu ruangan yang dahulu adalah ruang utama tata usaha dan ruang kepala sekolah gedung tersebut, dan atas perilaku tersebut dilaporkan ke Polres Jakarta Utara pada tanggal 21 April 2019 atas perbuatan Pengeroyokan Dan Pengerusakan laporan polisi LP/1067/ K/2019/PMJ/Res Jaksel (vide bukti P-12).

11.1.4 Bahwa utusan Tergugat yaitu Fauji hartono bersama 4 rekannya dalam waktu yang bersamaan telah menyatakan di kediaman (rumah) Penggugat dan berkomunikasi langsung terhadap utusan yang dikirim oleh Tergugat, menyatakan dan menyampaikan bahwa surat PERJANJIAN tanggal 07 Mei 2018 itu sudah tidak berlaku dikarenakan menurutnya surat perjanjian yang dimaksud hanyalah berlaku 1 (satu) minggu. Dan Penggugat menjawab/merespon “bila kalau perjanjian yang telah terjadi tersebut dibatalkan Penggugat meminta hal tersebut harus berbentuk tertulis” terjadi bulan Agustus 2019 yang juga dihadiri saudara Rinto Subari dan Andri yang tinggal juga didaerah tersebut (objek tanah dan rumah Penggugat adalah bersebelahan).

11.1.5 Dan sampai saat ini pada penghuni dan warga sekitar masih di hubungi via aplikasi telepon yaitu what app untuk melakukan pembayaran dan jangan hubungi Penggugat maka akan dipidanakan (vide bukti P-13);

12. Bahwa isi dalam surat somasi dari Tergugat baik yang ke-1 (pertama) maupun surat somasi yang ke-2 (kedua) tersebut yang dilakukan pada isinya isi surat adalah “sama persis” diantara keduanya (vide bukti P-6 dan somasi kedua vide bukti P-7), yang mengutarakan:

12.1. Bahwa berhubungan adanya Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.54/B/2018/PT.TUN tertanggal 18 April 2018 jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 117/G/2017/PTUN.JKT tertanggal 22 November 2017 yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap maka saudara sudah tidak bisa memiliki hak apapun atas tanah seluas 319 m2 dan bangunan 3 (tiga) lantai yang terletak di Cidodol



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Grogol Selatan RT. 011 RW. 006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama. (angka/poin 1 pada surat somasi Tergugat).

12.2. Berkaitan dengan penjelasan pada angka 1 diatas maka sebagai konsekuensinya maka perjanjian/kesepakatan bersama yang dibuat antara saudara dengan Ny. Sri Jarwati tertanggal 07 Mei 2018. Dengan sendirinya batal demi hukum, karena saudara tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan perjanjian tersebut sampai dengan tanggal surat ini dibuat. (angka/poin 2 pada surat somasi Tergugat).

12.3. Berdasarkan penjelasan di atas dengan ini meminta kepada saudara dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung dari tanggal diterima surat ini segera mengkosongkan tanah seluas 319 m<sup>2</sup> dan bangunan 3 lantai terletak di Cidodol Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan yang selama ini diduduki dan dikuasai oleh saudara dengan tanpa hak (angka/poin 3 pada surat somasi Tergugat);

13. Bahwa berdasarkan surat somasi baik yang ke-1 (pertama) maupun surat somasi yang ke-2 (kedua) tersebut yang diterangkan di atas pada angka 12.2 (dua belas titik dua) surat gugatan ini, dimana yang ditudingkan Tergugat bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik adalah tidak mendasar dan memutarbalikkan fakta yang bahwa halnya pada kenyataannya Penggugatlah yang telah melaksanakan yang termaktum dalam perjanjian dibuat oleh Tergugat yang diamanatkan pada Pasal 5 (lima) pada Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018 dengan melakukan pencabutan Perkara Register Nomor 117/G/2017/PTUN.JKT maka Penggugat secara otomatis menggugurkan hak-hak apapun yang dimiliki dalam upaya perjuangannya mempertahankan kepentingan hukumnya atas objek tanah yang dimaksud (vide bukti P-4), tapi Tergugat melalui kuasa hukumnya mengeluarkan surat somasi baik ke-1 (satu) atau ke 2 (dua), menyampaikan poin 1 (satu) pada surat somasinya mengatakan: "Bahwa berhubungan adanya putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2018/PT.TUN tertanggal 18 april 2018 Jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 117/G/2017/PTUN.JKT tertanggal 22 november 2017 yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap maka saudara sudah tidak bisa memiliki hak apapun atas tanah seluas 319 m2 dan bangunan 3 (tiga) lantai yang terletak di Cidodol Kelurahan Grogol Selatan RT.011 RW.006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama".

Hal 11 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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)



Adalah jelas suatu fakta yang terbalik dengan surat perjanjian yang telah dilaksanakan oleh Penggugat sebagaimana telah diterangkan pada angka 7 (tujuh) surat gugatan ini, dimana justru Penggugat telah melakukan pencabutan atas dasar kepatuhan dan melaksanakan terhadap surat perjanjian. Penggugat akibat usulan Tergugat mengadakan perjanjian sebagaimana diuraikan poin/angka 1 (satu), 4 (empat), dan 7 (tujuh) surat gugatan ini, Penggugat menjadi sangat dirugikan dan dikelabui oleh Perbuatan pihak Tergugat;

14. Bahwa berdasarkan surat somasi baik yang ke-1 (pertama) maupun surat somasi yang ke-2 (kedua) tersebut yang diterangkan di atas pada angka 12.2 (dua belas titik dua) surat gugatan ini pada surat somasi tersebut pula disebutkan bahwa: surat perjanjian yang dibuat Penggugat dan Tergugat dengan “sendirinya batal demi hukum”, karena saudara tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan perjanjian tersebut sampai dengan tanggal surat ini dibuat. Bahwa dengan hal tersebut jelas Tergugat melakukan perbuatan/pendapat yang sepihak dimana suatu perjanjian tidak bisa dicabut sepihak atau menilai dan main menghakim sendiri atas perjanjian itu sesuai dengan menurut Pasal 1266 KUHPerdara:

*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.*

Maka suatu kesepakatan perikatan dan perjanjian yang telah dibuat bersama didasari atas lahir itikad baik untuk menyelesaikan persoalan dan titik temu melahirkan perjanjian, dimana memenuhi tiap-tiap pihak dalam keinginan harus patuh atas dari suatu prestasi harus dipenuhi yang menjadi undang undang bagi para pihak untuk dilaksanakan dan tidaklah bisa dikesampingkan secara sepihak sebagaimana di amanatkan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan:

*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang undang berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*



Dan perjanjian tersebut yang telah dibuat oleh para pihak adalah sah mengikat seketika setelah ditandatangani dan tidak ada melanggar yang telah diamanatkan sebagai syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana pada Pasal 1320 KUHPerdara dan Penggugat telah mematuhi dan melaksanakan apa yang diamanatkan Perjanjian tersebut dan berbalik dari hal tersebut Tergugat tidak mengindahkan dan melaksanakan Perjanjian yang ada;

15. Bahwa berdasarkan surat somasi baik yang ke-1 (pertama) maupun surat somasi yang ke-2 (kedua) tersebut yang diterangkan di atas pada angka 12 (sepuluh) yang dibuat Tergugat menyatakan Penggugat telah tidak memiliki itikad baik, adalah penilaian yang sepihak dan tidak mendasar, sebagaimana yang telah dipaparkan angka/poin 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) pada surat gugatan ini diatas jelas Penggugat amanah dan patuh melaksanakan apa yang ditulis pada perjanjian. Justru Tergugat telah melakukan bentuk-bentuk upaya hukum (eksekusi sepihak) melalui utusan-utusan dan kuasanya tersebut dengan tidak patuh dan tidak mengindahkan Perjanjian dan Penggugat mensomeer apa yang dimaksud Tergugat bahwa "Penggugat tidak beritikad baik" dalam Perjanjian sebagaimana dalam surat somasinya;
16. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dalam surat somasinya baik ke-1 (pertama) dan ke-2 (dua) yang dibuat Tergugat maupun implementasi dilapangan oleh pihak Tergugat dan kuasanya sebagaimana angka/poin 9 (sembilan), angka/poin 10 (sepuluh), dan angka/poin 11 (sebelas), angka/poin 12 (dua belas) yang dipaparkan dalam surat gugatan ini, melakukan penertiban dan pengosongan terhadap objek atau kata lain melakukan "eksekusi sepihak" dengan kekuatannya atas utusannya Tergugat tersebut adalah jelas bentuk melanggar isi dalam klausul isi perjanjian dan jelas bentuk arogansi sepihak yang sepatutnya dalam hal eksekusi menggunakan jalur pengadilan sebagaimana asas-asas yang terdapat Pasal 195 HIR, Pasal 196 HIR, dan Pasal 225 HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement), Pasal 1240 KUHPerdara, Pasal 1156 KUHPerdara. Dimana baik secara eksekusi riil maupun parate eksekusi haruslah memenuhi satu syarat yaitu izin dari hakim, yang sebagaimana akibat berlakunya asas hukum, yaitu orang tidak diperbolehkan menjadi hakim sendiri (Mariam Darus Badzrulzaman; *hukum perikatan dalam KUHPerdara buku ketiga, yurisprudensi, dokrin serta penjelasan*, Bandung; 2015) sesuai konsep cita-cita dalam negara hukum Pasal 1 ayat (3), Pasal





27, Pasal 28 dalam UUD 1945 dan UU HAM Tahun 1999 Pasal 3. Dan adanya penyelenggaraan jaminan pelaksanaan kepastian hukum UUD 1945 tersebut terimplementasi pada UU No. 4 Tahun 2014 tentang Kekuasaan Kehakiman (Penjelasan pada angka I. Umum atas UU RI No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman). Jelas pula Tergugat pada dasarnya telah melanggar di dalam Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018 yaitu Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6 dan termasuk yang termaktum keterangan pendahuluan yang menjelaskan isi pokok perjanjian (*premise*);

17. Bahwa Penggugat dengan ini merasa dikelabui atas perjanjian yang dikonsep/dibuat Tergugat, dimana Penggugat telah memenuhi klausul perjanjian dengan mencabut upaya hukum yang dimaksud angka/poin 4 (empat) dan angka/poin 7 (tujuh) namun hal tersebut ternyata hanya semata-mata hanya menghentikan dan memuluskan Tergugat dalam memiliki objek yang diperselisihkan. Dan sudah sangat banyak kecewa dan trauma secara bertahun-tahun atas perilakunya yang sama pernah dilakukan Tergugat dalam hal berkali-kali melakukan perikatan atau perjanjian yang berujung hal "ingkar janji", dimana bukanlah sekali terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana pernah terjadi perjanjian/kesepakatan bersama tertanggal 7 Agustus 2008 dan Perjanjian/Kesepakatan tanggal 15 Juli 2009 (tertutang angka 7 tentang duduk perkara pada halaman 4 Putusan Pengadilan No. 262/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel (vide bukti P-2) yang terjadi perjanjian tersebut upaya damai dari pencabutan pengaduan/laporan kepada Kepolisian Metro Jaya tertanggal 15 September 2007 tentang pencabutan Laporan Polisi No. Pol: LP/3911/K/IX2007/SPK UNIT III atas tindakan Tergugat melakukan (tindak pidana keterangan palsu dalam akta otentik atas permohonan pencabut Penggugat kepada U.P. Kasat II Harda Bangtah November 2007 (vide P-18)), dan banyak peristiwa hukum yang terjadi lainnya yang dirasakan serta dialami Penggugat sebagaimana dimana Penggugat dalam hal ini sering banyak di kelabui dari perbuatan Tergugat dalam kaitan tergugat mempertahankan objek tanah tersebut yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;

18. Bahwa pada awalnya ingin tetap tidak melakukan upaya hukum apapun mengingat dan memegang teguh serta beritikad baik apa yang diamanatkan pada Perjanjian tersebut. Namun atas perbuatan-perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat dengan keadaan situasional terakhir terpaksa/terdesak demi mencari keadilan dan pada akhirnya memilih melalui kuasa hukumnya melakukan surat balasan atas somasi Tergugat sekaligus



teguran atas kedudukan persoalan dan kerugian yang telah dialami akibat pelanggaran/ingkar janji pada perjanjian yang kepada Tergugat pada surat tertanggal 25 September 2019 dengan Nomor 031/ALF/SM/IX/2019 telah dilayangkan kepada Tergugat guna terpenuhi itikad dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan menanyakan atas perbuatan hukum mana Penggugat telah tidak itikad baik. (vide bukti P-14 bukti balasan terhadap surat somasi Tergugat sekaligus teguran atas perbuatan wanprestasi Tergugat dari Penggugat) dan juga surat teguran surat ke-2 (kedua) teguran dari Penggugat atas perbuatan wanprestasi Tergugat (vide bukti P-15). Dan selanjutnya akibat tidak ditanggapinya dan dijawab surat tersebut oleh pihak Tergugat (jelas menunjukan pihak Tergugat dengan ini tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan apa yang sudah dibuat dalam perjanjian) dan untuk mencari perlindungan, kebenaran serta keadilan atas persoalan ini, maka dengan terpaksa gugatan ini dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

19. Bahwa jelas sesuai paparan-paparan tersebut di atas yang dilakukan Tergugat telah nyata tidak beritikad baik dengan sungguh-sungguh melaksanakan isi perjanjian. Maka berdasarkan bentuk-bentuk ingkar janji/ wanprestasi dalam melakukan perikatan atau perjanjian adalah: 1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk melakukan. 2. Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. 3. Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat. 4 melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan (Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta; 1985). Dan berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan *"tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu."* Maka jelas dan terang telah memenuhi syarat unsur dimaksud, Maka Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018;

20. Bahwa berdasarkan pada menurut Pasal 1266 KUHPerdara:

*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.*



Maka suatu kesepakatan perikatan dan perjanjian yang telah dibuat bersama didasari atas lahir itikad baik untuk menyelesaikan persoalan dan titik temu melahirkan perjanjian, dimana memenuhi tiap-tiap pihak dalam keinginan harus patuh atas dari suatu prestasi harus dipenuhi yang menjadi undang undang bagi para pihak untuk dilaksanakan dan tidaklah bisa dikesampingkan secara sepihak sebagaimana di amanatkan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan:

*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*

Maka sesuai pada paparan pada surat gugatan ini, layaklah Penggugat memohonkan kepada pengadilan untuk Tergugat melaksanakan tetap melaksanakan amanat isi perjanjian tanpa syarat dan alasan apapun kecuali yang ada dalam perjanjian untuk dilaksanakan. dan sepatutnya Tergugat menyerahkan/memberikan akta Sertipikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan dengan luas tanah 319 m<sup>2</sup> di Kampung Cidodol RT.011 RW.006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, untuk dilaksanakan isi sesuai perjanjian tersebut yaitu melepaskan dan dijual secara bersama-sama dengan Penggugat, dan membaginya sebagaimana bagian-bagiannya yang telah dinyatakan dan ditentukan pada perjanjian tersebut sesuai sebagaimana telah di uraikan pada angka/poin 5 (lima) di atas harus tunduk dan melaksanakannya;

21. Bahwa terhadap seseorang yang telah melakukan wanprestasi, sebagaimana:

Pasal 1242 KUHPerdara *"jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak mana pun jika yang berbuat berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itu pun saja, wajilah ia akan penggantian biaya, rugi, dan bunga.*

Akibat perbuatan ingkar/wanprestasi oleh Tergugat. Penggugat sangat telah dirugikan dan patut sekiranya berhak menggugat ke pengadilan untuk ganti rugi berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagaimana pada pasal tersebut diatas. Dimana pada lahirnya Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018 yang mengikat seketika ditandatangani para pihak, setelah 2 (dua) minggu pasca tersebut sebagaimana diterangkan angka 6.1 (enam titik satu) terjadi jelas telah awal



terjadi bentuk pelanggaran yang tidak mengindahkan apa yang terdapat perjanjian. Maka bilamana hal tersebutnya bisa terlaksana dengan baik oleh Tergugat, maka Penggugat mendapatkan haknya sesuai Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 dalam Perjanjian atas tanah objek tanah tersebut berhasil terjual dengan harga Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) sebagaimana jika bisa terjadi dan terealisasi pada angka 6.1 (enam titik satu) surat gugatan ini, maka Penggugat mendapatkan haknya/prestasinya sebesar Rp1.500.000.000,- (satu miliar rupiah) dari Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) hasil penjualan tersebut, begitu pula Tergugat mendapatkan Rp1.500.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Penggugat setelah dipotong biaya-biaya (setelah bersih dipotong pajak, akta peralihan dan sebagainya dimaksud) yang dimaksud Pasal 2 (dua) dalam perjanjian menjadi sebesar Rp1.350.000.000,- (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Hal tersebut seharusnya didapatkan prestasi itu (angka/poin 6 surat gugatan ini bisa terlaksanakan). Maka akibat perilaku Tergugat tidak kooperatif dan tidak mengindahkan apa yang diamanatkan perjanjian tersebut, malah mengambil jalan atas langkah atau tindakan yang yang tidak sesuai dengan apa yang sebagaimana ada dalam perjanjian yang diutarakan pada surat gugatan ini, maka jelas Penggugat mengalami kerugian sebagai dimaksud atas perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan Tergugat tersebut maka Penggugat mengalami kerugian yang dapat diuraikan sebagai berikut:

#### 21.1. Kerugian akibat ingkar janji.

21.1.1. Kerugian yang dialami penggugat atas hasil penjualan tanah dan bangunan yang terlerak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta. Penggugat mendapatkan haknya sebagaimana dimaksud pada perjanjian bagian setelah dipotong sebagaimana dimaksud di atas menjadi sebesar Rp1.350.000.000,- (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah).

21.2.2. Kerugian atas pengharapan keuntungan (*opportunity loss*) yang dialami penggugat seandainya uang sebesar Rp1.350.000.000,- (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dilaksanakan dan atas prestasi tersebut diterima dan bisa diperuntukkan untuk tambahan modal usaha dimana Penggugat memiliki usaha kelontong menjual kebutuhan pokok rumah tangga maka uang sebesar Rp1.350.000.000,-



akan memperoleh keuntungan minimal 6% (enam persen) dalam 1 tahun dari perputaran yang akan diperoleh hasil usaha sebesar;  $Rp1.350.000.000 \times 6\% = Rp81.000.000,-$  setiap tahunnya.

Hal tersebut terjadi dimulai 21 Mei 2018 (dua minggu pasca setelah 07 Mei 2019 lahirnya perjanjian) sebagaimana telah diterangkan di atas, sampai saat ini bulan November 2019 maka terdapat waktu yaitu 1 tahun 6 bulan. Maka 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan adalah  $Rp81.000.000,-$  (1 tahun) +  $Rp40.500.000,-$  (6 bulan) =  $Rp121.500.000,-$  (seratus dua puluh satu limaratus juta rupiah).

Dengan demikian kerugian atas pengharapan keuntungan (*opportunity loss*) yang dialami Penggugat seharusnya dapat diperoleh Penggugat dengan sampai saat ini lebih kurang sebesar  $Rp1.350.000.000,-$  (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) +  $Rp121.500.000,-$  (seratus dua puluh satu limaratus juta rupiah) =  $Rp1.471.500.000,-$  (satu miliar empat ratus tujuh puluh satu lima ratus ribu rupiah).

22. Bahwa melihat perilaku Tergugat dan untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari serta mencegah tindakan-tindakan Tergugat dikemudian hari tidak melaksanakan kewajibannya atau mengalihkan hak kepada pihak lain atas objek dalam perkara *a quo* ini serta pemenuhan tuntutan Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR maka bersama dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk meletakkan sita jaminan atas surat Sertipikat No. 3272/Grogol Selatan dengan luas tanah 319 m<sup>2</sup> atas tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.006 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta;
23. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang sangat beralasan tentang Tergugat akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan karenanya mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar  $Rp1.000.000,-$  (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka patutlah adil untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

25. Bahwa karena Tergugat telah terbukti tidak memiliki itikad baik dalam perjanjian, dengan dasar pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR maka beralasan kiranya putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada upaya *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*uit voerbaar bij vooraad*);

Berdasarkan dalil-dalil yang diutarakan di atas kami memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, untuk memberikan putusan atas perkara ini sesuai amar sebagai berikut:

Dalam Provisi.

Agar selama pemeriksaan perkara berlangsung memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan/tindakan apapun di atas objek sengketa dalam perkara *a quo* ini, baik secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama oleh Tergugat ataupun dengan wakil/utusan/kuasanya itu terhadap yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berdiri terletak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta, untuk menghindari hal-hal perbuatan yang tidak diinginkan dan tidak sesuai dengan kaidah norma hukum sampai perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan berlaku sah Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018 dan mengikat para pihak demi hukum untuk dilaksanakan;
4. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik terhadap pelaksanaan perjanjian;
5. Menyatakan Tergugat telah berperilaku beritikad tidak baik dalam pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian kewajibannya tersebut;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan cidera janji/ingkar janji/wanprestasi;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan dan memenuhi perjanjian sampai tuntas sesuai yang telah disepakati dan ditandatangani tersebut;

Hal 19 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat tanpa syarat dan alasan apapun kecuali yang ada dalam perjanjian untuk dilaksanakan dan menyerahkan/memberikan surat/akta Sertipikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan dengan luas tanah 319 m<sup>2</sup> di Kampung Cidodol RT.011 RW.006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, untuk dilaksanakan isi sesuai perjanjian tersebut yaitu melepaskan dan dijual secara bersama-sama dengan Penggugat dan Tergugat, dan membaginya sebagaimana bagian-bagiannya yang telah dinyatakan dan ditentukan pada perjanjian tersebut;
9. Menetapkan dan atau menghukum pihak yang menguasai bagian pihak lainya untuk menyerahkan bagian pihak lain sebagaimana angka 8 (delapan) diatas sebagaimana yang ditetapkan oleh pengadilan atas perkara ini, secara natural dan bila tidak bisa secara natural maka menjualnya dimuka umum, supaya langsung atas keseluruhannya semua itu menyerahkan hasilnya kepada masing-masing yang berhak atas bagiannya itu;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas Sertipikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan dengan luas tanah 319 m<sup>2</sup> atas tanah dan bangunan di Kampung Cidodol RT.011 RW.006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
11. Menghukum Tergugat atas kerugian yang dialami Penggugat akibat ingkar janji sebesar Rp1.471.500.000,- (satu miliar empat ratus tujuh puluh satu lima ratus ribu rupiah);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
15. Menghukum tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

Subsida.

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal 20 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat semula telah datang menghadap dipersidangan Kuasa Hukumnya bernama: Arih Suganti Sembiring, S.H., Ratih Dewanti Putri, S.H., Arih Suganti Sembiring, S.H., dan Chandra Kasih Angarani, S.H., Para Advokat pada Anagata Law Firm, beralamat di Jalan Pengadegan Timur I Nomor 30 Apartemen Pancoran River Side 2/A22/01, Kelurahan Pengadegan, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan 12770, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 September 2019, kemudian Surat Kuasa Khusus tersebut dicabut dan diganti oleh Kuasa Hukum yang baru yang bernama: Erikson Napitupulu, S.H., Advokat dari Erikson Napitupulu, SH & Rekan, beralamat di Jalan Rusun Dakota 14 A No. 107, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 13 Agustus 2020 dan untuk Tergugat telah datang menghadap dipersidangan Kuasa Hukumnya yang bernama: Arifin Singawidjaya, S.H., dan Joko Sutrisno Dawoed, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum SURA & ASSOCIATES, beralamat di Jalan Cokroaminoto No. 70 A Menteng Jakarta Pusat 10310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana di atur dalam PERMA No. 01 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Jootje Sampaleng, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 5 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan untuk pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahakkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 4 Maret 2020, sebagai berikut:

I. Dalam Konpensi.

A. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan yang diajukan sudah ada Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap subjek dan bbek yang sama (*Ne bis in idem*).
  - 1.1. Penggugat mengajukan gugatan terhadap subjek dan objek yang sama yakni kepada Sri Jarwati selaku pemilik yang sah dan sebidang tanah seluas 319 m2 dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.006 Kelurahan

Hal 21 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

**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)



Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 3272 yang sudah pernah disengketakan oleh Penggugat baik secara perdata, pidana maupun Tata Usaha Negara yang semuanya telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yakni Putusan Peninjauan Kembali No. 655/PK/Pdt/2016 tanggal, 13 Desember 2016, Putusan Peninjauan Kembali No. 62 PK/Pid/2014 tanggal 24 Nopember 2014, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 117/G/2017/ PTUN.Jkt tanggal, 29 Nopember 2017, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2018/PT.TUN.Jkt yang dalam pertimbangan hukum putusan di atas menyatakan bahwa Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah objek sengketa sehingga kepemilikannya telah beralih secara sah menurut hukum kepada Sri Jarwati (Penggugat);

- 1.2. Bahwa Sesuai pasal 1917 KUHPerdata yang mengatur tentang *Nebis in idem*, dijelaskan bahwa untuk ..... dapat mengajukan alasan "*Ne Bis in idem*" perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasari atas hal yang sama; terhadap pihak-pihak yang sama dan di dalam hubungan yang sama pula....dalam hubungan ini sudah jelas terlihat dari dalil-dalil dan alasan-alasan baik dalam posita maupun pada petitum yang diajukan oleh Penggugat memiliki unsur-unsur yang sama baik objek sengketa maupun subjek yang bersengketa yakni subjek yang bersengketa adalah Suratno dan Sri Jarwati sedangkan objek yang dipersengketakan adalah sebidang tanah seluas 319 m2 dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.005 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan yang putusannya sudah mempunyai kekuatan hukum tetap baik secara perdata, pidana maupun Tata Usaha Negara (PTTUN) seperti yang dapat kami buktikan dalam lampiran jawaban ini (bukti T-1, T-2 dan T-3);
- 1.3. Bahwa demikian pula apa yang di atur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2002 tanggal 30 Nopember 2002 tentang Penanganan Perkara yang berhubungan dengan azas *Ne Bis in Idem* yang ditujukan kepada semua

Hal 22 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



lingkup pengadilan pada semua tingkatan agar tidak memeriksa atau menolak setiap Perkara yang objek dan subjek sengketa sama dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap..;

- 1.4. Bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan hukum seperti telah diuraikan di atas dapat disimpulkan Perkara ini telah memenuhi syarat untuk diberlakukan azas *Ne Bis in idem* oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscur Libel*).
  - 2.1. Bahwa pada pokok gugatan Penggugat adalah tentang ingkar janji (*wanprestasi*), akan tetapi dalil-dalil yang diuraikan dalam posita tidak memenuhi syarat dari suatu gugatan wanprestasi karena di dalam fundamentum petendi Penggugat tidak dapat memposisikan dirinya dalam sengketa ini dan akibatnya antara dalil dan dasar hukum yang digunakan tidak nyambung, saling bertentangan, Penggugat tidak menyadari bahwa legal standingnya dalam Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama (Perjanjian) yang dibuat dengan Tergugat, Penggugat hanya lah sebagai pihak yang harus berprestasi karena dalam hal kepemilikan bidang tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi karena sesungguhnya Penggugat telah melepaskan haknya kepada Tergugat melalui Akta Jual Beli No. 54/3007 tanggal 8 Juni 2007 di depan Notaris Satriani Josoprawiro, S.H., dan Akte Jual Beli inilah yang menjadi dasar pertimbangan Hakim Agung untuk menolak permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Penggugat (Putusan PK Nomor 655 PK/ Pdt/2016 tanggal 13 Desember 2016 (vide bukti T-1);
  - 2.2. Bahwa adanya fakta hukum ini menjadikan Penggugat dalam perjanjian lebih tepat disebut hanyalah sebagai perantara (mediator) untuk menjual bidang tanah dan bangunan milik Tergugat sehingga Penggugatlah yang harus membuat prestasi;
  - 2.3. Bahwa disamping itu dalil Penggugat dalam fundamentum petendi tidak sinkron atau tidak nyambung dengan





tuntutannya (petitum)) pada angka 8,9 dan 10 Penggugat meminta agar pengadilan melakukan penyitaan atas aset milik Tergugat dimaksud padahal sebagaimana diketahui aset milik Tergugat tersebut bukan menjadi jaminan atas perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

Berdasarkan uraian dalam eksepsi di atas sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini;

B. Dalam Pokok Perkara:

Bahwa Tergugat mohon bahwa dalil Tergugat yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi diatas dianggap menjadi satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara dan secara tegas Tergugat menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 1 dan 2 yang menyebutkan bahwa inisiatif untuk membuat surat perjanjian dan kesepakatan adalah dari Tergugat, padahal sudah jelas Penggugatlah yang datang beberapa kali ke rumah tempat tinggal Tergugat dengan membawa konsep Surat Perjanjian dan Kesepakatan yang sudah dipersiapkan sebelumnya terahir tanggal 07 Mei 2018 untuk meminta/mengemis kepada Tergugat agar mau mencari solusi permasalahannya mengingat Penggugat dalam posisi kalah pada semua gugatan Penggugat baik gugatan perdata, laporan pidana maupun gugatan Tata Usaha Negara yakni Putusan Perkara Perdata Peninjauan Kembali (PK) No. 655 PK/PDT/2016 tanggal 13 Desember 2016, Putusan PK Pidana No.62 PK/PID/2014 dan Putusan PT TUN No. 54/B/ 218/PT.TUN.Jkt tanggal 18 April 2018 yang saat ini sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht) bukti (vide T-1, T-2 dan T-3); Putusan PK Perdata dan PTTUN menetapkan menolak permohonan Penggugat dan menetapkan Tergugat adalah sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan yang disengketakan (Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan) sedangkan Putusan PK Pidana menyatakan bahwa Tergugat tidak terbukti secara sah dan meyakinnkan melakukan tidak pidana dan oleh karenanya membebaskan Tergugat dari segala dakwaan, jadi secara logika hukum mana mungkin seorang yang sudah menang sengketa mendatangi seorang yang kalah oleh



karenanya dalil Penggugat tersebut adalah suatu kebohongan dan sangat tidak berdasar;

2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat angka 3 karena dalil- dalil Penggugat adalah tendensius dengan cara menceritakan kembali proses pidana yang menjadi rekayasa Penggugat untuk menjebloskan Tergugat dengan sangat keji memutarbalikkan fakta yang sebenarnya atas kebenaran perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat dalam hal transaksi jual beli tanahnya dengan Tergugat dan ternyata keadilan tetap berpihak kepada kebenaran yang dilakukan Tergugat sehingga Mahkamah Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali No. 82 PK/PID/2014 tanggal 24 Nopember 2014 (T-2) menyatakan Tergugat tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah dan olehkarenanya membebaskan Tergugat dari segala dakwaan, Penggugat mencoba menggambarkan bahwa Penggugat adalah pihak yang terzolimi dan perlu dikasihani tapi Penggugat lupa bahwa proses peradilanlah yang memeriksa menguji kebenaran menurut hukum oleh sebab itu dalil Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan patut ditolak;
3. Bahwa Tergugat mengakui bahwa pada awal didatangi oleh Penggugat dengan membawa konsep Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama dan meminta/mengemis agar perkaranya diselesaikan secara damai, Tergugat pada prinsipnya tidak keberatan untuk menyelesaikan permasalahan secara damai berdasarkan itikad baik dengan syarat-syarat yang disepakati bersama dan oleh karenanya Tergugat bersedia menandatangani Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama dengan Penggugat pada tanggal 07 Mei 2018;
4. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 6 karena ternyata apa yang didalilkan tidak benar dan tidak berdasar karena ternyata setelah 1 (satu) tahun berlalu atau sekitar September 2019 atau setelah Tergugat membuat somasi kepada Penggugat baru Penggugat mendatangi Tergugat hanya untuk meminta diberikan waktu lagi untuk mencari pembeli karena menurut Penggugat pembeli sulit didapat, walaupun demikian Tergugat masih memberikan kesempatan tetapi tidak terikat pada perjanjian lagi karena Penggugat telah membohongi Tergugat dengan cara:
  - 4.1. Mencantumkan klausul perjanjian Pasal 2 bahwa Penggugat



mempunyai pembeli padahal kenyataannya setelah 1 (satu) tahun berlalu tidak ada pembeli walaupun ada pihak yang dibawa Penggugat ke rumah tinggal Tergugat itu adalah hanya berpura-pura sebagai perantara dan tidak terlihat adanya keseriusan dari Penggugat untuk membawa pembeli yang serius kepada Tergugat;

- 4.2. Selanjutnya pada Pasal 5 Perjanjian Penggugat mencantumkan klausul bahwa Penggugat akan mencabut perkara yang sedang diperiksa di PTTUN, padahal kenyataannya Penggugat tidak pernah mencabut perkaranya karena PTTUN pada tanggal 18 April 2018 telah mengeluarkan putusan menolak permohonan banding Penggugat oleh sebab itu dapat diartikan bahwa sebenarnya Penggugat telah mengetahui bahwa permohonan bandingnya ditolak PTTUN Jakarta dan sudah tidak punya harapan lagi maka Penggugat datang kepada Tergugat pada tanggal 07 Mei 2018 (19 hari setelah putusan PTTUN) untuk meminta damai dengan Tergugat;

Bahwa dari uraian di atas terlihat dengan jelas bahwa Penggugat telah memutar balikan fakta karena dalil Penggugat tidak didukung dengan alat bukti seperti misalnya kalau punya pembeli serius setidaknya dibuat surat keseriusan membeli dan diserahkan kepada Tergugat pada saat Penggugat mendatangi rumah Tergugat, demikian pula kalau Penggugat menyatakan telah mencabut perkaranya harus ditunjukan/diserahkan kepada Tergugat bukti surat pencabutan perkara yang telah terdaftar pada PTUN Jakarta, oleh karenanya dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan penuh dengan kebohongan yang nyata;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 7 karena Tergugat setelah 1 (satu) tahun berlalu atau setidaknya sampai pada bulan April 2019 tidak pernah melakukan pencabutan perkara seperti yang didalilkan sebab pada tanggal 18 April 2018 putusan banding pada PTTUN Jakarta telah keluar sebelum perjanjian ditandatangani pada tanggal 07 Mei 2018 dan karena Tergugat melalui kuasanya mendatangi PTUN Jakarta untuk menanyakan putusan dimaksud dan benar putusan PTTUN telah keluar tanpa melalui pencabutan dari Penggugat, dalil Penggugat



tersebut terkesan hendak membohongi Tergugat seakan-akan Penggugatlah yang paling berjasa dalam mengahiri sengketa padahal Penggugat tidak melakukan apa-apa, Penggugat tidak dapat menunjukan bukti pencabutan perkaranya walaupun Penggugat benar telah menyampaikan surat pencabutan perkara pada tanggal 15 Mei 2018 mengapa Penggugat tidak pernah menyerahkan surat tersebut kepada Tergugat bahwa benar Penggugat telah mencabut perkaranya, disamping itu surat pencabutan itu sudah tidak berarti lagi bagi Tergugat karena sebenarnya putusan PTTUN yang menolak permohonan banding Penggugat telah keluar sebelum Penggugat mendaftarkan pencabutan perkara untuk hal ini Tergugat memohon Yang Terhormat Majelis Hakim kiranya dapat mengklarifikasi kebenaran telah didaftarkan pencabutan perkara oleh Penggugat pada tanggal 15 Mei 2018 di PTUN Jakarta;

6. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 8 karena pada prinsipnya tujuan ideal membuat perjanjian dan kesepakatan bersama adalah untuk mencari solusi penyelesaian perkara akan tetapi Penggugatlah yang tidak punya itikad baik untuk melaksanakan isi dari perjanjian dimaksud apalagi mau menyelesaikan permasalahan hukumnya hal ini menjadi beralasan karena selama ini Penggugat telah menggunakan aset milik Tergugat secara melawan hukum dengan cara menyewakan kepada pihak ketiga tanpa mendapat izin dari Tergugat sebagai pemilik yang sah sehingga patut diduga ini semua adalah rekayasa Penggugat agar tetap menguasai aset milik Tergugat, dugaan ini sangat beralasan karena Penggugat pernah dihukum 6 (enam) bulan penjara karena kasus pencurian peralatan sekolah milik Yayasan Margo yang menjadi objek sengketa demikian pula saat ini Penggugat telah ditetapkan menjadi Tersangka dalam kasus menyewakan barang milik orang lain secara tanpa hak di Polres Jakarta Selatan (bukti T-5 dan T-6) dari kenyataan ini sudah dapat disimpulkan bahwa Penggugat adalah orang yang mempunyai perilaku dan perangai buruk sehingga Penggugat tidak mempunyai niat baik untuk menyelesaikan permasalahan hukumnya, perjanjian yang dibuat itu hanya akal-akalan Penggugat untuk mempertahankan penguasaan atas aset milik Tergugat;



7. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 9, 10 dan 11, karena apa yang dilakukan Tergugat adalah upaya untuk merealisasikan perjanjian seperti yang dijanjikan Penggugat untuk menghadirkan pembeli, sebelum somasi 1 dan ke-2 diberikikan kepada Penggugat sudah beberapa kali (lebih dari 7 kali) diupayakan pendekatan melalui kuasa hukum Tergugat untuk secara baik-baik menanyakan kepada Penggugat tetapi Penggugat hanya memberi janji dengan alasan yang dibuat-buat, sehingga upaya terakhir dari Tergugat adalah memberi somasi melalui kuasanya tetapi itupun tidak dihiraukan, mengingat objek sengketa adalah milik sah Tergugat maka Tergugat memberi kuasa kepada Kuasa Hukum untuk menertibkan tanah dan bangunan miliknya yang selama ini diserwakan Penggugat kepada orang lain/pihak lain tanpa izin dari Tergugat, Tergugat hanya melakukan penertiban bukan pengosongan karena pengosongan itu adalah wewenang pengadilan, sebagai buktinya sampai saat ini Penggugat masih leluasa menerima uang sewa dari penyewa padahal ia tahu bawa bangunan itu bukan miliknya, walaupun apa yang didalilkan Penggugat adanya tindakan pengosongan sepihak atau intimidasi itu benar maka tindakan tersebut masuk ranah hukum pidana tidak perlu didalilkan dalam gugatannya;
8. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 12 dan 13, karena yang dilakukan Tergugat adalah sesuai prosedur yang lazim dalam praktek jika terjadi sengketa hukum dengan melakukan somasi kepada Penggugat yang telah lalai memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, hal tersebut dapat dibuktikan bahwa sampai dengan somasi ke-2 Penggugat tidak mampu memberikan bukti surat pencabutan perkaranya dan bukti surat keseriusan membeli rumah kepada Tergugat, yang ada adalah Penggugat hanya memberi janji-janji kosong kepada Tergugat;
9. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 14 dan 15 karena memang sesungguhnya perjanjian tersebut telah batal demi hukum karena mengandung kebohongan dan tipu daya, patut diduga bahwa Penggugat sudah tahu bahwa permohonan bandingnya ditolak PTTUN Jakarta sehingga Penggugat mendatangi Tergugat menawarkan solusi agar Penggugat tidak kehilangan haknya atas objek yang disengketakan atau setidaknya tetap





menguasai objek sengketa supaya bisa disewakan kepada orang lain dan mendatangkan keuntungan financial baginya;

Menurut Pasal 1320 KUHPer mensyaratkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat yakni syarat subjektif dan syarat objektif, syarat subjektif yaitu adanya kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak dalam perjanjian sedangkan syarat objektif yaitu adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal, jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan jika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum misalnya ada unsur kebohongan/penipuan dalam membuat perjanjian tersebut seperti halnya Penggugat yang telah melakukan kebohongan penipuan kepada Tergugat sehingga Tergugat terperdaya mau menandatangani perjanjian tersebut sebagai konsekuensinya perjanjian yang telah dibuat dengan Tergugat batal demi hukum sehingga upaya yang dilakukan Tergugat untuk mempertahankan hak miliknya dapat dibenarkan menurut hukum;

10. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 16, karena Tergugat tidak pernah melakukan eksekusi sepihak apalagi pengosongan bangunan, yang benar adalah Tergugat melakukan penertiban atas asetnya yang diduduki/dikuasai oleh pihak ketiga/orang lain secara tanpa hak dengan cara membayar sewa kepada Penggugat dan keadaan ini sudah berlangsung bertahun-tahun lamanya, fakta dilapangan menunjukan bahwa Penggugat masih menguasai bangunan objek sengketa sampai saat ini dengan demikian dalil Penggugat yang mengatakan telah terjadi eksekusi pengosongan sepihak adalah tidak berdasarkan fakta terlampir bukti T-5, T-6 dan T-7;
11. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 17, karena Penggugat tidak pernah membuat pencabutan atas laporan pidananya di Kepolisian Metro Jaya (Polda Metro Jaya) yang benar adalah Polda Metro Jaya mengeluarkan Surat Penghentian Penyidikan Perkara (SP3) kepada Tergugat karena tidak terbukti bersalah (bukti T-8) semua yang didalilkan Penggugat penuh rekayasa tanpa dukungan alat bukti yang sah, sedangkan bukti yang paling kuat (*Prime Evidence*) dalam kasus ini adalah Putusan PK Mahkamah Agung yang membebaskan Tergugat dari segala



dakwaan (vide bukti T-2);

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18, Tergugat mengakui menerima somasi dari Penggugat akan tetapi berhubung identitas pengirim somasi tidak jelas karena tidak menandatangani surat somasi tersebut sehingga Tergugat sangat meragukan dan tidak dapat dipertanggungjawabkan pihak yang memberi somasi tersebut sehingga Tergugat merasa tidak perlu menanggapi somasi tersebut bukti T-8;
13. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat pada angka 19, karena Penggugat sesungguhnya tidak paham tentang syarat-syarat perbuatan lalai (*wanprestasi*) dalam hukum perjanjian, atau Penggugat salah dalam mengartikan suatu perbuatan hukum yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, ketidak pahaman tersebut dapat ditunjukan dari cara Penggugat membuat dalil-dalilnya Penggugat belum memahami bentuk dan isi perjanjian dan kesepakatan bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tidak ada klausul atau pasal yang mewajibkan Tergugat harus berprestasi kepada Penggugat sebelum terjadi transaksi, Tergugat baru wajib berprestasi jika sudah terjadi transaksi tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian dengan cara memberikan bagian sebesar selisih harga penjualan (vide pasal 2 ayat 2 Perjanjian) kepada Penggugat, kenyataannya sampai dengan Tergugat melakukan penertiban terhadap asetnya kurang lebih 1 (satu) tahun setelah ditandatangani Surat Perjanjian (07 Mei 2018-12 April 2019) tidak terjadi transaksi jual beli dengan pihak ke tiga seperti yang dijanjikan Penggugat kepada Tergugat;
14. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 20 karena dalil-dalil Penggugat yang diuraikan justru yang harus dilaksanakan oleh Penggugat memang benar di dalam perjanjian tidak ditentukan syarat batal tetapi itu bukan menjadi alasan Penggugat untuk dengan sesuka hati tidak melaksanakan perjanjian, justru disinilah terlihat dengan gamblang bahwa Penggugat tidak mempunyai/menunjukan itikad baik untuk melaksanakan prestasinya (vide pasal 2 dan pasal 5 Perjanjian) dengan cara mengulur-ulur waktu meskipun sudah didatangi oleh Tergugat melalui kuasanya untuk meminta ketegasan Penggugat melaksanakan prestasinya dan akhirnya Tergugat mengirim somasi seperti yang diakui oleh

Hal 30 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Penggugat karena salah satu tujuan somasi adalah untuk membatasi waktu pelaksanaan perjanjian yang kenyataannya sengaja tidak dicantumkan oleh Penggugat dalam perjanjian;

15. Bahwa masih berhubungan dengan dalil pada angka 20, Penggugat telah keliru meminta mrnyerahan Sertifikat Hak Milik Tergugat No. 3272/Grogol Selatan sebagai jaminan atas tuntutan dalam hal ini Penggugat telah gagal paham mengenai isi/materi perjanjian yang pada hakekatnya adalah perjanjian dibidang jasa bukan perjanjian jual beli atau hutang piutang yang dapat mencantumkan klausul jaminan di dalam surat perjanjiannya oleh karenanya dalil Pengugat tersebut patut ditolak karena tidak berdasar;

16. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 21, karena Penggugat terlalu berhayal untuk mendapatkan sesuatu (Rp1.500.000) tanpa berbuat sesuatu, sudah jelas dan terang benderang dari dalil-dalil yang dibangun Penggugat tidak dapat ditunjukan oleh Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena dalam perjanjian mewajibkan Penggugat berprestasi lebih dulu (mendatangkan pembeli dan transaksi) baru mendapat bagiannya bukan sebaliknya belum bekerja sudah minta upah sehingga dalil-dalil Penggugat tersebut hanyalah suatu hayalan yang samasekali tidak berdasar;

17. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 22, karena:

17.1. Sertifikat Hak Milik Tergugat No. 3272/Grogol Selatan tidak menjadi jaminan atas kesepakatan dalam perjanjian;

17.2. Isi dan materi dalam pasal-pasal perjanjian tidak mencantumkan sangsi jika salah satu pihak lalai melaksanakan kewajibannya;

17.3. Objek dari perjanjian ini adalah perjanjian dibidang jasa bukan dibidang hutang piutang yang mewajibkan seorang debitur memberi jaminan atas hutangnya;

Itulah sebabnya dalam Pasal 1131 KUHPer menyebutkan bahwa; Segala kebendaan siberhutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Norma hukum ini hanya berlaku bagi objek perjanjian dibidang hutang piutang dan atau perjanjian sejenisnya, pengertian dari pasal



ini adalah jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat meminta pengadilan untuk melakukan penyitaan atas harta benda kepunyaan debitur sedangkan perjanjian dibidang jasa tidak mewajibkan adanya jaminan kebendaan oleh karena itu sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak permintaan Penggugat dimaksud;

18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 23, 24 dan 25 karena dalil Penggugat tidak berdasarkan agumentasi hukum tetapi berdasarkan persangkaan Penggugat yang sama sekali tidak dikenal dalam proses gugat menggugat di depan pengadilan, demikian pula Tergugat tidak dalam posisi sebagai pihak yang membuat wanprestasi sebaliknya Penggugatlah yang telah lalai melaksanakan kewajibannya, sedangkan dari fakta-fakta hukum yang telah diuraikan Tergugat diatas dapat disimpulkan Penggugatlah yang tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian;

## II. Dalam Rekonpensi.

Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim bahwa apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi dan pokok perkara tersebut diatas dianggap menjadi suatu kesatuan dengan bagian dalam rekonpensi, selanjutnya;

1. Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini sebagaimana yang diajukan Penggugat Konpensi dalam gugatannya adalah wanprestasi atas Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama (Perjanjian) tanggal 07 Mei 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi sebagai Pihak Pertama dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebagai Pihak Kedua;
2. Bahwa dalam kenyataannya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) karena dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban hukumnya seperti diatur di dalam Pasal 2 dan Pasal 5 Perjanjian yang bunyinya sebagai berikut:  
Pasal 2 Perjanjian, bahwa Pihak Pertama (Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi) mengaku mempunyai pembeli yang berminat terhadap tanah dan bangunan milik Pihak kedua;  
Pengertian dari pasal ini menerangkan bahwa Pihak Pertama sudah menyiapkan pembeli dan segera bertransaksi setelah menandatangani perjanjian apalagi sudah disepakati mengenai harga yang harus dibayar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

oleh pembeli;

Kenyataannya sampai dengan 1 (satu) tahun lamanya sejak perjanjian Pihak Pertama (Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi) tidak juga melaksanakan transaksi meskipun Pihak Kedua (Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi) sudah berulang kali melalui kuasanya mendatangi langsung bertemu dengan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi di rumah kediamannya untuk meminta segera dilaksanakan transaksi, akan tetapi dengan berbagai alasan yang dibuat-buat transaksi tidak pernah dilaksanakan juga dengan sengaja tidak melakukan apa yang seharusnya menjadi kewajiban hukumnya.. sebagai akibat dari perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi ini maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi mengalami kerugian karena kesempatan untuk menjual asetnya kepada pihak lain menjadi batal yang berarti Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi telah mengalami kerugian;

Pasal 5 Perjanjian, mewajibkan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk mencabut perkaranya pada PTUN Jakarta akan tetapi setelah (satu) tahun berlalu Penggugat belum juga melaksanakannya, walaupun menurut dalil Penggugat dalam gugatan kompensi angka 7 bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi telah melaksanakan pencabutan perkaranya pada tanggal 15 Mei 2018 mengapa bukti surat pencabutannya/register surat pencabutannya pada PTUN Jakarta tidak pernah diberikan kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi sampai dengan gugatan ini didaftarkan, dengan demikian Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi telah melakukan kebohongan/menipu Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dengan melanggar azas-azas kepatutan dalam kehidupan masyarakat, oleh karenanya tidak dapat dibantah lagi bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menurut pendapat Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam bukunya tentang Perbuatan Melawan Hukum, disebutkan bahwa untuk menentukan adanya PMH seperti di atur dalam Pasal 1365 KUHPer maka ada terdapat 3 (tiga) unsur yang salahsatunya terpenuhi sudah merupakan PMH yaitu, ada unsur kesengajaan, ada unsur kelalaian dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf sedangkan salah satu model PMH yang mengandung unsur kesalahan adalah PMH berupa kebohongan yang merugikan orang lain;

Hal 33 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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)





3. Bahwa alasan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi menyatakan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi dan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi batal demi hukum adalah:

3.1. Bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah berbohong/menipu Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi karena Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi pada saat menandatangani perjanjian menjanjikan pencabutan perkaranya yang dimohonkan banding pada PTTUN Jakarta padahal ia telah mengetahui bahwa putusan PTTUN telah keluar 1 (satu) bulan (tanggal 18 April 2018 Putusan PTTUN keluar-tanggal 07 Mei 2018 tandatangan perjanjian) sebelum perjanjian ditandatangani apalagi Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi dalam posisi sebagai Pemohon Banding karena sebelumnya gugatannya No. 117/G/2017/PTUN.JKT ditolak, dengan demikian perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat objektif yaitu 'suatu hal tertentu' dan "suatu sebab yang halal" prihal ini dipertegas di dalam Pasal 1335 KUHPerdara ..*Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.* Kemudian dipertegas lagi di dalam Pasal 1337 ....*Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang undang, atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;*

3.2. Bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah berbohong/menipu kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi bahwa ia punya pembeli dan segera setelah tandatangan perjanjian dilaksanakan transaksi ternyata setelah 1 (satu) tahun berlalu janji tersebut tidak dapat dipenuhi meskipun sudah diberikan peringatan (somasi) baik dengan mendatangi langsung Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi di rumah kediamannya maupun melalui surat somasi tetapi tidak juga melaksanakan kewajibannya dari fakta hukum inilah sudah dapat disimpulkan bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah dengan sengaja melakukan kebohongan yang merugikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi dan karenanya seperti yang di atur dalam Pasal 1449 KUHPerdara bahwa, *Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kehilafan atau penipuan,*



*menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Dengan demikian sudah cukup beralasan untuk menyatakan bahwa Perjanjian yang dibuat Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tanggal 07 Mei 2018 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;*

4. Bahwa keadaan nyata dilapangan sampai saat ini adalah bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi masih menguasai aset milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tersebut secara tanpa hak dengan menyewakan bangunannya kepada pihak lain sehingga perbuatannya tersebut telah melawan hukum serta menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi karena tidak dapat memanfaatkan aset miliknya. Atas perbuatannya tersebut Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi telah melaporkan kepada Polres Jakarta Selatan sesuai Laporan No. LP/1213/VIII/2017/PMJ/RJS tanggal 18 Agustus 2017 (PR1, PR2);
5. Bahwa sebagai akibat dari PMH yang dilakukan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi tersebut maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi telah mengalami kerugian materil/financial karena tidak terlaksananya penjualan asetnya dan tidak dapat memanfaatkan asetnya sendiri yang masih dikuasai Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi sampai saat ini, yang jika dihitung sejak tahun 2018 sampai saat ini adalah 3 (tiga ) tahun, dihitung berdasarkan bagian Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi dari hasil penjualan sesuai perjanjian adalah Rp1.500.000.000,- maka dasar perhitungan adalah perkiraan keuntungan jika digunakan untuk usaha (20%/tahun) x 3 x Rp1.500.000= Rp900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) adalah perkiraan kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi sebagai akibat dari perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi;  
Dari fakta Hukum yang diuraikan diatas sudah secara terang benderang terlihat bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah dengan sengaja berbohong/menipu Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi, dengan maksud agar Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi tetap menguasai tanah/bangunan milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi, hal ini semakin diperkuat dengan kenyataan dilapangan bahwa sampai saat ini Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi masih menguasai aset milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi dengan



menyewakan bangunannya kepada pihak lain agar mendapatkan keuntungan bagi dirinya sendiri dan merugikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi;

Berdasarkan dalil-dalil, fakta hukum dan dasar hukum yang diuraikan di atas maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk memberi putusan sebagai berikut:

I. Dalam Kompensi.

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dalam Kompensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaring);
3. Menghukum Penggugat dalam Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. Dalam Pokok Perkara:

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

II. Dalam Rekonsensi.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi;
2. Menyatakan Penggugat dalam Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tanggal 07 Mei 2018 batal demi hukum;
4. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi sebesar Rp900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
5. Menghukum Penggugat dalam Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 24 September 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 5 Nopember 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama, tanggal 7 Mei 2018, antara Suratno sebagai Pihak Pertama dengan Ny. Sri Jarwati sebagai Pihak Kedua, (diberi tanda P-1);
2. Foto copy Putusan Nomor 262/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 20 Oktober 2011, (diberi tanda P-2);
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan, atas nama Suratno, (diberi tanda P-3);
4. Foto copy Tanda Terima dari Suratno, tanggal 15 Mei 2018, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Perihal: Pencabutan perkara Putusan No. 117/G/2017/PTUN.JKT, (diberi tanda P-4);
5. Foto copy Surat Somasi dari Eddy Soukotta, S.H., sebagai Kuasa dari Ny. Sri Jarwati, tanggal 12 April 2019, (diberi tanda P-5);
6. Foto copy Surat dari Eddy Soukotta, S.H., sebagai Kuasa dari Ny. Sri Jarwati, tanggal 29 April 2019, (diberi tanda P-6);
7. Foto copy Surat Kuasa Substitusi dari Pemberi Kuasa Eddy Sovkotta, S.H. kepada Penerima Kuasa Firmansyah dan Fauzi Hartono, tanggal 12 April 2019, (diberi tanda P-7);
8. Foto copy Surat dari Suratno, tanggal 27 April 2019, Perihal: Permohonan Bantuan Hukum, (diberi tanda P-8);
9. Foto copy Surat Kuasa dari Ny. Sri Jarwati sebagai Pemberi Kuasa kepada Eddy Soukotta, S.H., sebagai Penerima Kuasa, tanggal 10 April 2019, (diberi tanda P-9);
10. Foto copy Surat Pemberitahuan dari Ny. Sri Jarwati, (diberi tanda P-10);
11. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No. LP/1067/K/V/2019/PMJ/Res Jaksel, tanggal 21 Mei 2019, (diberi tanda P-11);
12. Foto copy percakapan antara Firmansyah sebagai kuasa dari Ny. Sri Jarwati dengan warga yang menempati tanah obyek sengketa, (diberi tanda P-12);
13. Foto copy Surat dari Anagata Law Firm No. 031/ALF/SM/IX/2019, tanggal 25 September 2019, Perihal: Jawaban atas surat somasi pertama tanggal 29 April 2019 dan somasi kedua tanggal 12 April 2019, (diberi tanda P-13);
14. Foto copy Surat dari Anagata Law Firm No. 032/ALF/SM/X/2019, tanggal 9 Oktober 2019, Perihal: Somasi Terakhir, (diberi tanda P-14);
15. Foto copy Surat dari Suratno, Nopember 2007, Perihal: Pencabutan Laporan Polisi No.Pol.: LP/3911/K/IX/2007/SPK Unit III, tanggal 15 September 2007, (diberi tanda P-15);

Hal 37 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti tulisan yang diberi tanda P-16 tidak jadi diajukan;
17. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomo9r 410/SKPT/V/2017, tanggal 8 Mei 2017, (diberi tanda P-17);
18. Foto copy Putusan No. 20 K/Pid/2014, tanggal 14 April 2014, (diberi tanda P-18);

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, setelah asilinya diperlihatkan dipersidangan sesuai, kecuali bukti tulisan yang diberi tanda P-2 P-3, P-4, P-5, P-6, P-9, P-10, P-13, P-14, P-15, P-17, dan P-18, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan bukti tulisan yang diberi tanda P-12, hasil screenshot;

Menimbang, bahwa selain bukti tulisan-tulisan tersebut di atas, Kuasa Hukum Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah menghadirkan 2 (dua) orang bukti saksi yang bernama: Subekti B.S dan Yusmanto, yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. SUBEKTI B.S.

- Bahwa saksi tahu mengenai Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat yang ditandatangani pada tanggal 7 Mei 2018;
- Bahwa saksi tidak ikut menandatangani Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tersebut, saksi hanya diperlihatkan saja;
- Bahwa isi Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tersebut mengenai penjualan tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol Kelurahan Grogol Selatan;
- Bahwa saksi pernah mengajukan calon pembeli tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol Kelurahan Grogol Selatan tersebut kepada Penggugat dan Tergugat tetapi Tergugat meminta lebih dari Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), yaitu Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/meter, padahal NJOP Rp5.000.000,- (lima juta rupiah)/meter;
- Bahwa sengketa peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol Kelurahan Grogol Selatan diperkarakan terlebih dahulu di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), kemudian dibuat Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama;
- Bahwa saksi mengetahui bukti tulisan yang diberi tanda P-4 berupa: Tanda Terima dari Suratno, tanggal 15 Mei 2018 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Perihal: Pencabutan

Hal 38 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Putusan No. 117/G/2017/PTUN.JKT, dan bukti tulisan tersebut sudah ada sebelum dibuat Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama;

- Bahwa Penggugat sudah pernah melakukan somasi kepada Tergugat;
- Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol Kelurahan Grogol Selatan tersebut sebagian dikuasai Penggugat sebagian dikuasai Tergugat;
- Bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat sehubungan dengan perkara ini adalah meminta dibayarkan karena melakukan pembelian secara sah;
- Bahwa saksi tidak melihat siapa-siapa saja yang membuat Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tersebut;
- Bahwa setahu saksi sertifikat tanah tersebut sudah dibalik nama menjadi nama Tergugat;

## 2. YUSMANTO.

- Bahwa persoalan dalam perkara ini adalah sengketa tanah seluas 319 m2 (tiga ratus sembilan belas meter persegi) dan rumah yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
- Bahwa saksi tahu mengenai Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat yang ditandatangani pada tanggal 7 Mei 2018;
- Bahwa Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 2018 pada pokoknya berisi kesepakatan membagi hasil penjualan atas tanah dan rumah tersebut yaitu Tergugat mendapatkan Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan selebihnya menjadi hak Penggugat;
- Bahwa di dalam Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 2018 tersebut tidak ada disebutkan jangka waktu penjualan tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa sebelumnya pemilik tanah dan rumah tersebut adalah Penggugat, lalu Penggugat meminjam uang kepada Tergugat dengan jaminan sertifikat tanah tersebut setelah itu sertifikat tanah tersebut dibalik nama dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat, namun proses balik namanya saksi tidak tahu;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah dan rumah tersebut Penggugat;

Hal 39 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah memberi tahu kepada saksi ada calon pembeli tanah dan rumah yang dibawa Penggugat kepada Tergugat, namun selanjutnya saksi tidak tahu apa yang terjadi;
- Bahwa Penggugat pernah memberitahu kepada saksi tentang pemanggilan Penggugat ke rumah Tergugat dan dalam pertemuan tersebut Tergugat telah membatalkan kesepakatan dimana kalau tanah dan rumah tersebut terjual, Tergugat hanya memberi Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) saja kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah dan rumah tersebut dijaminan Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui persoalan antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2009;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 2018 tersebut dari Penggugat, namun saksi tidak tahu tentang penandatangananannya;
- Bahwa pada tahun 2007 saksi pernah diajak Penggugat ke rumah Tergugat di Sunter Jakarta Utara dan dalam pertemuan tersebut Penggugat menawarkan lukisan kepada Tergugat, namun Tergugat tidak jadi membeli lukisan tersebut;
- Bahwa terhadap permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, saksi pernah diberitahu oleh Penggugat telah ada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, namun saksi tidak tahu isi kedua putusan tersebut;
- Bahwa pada saat saksi datang ke tanah dan rumah tersebut pada bulan Agustus 2020, rumah dalam keadaan kosong;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel, tanggal 20 Oktober 2011, (diberi tanda T-1);
2. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 546/PDT/2012/PT DKI, tanggal 14 Mei 2013, (diberi tanda T-2);
3. Foto copy Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt/2014, tanggal 10 Desember 2014, (diberi tanda T-3);
4. Foto copy Putusan Mahkamah Agung Nomor 655 PK/Pdt/2016, tanggal 13 Desember 2016, (diberi tanda T-4);
5. Foto copy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 117/G/2017/PTUN-Jkt, tanggal 29 Nopember 2017, (diberi tanda T-5);

Hal 40 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

### 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)



6. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 54/B/2018/PT TUN.JKT, tanggal 18 April 2018, (diberi tanda T-6);
7. Foto copy Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat, tanggal 07 Mei 2018, (diberi tanda T-7);
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 3272/Kelurahan Grogol Selatan, (diberi tanda T-8);

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan sesuai;

Menimbang, bahwa selain bukti tulisan-tulisan tersebut di atas, Kuasa Hukum Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah menghadirkan 2 (dua) orang bukti saksi yang bernama: Muh. Budiman dan Deram Risma Aji, yang memberikan keterangan tidak di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. MUH. BUDIMAN.**

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 1990 an dan kenal dengan Penggugat sekitar tahun 2018;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena sering melihat Penggugat datang ke rumah Tergugat yang juga dijadikan klinik oleh Tergugat di daerah Sunter Jakarta Utara sebanyak 3 (tiga) dan kedatangan Penggugat ke rumah Tergugat karena Tergugat akan membeli tanah dan rumah Penggugat yang terletak di daerah Kebayoran lama, Jakarta Selatan, namun kelanjutannya saksi tidak tahu apakah Tergugat jadi membeli rumah Penggugat;
- Bahwa pada saat saksi bertemu dengan Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali di rumah Tergugat, saksi tidak pernah berbincang-bincang dengan Penggugat;

**2. DERAM RISMA AJI.**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena pernah bertemu dengan Penggugat di rumah dan sekaligus klinik Tergugat di daerah Sunter Jakarta Utara, yaitu pada akhir tahun 2018 dan pada awal tahun 2019;
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat rekan bisnis untuk mengiklankan klinik Tergugat dan saksi sering datang ke rumah Tergugat untuk mengambil uang iklan dan pada saat itulah saksi ketemu dengan Penggugat;
- Bahwa kedatangan Penggugat datang ke rumah Tergugat karena Tergugat akan membeli tanah dan rumah Penggugat yang terletak



di daerah Kebayoran Lama Jakarta Selatan dan menurut keterangan Tergugat tanah dan rumah tersebut jadi dibelinya, namun walaupun tanah dan rumah tersebut sudah dibelinya, namun Penggugat tetap menempati tanah dan rumah tersebut;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat setelah mengajukan kesimpulannya tidak mengajukan apa-apa dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Provisi.**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya selama pemeriksaan perkara berlangsung memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan/tindakan apapun di atas objek sengketa dalam perkara *a quo* ini, baik secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama oleh Tergugat ataupun dengan wakil/utusan/kuasanya itu terhadap yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berdiri terletak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan untuk menghindari hal-hal perbuatan yang tidak diinginkan dan tidak sesuai dengan kaidah norma hukum sampai perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya tidak mengajukan tanggapan;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi dari Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa tuntutan provisional adalah hanya merupakan tindakan sementara selama proses perkara berlangsung agar Majelis Hakim melakukan tindakan sesuatu yang berhubungan dengan perkara akan tetapi bukan pokok perkara;

Menimbang, bahwa di dalam penjelasan Pasal 185 H.I.R., disebutkan *"Putusan provisional adalah keputusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak"*;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari Penggugat tersebut, oleh karena gugatan Penggugat menyangkut pemenuhan prestasi dimana menurut Penggugat, Tergugat belum melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang ditentukan berdasarkan Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018 dan terhadap perjanjian tersebut masih belum dapat diketahui apakah sudah dapat dilaksanakan atau belum akan tergantung pembuktian pokok perkaranya, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat tidak perlu ada tindakan apapun yang mendesak di atas objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri terletak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim tidak menjatuhkan putusan provisi karena tidak ada alasan hukum sebagaimana alasan tersebut di atas sebagai syarat untuk menjatuhkan putusan provisi tersebut, maka tuntutan provisi Penggugat harus ditolak;

**Dalam Konpensasi.**

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan yang diajukan sudah ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap subjek dan obyek yang sama (*Ne bis in idem*).
  - 1.1. Penggugat mengajukan gugatan terhadap subjek dan objek yang sama yakni kepada Sri Jarwati selaku pemilik yang sah dan sebidang tanah seluas 319 m2 dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 3272 yang sudah pernah disengketakan oleh Penggugat baik secara perdata, pidana maupun Tata Usaha Negara yang semuanya telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yakni Putusan Peninjauan Kembali No. 655/PK/Pdt/2016 tanggal, 13 Desember 2016, Putusan Peninjauan Kembali No. 62 PK/Pid/2014 tanggal 24 Nopember 2014, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 117/G/2017/PTUN.Jkt tanggal, 29 Nopember 2017, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2018/PT.TUN.Jkt yang dalam pertimbangan hukum putusan di atas menyatakan bahwa Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah objek sengketa sehingga kepemilikannya telah beralih secara sah menurut





hukum kepada Sri Jarwati (Penggugat);

- 1.2. Bahwa sesuai Pasal 1917 KUHPerdara yang mengatur tentang *Nebis in idem*, dijelaskan bahwa untuk ..... dapat mengajukan alasan "*Ne Bis in idem*" perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasari atas hal yang sama; terhadap pihak-pihak yang sama dan di dalam hubungan yang sama pula....dalam hubungan ini sudah jelas terlihat dari dalil-dalil dan alasan-alasan baik dalam posita maupun pada petitum yang diajukan oleh Penggugat memiliki unsur-unsur yang sama baik objek sengketa maupun subjek yang bersengketa yakni subjek yang bersengketa adalah Suratno dan Sri Jarwati sedangkan objek yang dipersengketakan adalah sebidang tanah seluas 319 m2 dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.005 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan yang putusannya sudah mempunyai kekuatan hukum tetap baik secara perdata, pidana maupun Tata Usaha Negara (PTTUN) seperti yang dapat kami buktikan dalam lampiran jawaban ini;

## 2. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscur Libel*).

- 2.1. Bahwa pada pokok gugatan Penggugat adalah tentang ingkar janji (*wanprestasi*), akan tetapi dalil-dalil yang diuraikan dalam posita tidak memenuhi syarat dari suatu gugatan wanprestasi karena di dalam fundamentum petendi Penggugat tidak dapat memposisikan dirinya dalam sengketa ini dan akibatnya antara dalil dan dasar hukum yang digunakan tidak nyambung, saling bertentangan, Penggugat tidak menyadari bahwa legal standingnya dalam Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama (Perjanjian) yang dibuat dengan Tergugat, Penggugat hanya lah sebagai pihak yang harus berprestasi karena dalam hal kepemilikan bidang tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi karena sesungguhnya Penggugat telah melepaskan haknya kepada Tergugat melalui Akta Jual Beli No. 54/3007 tanggal 8 Juni 2007 di depan Notaris Satriani Josoprawiro, S.H., dan Akte Jual Beli inilah yang menjadi dasar pertimbangan Hakim Agung untuk menolak permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Penggugat (Putusan PK Nomor 655 PK/Pdt/2016 tanggal 13 Desember 2016);
- 2.2. Bahwa adanya fakta hukum ini menjadikan Penggugat dalam perjanjian lebih tepat disebut hanyalah sebagai perantara (*mediator*)



untuk menjual bidang tanah dan bangunan milik Tergugat sehingga Penggugatlah yang harus membuat prestasi;

- 2.3. Bahwa disamping itu dalil Penggugat dalam fundamentum petendi tidak sinkron atau tidak nyambung dengan tuntutan (petitum) pada angka 8,9 dan 10 Penggugat meminta agar pengadilan melakukan penyitaan atas aset milik Tergugat dimaksud padahal sebagaimana diketahui aset milik Tergugat tersebut bukan menjadi jaminan atas perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya menyangkal yang pada pokoknya:

1. Eksepsi *Ne bis in idem*.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana permasalahan hukumnya adalah Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018;

Bahwa Putusan Peninjauan Kembali No. 655/PK/Pdt/2016 tertanggal 13 Desember 2016 jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 117/G/2017/PTUN.Jkt tertanggal 29 Nopember 2017 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 54/B/2018/PT.TUN.Jkt tertanggal 18 April 2018, pada pokoknya putusan tersebut menolak permohonan peninjauan kembali dan menolak gugatan Penggugat;

Bahwa pengadilan juga belum pernah memberikan status tertentu/putusan atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan dengan luas 319 m2;

2. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*).

Bahwa gugatan Penggugat bila diteliti dengan cermat tidaklah beralasan Tergugat menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) karena secara formal tidak ada yang salah dan keliru dan kontradiksi antara posita dan petitum serta dalam penulisan redaksional gugatan Penggugat;

Bahwa dalil-dalil yang disampaikan Tergugat dalam eksepsinya tentang eksepsi Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) adalah dalil yang telah memasuki ruang lingkup pokok perkara, oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat dan tanggapan eksepsi dari Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan *Ne bis in idem* oleh karena sudah ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap subjek dan obyek yang sama, yakni kepada Sri Jarwati selaku pemilik yang sah dari sebidang tanah seluas 319 m<sup>2</sup> dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Putusan Peninjauan Kembali No. 655/PK/Pdt/2016 tanggal 13 Desember 2016, Putusan Peninjauan Kembali No. 62 PK/Pid/2014 tanggal 24 Nopember 2014, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.117/G/2017/PTUN.Jkt tanggal 29 Nopember 2017, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2018/PT.TUN. Jkt, walaupun obyek sengketa sama, yaitu berupa sebidang tanah yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan dengan luas 319 m<sup>2</sup>, namun terhadap subyek yang bersengketa bukanlah Penggugat dan Tergugat saja, akan tetapi ada subyek lainnya yang ikut terlibat dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* selain pihaknya tidak sama, gugatan yang diajukan juga berbeda, dimana dalam perkara *a quo* adalah gugatan ingkar janji (wanprestasi), sedangkan dalam perkara sebelumnya adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat suatu perkara dikatakan *Ne bis in idem* sebagaimana di atur dalam Pasal 1917 ayat (2) KUH Perdata adalah para pihak sama, namun oleh karena subyek yang bersengketa bukanlah Penggugat dan Tergugat saja, akan tetapi ada subyek lainnya yang ikut terlibat dalam perkara tersebut, dan juga dalam perkara sebelumnya adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan Tata Usaha Negara, sedangkan gugatan perkara *a quo* adalah ingkar janji (wanprestasi), maka gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak *Ne bis in idem* dan oleh karenanya eksepsi Tergugat tentang eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*) karena gugatan Penggugat adalah tentang ingkar janji (wanprestasi), akan tetapi dalil-dalil yang diuraikan dalam posita tidak memenuhi syarat dari suatu gugatan wanprestasi karena di dalam fundamentum



petendi Penggugat tidak dapat memposisikan dirinya dalam sengketa ini dan akibatnya antara dalil dan dasar hukum yang digunakan tidak nyambung, saling bertentangan, akan dipertimbangkan sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk menentukan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dalam praktek peradilan berpedoman kepada 4 (empat) kriteria, sebagai berikut:

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
2. Tidak jelasnya objek sengketa;
3. Petitum gugatan tidak jelas;
4. Masalah posita mencampur adukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati atas surat gugatan Penggugat dari posita gugatan dengan petitum gugatannya, bahwa gugatan Penggugat sudah benar dan lengkap mengenai dalil-dalil peristiwa hukum posita gugatan dan hubungan hukum para pihak antara Penggugat dengan Tergugat, begitupun petitumnya telah bersesuaian dengan posita gugatan Penggugat, sehingga terhadap surat gugatan Penggugat dalam perkara ini bukanlah merupakan suatu gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya eksepsi ini haruslah ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara.**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan:

1. Bahwa pada tanggal 07 Mei 2018, Penggugat dan Tergugat telah mengadakan kesepakatan bersama yang terjadi dari inisiatif dan kehendak, serta dikonsep oleh Pihak Tergugat sendiri, dimana dilaksanakan dan ditandatangani di domisili kediaman Tergugat beralamat Jalan Sunter Karya Selatan V Blok 1/4 RT.011/RW.013, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Hubungan perikatan di antara kedua belah pihak tersebut bernama "Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018" untuk selanjutnya disebut "Perjanjian";
2. Bahwa terjadinya Perjanjian tertanggal 07 Mei 2018, adalah terjadi dari solusi ujung pemecahan permasalahan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang menyangkut "sengketa" peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol RT.011/RW.006 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta. Yang hal tersebut juga diterangkan dalam surat perjanjian yang terdahulu adalah merupakan tanah milik Penggugat, Sertipikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan seluas



319 m<sup>2</sup> atas nama Suratno/Penggugat) dan hingga bisa terjadi peristiwa hukum pengalihan hak atas tanah tersebut atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Putusan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel) dan Laporan Polisi atas tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu kepada pejabat dalam akta otentik No. Pol: LP/3911/K/IX/2007/SPK);

3. Bahwa sebagaimana kaitan yang diterangkan angka 2 (dua) di atas, awal bisa terjadinya "hubungan hukum" dari perselisihan hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut diuraikan pula dalam putusan (MARI) No. 20 K/Pid/2004 dalam perkara pidana kaitan permasalahan hukum tanah tersebut yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat (dalam hal ini sebagai saksi korban) dimana kronologi kaitan objek kasus ini, menurut Jaksa Penuntut Umum menguraikan dakwaannya dalam mencari kebenaran sebagai produk hukumnya (pro justitia), sebagai berikut:

Perselisihan dan sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek tersebut diawali dari hutang-piutang atau pinjam meminjam yang dilakukan Penggugat pada sekitar awal bulan September tahun 2006 Penggugat membutuhkan dana untuk pengembangan usahanya bidang pendidikan yaitu Sekolah Pariwisata (SMIP) sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), lalu berkaitan hal tersebut Penggugat dikenalkan oleh Sukandar kepada Tergugat di klinik kecantikan di daerah Sunter Podomoro Jakarta Utara, Penggugat pun disaat itu membawa fotokopi SHM No. 3272/Grogol Selatan atas nama Suratno (Penggugat sendiri) dimana persetujuan atas pinjaman tersebut dikenakan potongan 25% sebagai syarat biaya administrasi. Dan keesokan harinya ditempat sama yaitu tempat Tergugat, Penggugat membawa sertifikat aslinya yang sebagai syarat oleh Tergugat untuk pengecekan keabsahan ke Badan Pertanahan Nasional. Dan pada tanggal 29 September 2006 bertempat yang sama Tergugat menyerahkan dana pinjaman yang dimaksud namun sudah dipotong 25% administrasi menjadi Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta) diterima tangan oleh Penggugat, waktu berlalu atas pinjam meminjam tersebut sehingga pada hari Rabu tanggal 11 oktober 2006 jam 15.00 WIB yang bertempat Kantor Notaris David, S.H. Jalan Agung Indah III, Penggugat bersama istrinya almarhum Istini mendatangi tempat tersebut yang dimana terjadi atas permintaan Tergugat. Pada saat tersebut Penggugat dimintakan atas hutang piutang tersebut untuk menandatangani blangko-blanko akta masih kosong dalam rangka perjanjian hutang piutang, namun akta tersebut tidak pernah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dihadapan Notaris David, S.H., dan Notaris tidak pernah membacakan akta-akta yang blangko tersebut karena memang notaris pada saat itu tidak ada ditempat. Selanjutnya setahun kemudian pada tanggal 09 september 2007, Tergugat mengirimkan utusan yang bernama Joni untuk melakukan eksekusi atau pengambil alihan atau pengosongan atas tanah dan gedung di atas SHM No. 3272/Grogol Selatan, Penggugat (Suratno) merasa kaget karena merasa tidak pernah menjual atas tanah tersebut, yang ternyata adanya suatu kwitansi tertanggal 29 Desember 2006 dengan nomial Rp344.000.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah) atas pembelian tanah SHM No. 3272/Grogol Selatan yang menjadi dasar akta-akta atau blangko yang terdahulu Penggugat tandatangani masih berupa blangko akta kosong dikantor Notaris David, S.H.

Pada singkat ceritanya Penggugat dengan almarhum istrinya melakukan laporan kepada kepolisian terhadap kwitansi tertanggal 29 Desember 2006 dan didapatkan hasil berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminal No.LAB: 762/DTF/2011 tanggal 08 April 2011 yang menyimpulkan kwitansi bermaterai Rp6000,- tertanggal 29 Desember 2006, dari Tergugat (Sri Jarwati) untuk bukti pembayaran pembelian tanah dan bangunan tersebut dan sebagai dasar 4 dari akta Notaris David, S.H. Dan hasil pemeriksaan Laboratoris Kriminal No.LAB: 762/DTF/2011 adalah non identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda dengan milik Suratno (Penggugat).

Dan atas dari hubungan hukum pinjam meminjam tersebut terjadilah peralihan hak atas tanah, dimana Penggugat terus mencari keadilan dalam hukum upaya mempertahankan hak-hak hukumnya atas objek tanah tersebut sampai perjanjian ini pun menjadi objek perkara *a quo* yang diajukan kepada pengadilan dalam mencari keadilan dan prinsip asas kebenaran;

3. Bahwa pada perjanjian tertanggal 07 Mei 2018 dalam Pasal 1 (satu) mengamanatkan bahwa kedua belah pihak telah sepakat dan setuju untuk “menjual” dengan cara bersama-sama aset yang dimaksud. Dan begitu pula termaktum pada Pasal 2 (dua) perjanjian, dimana para pihak sepakat untuk membagi hasil penjualan yang dimaksud yaitu pihak kedua (Tergugat) mendapatkan hasil penjualannya sebesar Rp1.500.000.000,- (satu Miliar lima ratus juta rupiah) dimana pajak penjualan dan biaya notaris maupun biaya lainnya dibebankan kepada selisih harga penjualan (Pasal 2 poin 1 pada Perjanjian), dan Penggugat (sebagai pihak pertama) akan memperoleh

Hal 49 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil penjualan-penjualan sebesar selisih harga penjualan setelah dikurangkan biaya-biaya yang diperlukan untuk pengalihan hak atas tanah tersebut seperti biaya pajak penjualan, biaya notaris dan lainnya (Pasal 2 poin 2 pada Perjanjian);

4. Bahwa Penggugat telah berupaya melaksanakan perbuatan yang diinginkan dan diamanatkan pada klausul perjanjian dimaksudkan di atas (Pasal 1, termasuk pula Pasal 2, Pasal 3, dalam Perjanjian) sebagai berikut:

- Dengan telah dilakukan pada 2 (dua) minggu setelah perjanjian tersebut dibuat (atau sekira pada tanggal 21 Mei 2018), Penggugat melakukan komunikasi via telepon kepada Tergugat (Sri Jarwati) bahwa ada pembeli atas tanah tersebut yang bernama Haji Abdul Waki dan hendak memberikan tanda jadi (DP) sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) serta ingin segera kapan atas tanah tersebut sertifikatnya di bawa ke notaris, namun jawaban Tergugat cukup mengecewakan dengan membalas/menjawab: "lho kenapa Pak Suratno (Penggugat) yang menentukan nilai DP (tanda jadi) atas tanah tersebut (dikira-kira dua minggu setelah perjanjian dibuat), calon pembeli tersebut sudah mau dengan membuka harga Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) (bisa kemungkinan harga meningkat sesuai bila kesepakatan terjadi).
- Penggugat datang kekediaman Tergugat dengan mengajak seorang kawan yang bernama Haji Subekti (sebagai utusan dari pembeli yang bernama Indro) dan Adri Saputro, atas tanah tersebut, sudah menawarkan dengan membuka harga Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) namun dengan syarat calon pembeli yang kedua ini adalah meminta untuk bisa ada akses mobil menuju ke lokasi (ada dilakukan didepan akses sedikit pembebasan lokasi) dan harga tersebut bisa pembeli tersebut pun *negotiable* (bisa dinegosiasikan dan disesuaikan keperluan). Dan namun jawaban diterima dari Tergugat (Sri Jarwati) "bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi milik saya sekaligus Tergugat meminta harga Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) permeternya, Pak Suratno (Penggugat) cukup saya beri komisi Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)" maka menurut Tergugat tidak berkenan menjual dan menjawab mau saya apakan atau saya rubuhkan atau saya bakar bangunan tersebut itu hak saya, kemudia Tergugat mengatakan bahwa tahun depan harga tanah tersebut akan berbeda lebih meningkat.

Hal 50 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Atas kurang kooperatif dan sering berubah-ubah sikap tergugat bahwa terakhir pun Penggugat berupaya dengan telah mengutus yang bernama Rudolf (kawan Penggugat) menghadap Tergugat untuk menanyakan kelanjutan tanah atas minat penjualan tanah tersebut (atas upaya pelaksanaan Pasal 1 dalam Perjanjian) dan mendapatkan jawaban dari Tergugat bahwa Penggugat hanyalah bisa mendapatkan hak sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) saja, lalu saudara Rudolf menegosiasi yang terakhir harga Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), namun sampai surat gugatan ini dilayangkan belum mendapatkan solusi yang terbaik untuk permasalahan ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya menyatakan:

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa inisiatif untuk membuat surat perjanjian dan kesepakatan adalah dari Tergugat, padahal sudah jelas Penggugatlah yang datang beberapa kali ke rumah tempat tinggal Tergugat dengan membawa konsep Surat Perjanjian dan Kesepakatan yang sudah dipersiapkan sebelumnya terahir tanggal 07 Mei 2018 untuk meminta/mengemis kepada Tergugat agar mau mencari solusi permasalahannya mengingat Penggugat dalam posisi kalah pada semua gugatan Penggugat baik gugatan perdata, laporan pidana maupun gugatan Tata Usaha Negara yakni Putusan Perkara Perdata Peninjauan Kembali (PK) No. 655 PK/PDT/2016 tanggal 13 Desember 2016, Putusan PK Pidana No.62 PK/PID/2014 dan Putusan PT TUN No. 54/B/218/PT.TUN.Jkt tanggal 18 April 2018 yang saat ini sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) bukti; Putusan PK Perdata dan PTTUN menetapkan menolak permohonan Penggugat dan menetapkan Tergugat adalah sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan yang disengketakan (Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan) sedangkan Putusan PK Pidana menyatakan bahwa Tergugat tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana dan oleh karenanya membebaskan Tergugat dari segala dakwaan;
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat adalah tendensius dengan cara menceritakan kembali proses pidana yang menjadi rekayasa Penggugat untuk menjebloskan Tergugat dengan sangat keji memutarbalikkan fakta yang sebenarnya atas kebenaran perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat dalam hal transaksi jual beli tanahnya dengan Tergugat dan ternyata keadilan tetap berpihak kepada kebenaran yang dilakukan Tergugat

Hal 51 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Mahkamah Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali No. 82 PK/PID/2014 tanggal 24 Nopember 2014 menyatakan Tergugat tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah dan oleh karenanya membebaskan Tergugat dari segala dakwaan, Penggugat mencoba menggambarkan bahwa Penggugat adalah pihak yang terzolimi dan perlu dikasihani tapi Penggugat lupa bahwa proses peradilannya yang memeriksa menguji kebenaran menurut hukum oleh sebab itu dalil Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan patut ditolak;

3. Bahwa Tergugat mengakui bahwa pada awal didatangi oleh Penggugat dengan membawa konsep Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama dan meminta/mengemis agar perkaranya diselesaikan secara damai, Tergugat pada prinsipnya tidak keberatan untuk menyelesaikan permasalahan secara damai berdasarkan itikad baik dengan syarat-syarat yang disepakati bersama dan oleh karenanya Tergugat bersedia menandatangani Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama dengan Penggugat pada tanggal 07 Mei 2018;
4. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tidak benar dan tidak berdasar karena ternyata setelah 1 (satu) tahun berlalu atau sekitar September 2019 atau setelah Tergugat membuat somasi kepada Penggugat baru Penggugat mendatangi Tergugat hanya untuk meminta diberikan waktu lagi untuk mencari pembeli karena menurut Penggugat pembeli sulit didapat, walaupun demikian Tergugat masih memberikan kesempatan tetapi tidak terikat pada perjanjian lagi karena Penggugat telah membohongi Tergugat;
5. Bahwa Tergugat setelah 1 (satu) tahun berlalu atau setidaknya sampai pada bulan April 2019 tidak pernah melakukan pencabutan perkara seperti yang didalilkan sebab pada tanggal 18 April 2018 putusan banding pada PTTUN Jakarta telah keluar sebelum perjanjian ditandatangani pada tanggal 07 Mei 2018 dan karena Tergugat melalui kuasanya mendatangi PTUN Jakarta untuk menanyakan putusan dimaksud dan benar putusan PTTUN telah keluar tanpa melalui pencabutan dari Penggugat, dalil Penggugat tersebut terkesan hendak membohongi Tergugat seakan-akan Penggugatlah yang paling berjasa dalam mengahiri sengketa padahal Penggugat tidak melakukan apa-apa, Penggugat tidak dapat menunjukan bukti pencabutan perkaranya walaupun Penggugat benar telah menyampaikan surat pencabutan perkara pada tanggal 15 Mei 2018 mengapa Penggugat tidak pernah menyerahkan surat tersebut kepada Tergugat bahwa benar Penggugat telah mencabut perkaranya, disamping itu

Hal 52 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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)



surat pencabutan itu sudah tidak berarti lagi bagi Tergugat karena sebenarnya putusan PTTUN yang menolak permohonan banding Penggugat telah keluar sebelum Penggugat mendaftarkan pencabutan perkara untuk hal ini Tergugat memohon Yang Terhormat Majelis Hakim kiranya dapat mengklarifikasi kebenaran telah didaftarkan pencabutan perkara oleh Penggugat pada tanggal 15 Mei 2018 di PTUN Jakarta;

6. Bahwa pada prinsipnya tujuan ideal membuat perjanjian dan kesepakatan bersama adalah untuk mencari solusi penyelesaian perkara akan tetapi Penggugatlah yang tidak punya itikad baik untuk melaksanakan isi dari perjanjian dimaksud apalagi mau menyelesaikan permasalahan hukumnya hal ini menjadi beralasan karena selama ini Penggugat telah menggunakan aset milik Tergugat secara melawan hukum dengan cara menyewakan kepada pihak ketiga tanpa mendapat izin dari Tergugat sebagai pemilik yang sah sehingga patut diduga ini semua adalah rekayasa Penggugat agar tetap menguasai aset milik Tergugat, dugaan ini sangat beralasan karena Penggugat pernah dihukum 6 (enam) bulan penjara karena kasus pencurian peralatan sekolah milik Yayasan Margo yang menjadi objek sengketa demikian pula saat ini Penggugat telah ditetapkan menjadi Tersangka dalam kasus menyewakan barang milik orang lain secara tanpa hak di Polres Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama surat gugatan Penggugat dan jawab jinawab antara Penggugat dengan Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persoalan antara Penggugat dengan Tergugat tentang materi persoalan dalam perkara *a quo* yang menjadi persengketaan kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 07 Mei 2018 antara Penggugat (Pihak Pertama) dan Tergugat (Pihak Kedua) telah membuat Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama, untuk selanjutnya disebut "Perjanjian", dimana menurut Penggugat lahirnya perjanjian tersebut dibuat atas inisiatif dan kehendak serta dikonsep oleh Tergugat;
2. Bahwa Perjanjian tersebut bertujuan untuk mengakhiri permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat menyangkut sengketa peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan seluas 319 m2 yang terdahulu merupakan tanah milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan;





3. Bahwa pada Perjanjian dalam Pasal 1 telah disepakati bahwa kedua belah pihak telah sepakat dan setuju untuk menjual dengan cara bersama-sama asset yang dimaksud dan begitu juga termaktum pada Pasal 2, dimana para pihak sepakat untuk membagi hasil penjualannya sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dimana pajak penjualan dan biaya notaris maupun biaya lainnya dibebankan kepada selisih harga penjualannya dan Penggugat sebagai Pihak Pertama akan memperoleh hasil penjualan sebesar selisih harga penjualan setelah dikurangi biaya-biaya yang diperlukan untuk pengalihan hak atas tanah tersebut seperti biaya pajak penjualan, biaya notaris dan lainnya;
4. Bahwa Penggugat pada tanggal 21 Mei 2018 telah melakukan komunikasi via telepon kepada Tergugat yang mengatakan ada pembeli atas tanah tersebut yang bernama Haji Abdul Waki dan hendak memberikan tanda jadi (DP sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) serta ingin segera tanah tersebut sertifikatnya di bawa ke notaris namun jawaban Tergugat cukup mengecewakan dengan menjawab "lho kenapa Pak Suratno (Penggugat) yang menentukan nilai DP (tanda jadi) atas tanah tersebut", padahal calon pembeli tersebut sudah mau dengan membuka harga Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).  
Selanjutnya Penggugat datang kekediaman Tergugat dengan mengajak seorang kawan yang bernama Haji Subekti (sebagai utusan dari pembeli) yang bernama Indro dan Adri Saputro, atas tanah tersebut, sudah menawarkan dengan membuka harga Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dengan syarat calon pembeli yang kedua ini meminta untuk bisa akses mobil menuju ke lokasi, namun jawaban yang diterima dari Tergugat "bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi milik saya sekaligus Tergugat meminta harga Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per meternya, Pak Suratno cukup saya beri komisi Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)";
5. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyebutkan inisiatif untuk membuat Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama adalah dari Tergugat, karena Penggugatlah yang datang beberapa kali ke rumah Tergugat dengan membawa konsep Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama meminta/ mengemis kepada Tergugat agar mencari solusi permasalahannya mengingat Penggugat dalam posisi kalah pada semua gugatan baik gugatan perdata, laporan pidana maupun gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yakni Putusan Perkara Perdata Peninjauan Kembali No. 655 PK/PDT/2016 tanggal 13 Desember 2016, Putusan PK Pidana No. 62 PK/PID/2014 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan PT TUN No. 54/B/2018/PT.TUN.Jkt, tanggal 18 April 2018 yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht); Putusan PK Perdata dan PTTUN menetapkan menolak permohonan Penggugat dan menetapkan Tergugat adalah sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan yang disengketakan (Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan), sedangkan Putusan PK Pidana menyatakan Tergugat tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana dan oleh karenanya membebaskan Tergugat dari segala dakwaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok persoalan tersebut terlebih dahulu yang perlu dipertimbangkan adalah:

1. Apakah benar pada tanggal 07 Mei 2018 antara Penggugat dan Tergugat telah membuat Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama ?
2. Apakah benar Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018 sudah terlaksana ?
3. Apakah benar Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) ?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti tulisan-tulisan yang diberi tanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-17 dan P-18, dimana bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan sesuai, kecuali bukti tulisan yang diberi tanda P-2 P-3, P-4, P-5, P-6, P-9, P-10, P-13, P-14, P-15, P-17, dan P-18, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan bukti tulisan yang diberi tanda P-12, hasil screenshot, juga mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang bernama SUBEKTI B.S dan YUSMANTO, yang memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti tulisan-tulisan yang diberi tanda T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7 dan T-8, dimana bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan sesuai, juga mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang bernama MUH. BUDIMAN dan DERAM RISMA AJI, yang memberikan keterangan tidak di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang digunakan oleh kedua belah pihak tersebut dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata sama bersesuaian, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sekaligus sepanjang kedua alat bukti dari para pihak atau masing-masing pihak tersebut adalah sama bersesuaian;

Hal 55 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatannya Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat karena Tergugat tidak melaksanakan Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018, sehingga Penggugat dibebani pembuktian mengenai dalil gugatannya sebagaimana di atur dalam Pasal 163 HIR, yang menegaskan: *"Bahwa barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu";*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan konsisten mempertimbangkan bukti tulisan-tulisan yang dianggap relevan sedangkan yang tidak relevan akan dikesampingkan, begitu juga bukti tulisan-tulisan yang aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan akan dikesampingkan, kecuali bukti tulisan-tulisan yang aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan, namun bukti tulisan yang sama diajukan juga oleh Tergugat akan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda P-1 yang sama dengan bukti tulisan yang diberi tanda T-7, yaitu Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018, membuktikan antara Penggugat dengan Tergugat terikat dalam suatu perjanjian, dimana Penggugat dengan Tergugat akan menjual dengan cara bersama-sama asset berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Grogol Selatan RT.011 RW.006, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan dengan luas tanah 319 m2 (tiga ratus sembilan belas meter persegi).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda P-2 yang sama dengan bukti tulisan yang diberi tanda T-1, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel, tanggal 20 Oktober 2011, membuktikan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dengan amar putusan, sebagai berikut:

## MENGADILI

Dalam Eksepsi:

### 1. Eksepsi Kompetensi (Kewenangan) Mengadili Relatif:

- Menolak Eksepsi Kompetensi (Kewenangan) Mengadili Relatif dari Tergugat III;
- Menyatakan menurut hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara No. 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel tersebut;

Hal 56 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Eksepsi Tergugat I, II dan IV:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan IV untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum:
  - 3.1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 56 tanggal 29 Desember 2006 antara Suratno (Penggugat I) dan Ny. Istini (Penggugat II) disebut sebagai Penjual dengan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II) disebut sebagai Pembeli atas sebidang tanah Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan (incasu tanah jaminan utang) luas 319 m2 dengan mencantumkan harga Rp344.000.000,-
  - 3.2. Akta Kuasa Menjual No. 67 tanggal 29 Desember 2006 tertera atas nama Suratno dan Ny. Istini (Penggugat I dan II) sebagai Pemberi Kuasa dan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II) sebagai Penerima Kuasa dengan Margoto (Tergugat I) sebagai Penerima Kuasa, untuk menjual tanah SHM No. 3272/Grogol Selatan tersebut;
  - 3.3. Akta Kuasa Menjual No. 57 tanggal 29 Desember 2006 atas nama Suratno dan Ny. Istini (Penggugat I dan II) sebagai Pemberi Kuasa dengan Margoto (Tergugat I) sebagai Penerima Kuasa, untuk menjual tanah SHM No. 3272/Grogol Selatan;
  - 3.4. Akta Perjanjian Pengosongan Rumah No. 58 tanggal 29 Desember 2006 atas nama Suratno dan Ny. Istini (Penggugat I dan II) dengan Ny. Sri Jarwati (Tergugat II), yang substansinya mengenai limit waktu pengosongan rumah dan tanah SHM No. 3272/Grogol Selatan tersebut berakhir pada tanggal 29 Maret 2007;
  - 3.5. Akta Jual Beli No. 54/2007 tanggal 8 Juni 2007 yang diterbitkan oleh Penggugat IV (PPAT. Ny. Satriani Josoprari, SH) antara semula atas nama Margoto bertindak sebagai Kuasa Penjual dari Suratno dan Ny. Istini di ubah menjadi atas nama Sri Jarwati yang bertindak Kuasa Penjual dari Suratno dan Ny. Istini dengan Ny. Sri Jarwati pribadi, selaku pembeli atas sebidang tanah SHM No. 3272/Grogol Selatan, dengan harga tertera sebesar Rp397.370.000,- (tiga ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Hal 57 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I dan II menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.541.000,- (dua juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat dengan putusan perkara ini;
7. Menolak gugatan Para Penguat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda P-3 yang sama dengan bukti tulisan yang diberi tanda T-8, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan, membuktikan sebidang tanah yang terletak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta semula atas nama Suratno telah dibalik nama menjadi atas nama Nyonya Sri Jarwati;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tulisan-tulisan Penggugat lainnya dan sebagaimana tersebut di atas dikarenakan tidak ada urgensinya dengan permasalahan dalam perkara *a quo*, maka tidak perlu untuk dipertimbangkan, begitu juga dengan bukti saksi-saksi Penggugat yang bernama: SUBEKTI B.S dan YUSMANTO karena dalam memberi keterangan tidak di bawah sumpah, maka tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk mempertahankan dalil-dalil dalam jawabannya telah mengajukan bukti tulisan-tulisan yang akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda T-2, yaitu: Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 546/PDT/2012/PT DKI, tanggal 14 Mei 2013, membuktikan permohonan banding Tergugat ditolak, dengan amar putusan, sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 2011 No. 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding dan Para Turut Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 58 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda T-3, yaitu: Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt/2014, tanggal 10 Desember 2014, membuktikan permohonan kasasi Tergugat dikabulkan, dengan amar putusan, sebagai berikut:

## MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Margoto, 2. Sri Jarwati, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 546/PDT/2012/PT DKI, tanggal 14 Mei 2013 jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 262/Pdt.G/2010/PN Jkt.Sel., tanggal 20 Oktober 2011;

## MENGADILI SENDIRI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda T-4, yaitu: Putusan Mahkamah Agung Nomor 655 PK/Pdt/2016, tanggal 13 Desember 2016, membuktikan permohonan Peninjauan Kembali Penggugat ditolak oleh Mahkamah Agung, dengan amar putusan, sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Suratno, 2. Ny. Istini tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda T-5, yaitu: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 117/G/2017/PTUN-Jkt, tanggal 29 Nopember 2017, membuktikan eksepsi Tergugat diterima dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dengan amar putusan, sebagai berikut:

## MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kualitas Penggugat;

Dalam Pokok Sengketa:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Hal 59 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp413.500,- (empat ratus tiga belas ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda T-6, yaitu: Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 54/B/2018/PT TUN. JKT, tanggal 18 April 2018, membuktikan permohonan banding dari Penggugat ditolak oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dengan amar putusan, sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 117/G/2017/PTUN.JKT tanggal 29 Desember 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap bukti saksi-saksi Tergugat yang bernama: MUH. BUDIMAN dan DERAM RISMA AJI, dikarenakan tidak ada urgensinya dengan permasalahan dalam perkara *a quo*, maka tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan-tulisan kedua belah pihak sebagaimana dipertimbangkan tersebut di atas telah di dapat adanya fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 319 m2 (tiga ratus sembilan belas meter persegi), yang terletak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan;
2. Bahwa oleh karena Penggugat menyatakan peralihan sebidang tanah dan bangunan seluas 319 m2 (tiga ratus sembilan belas meter persegi), yang terletak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan, tidak sah, maka Penggugat telah melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, yang semuanya telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), yakni Putusan Peninjauan Kembali No. 655/PK/Pdt/2016 tertanggal 13 Desember 2016, Putusan Peninjauan Kembali No. 62 PK/Pid/2014 tertanggal 24 Nopember 2014, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 117/G/2017/PTUN.Jkt tertanggal 29 Nopember 2017, Putusan

Hal 60 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2018/PT.TUN.Jkt tertanggal 18 April 2018, yang dalam amar putusannya menyatakan menolak gugatan Penggugat;

3. Bahwa pada saat antara Penggugat dan Tergugat berperkara, Penggugat dan Tergugat membuat Surat Perjanjian Dan Kesepakatan tertanggal 07 Mei 2018, yang pada intinya Penggugat mengaku mempunyai pembeli yang berminat terhadap asset dimaksud dan oleh karena itu antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk membagi hasil penjualan dimaksud dengan pembagian, yaitu Tergugat mendapat hasil penjualan sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara bersih (netto) dimana pajak penjualan dan biaya notaris maupun biaya lainnya dibebankan kepada selisih harga penjualannya, sedangkan Penggugat memperoleh hasil penjualan sebesar selisih harga penjualan setelah dikurangi biaya-biaya yang diperlukan untuk pengalihan hak atas tanah tersebut seperti pajak penjualan, biaya notaris dan lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, apakah kepada Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa pengertian dari wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang undang;

Menimbang, bahwa menurut Prof.R.Subekti, S.H., bentuk wanprestasi ada 4 (empat) macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang telah dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018 tersebut dibuat dan ditandatangani pada saat perkara antara Penggugat dan Tergugat sedang berjalan, sedangkan putusan terhadap perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan gugatan Penggugat ditolak, maka Tergugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 319 m2 (tiga ratus sembilan belas meter persegi), yang terletak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan;



Menimbang, bahwa berdasarkan atas hal-hal sebagaimana tersebut di atas, Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena Surat Perjanjian Dan Kesepakatan Bersama tertanggal 07 Mei 2018 tersebut belum terlaksana karena Penggugat baru hanya memberikan informasi ada orang yang mau membeli tanah dan bangunan tersebut tanpa membawa sipembelinya apalagi menyerahkan uang sebesar yang disepakati, selain itu Tergugat ada menyatakan harga tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) per meter persegi, sehingga terhadap perjanjian tersebut masih belum dapat dilaksanakan sampai perkara *a quo* disidangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebidang tanah dan bangunan seluas 319 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan belas meter persegi), yang terletak di Kampung Cidodol RT.011 RW.006, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 3272/Grogol Selatan adalah milik Tergugat, maka menjadi hak Tergugat untuk menentukan apakah akan menjualnya atau tidak, dan juga menjadi hak Penggugat untuk menentukan harga tanah dan bangunan tersebut, sedangkan terhadap Tergugat tidak mempunyai hak apapun terhadap tanah dan bangunan tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan pokok Penggugat karena tidak berdasar sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

**Dalam Rekonsensi.**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi tersebut, Tergugat Kompensi telah mengajukan gugatan rekonsensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan Penggugat Rekonsensi telah dipertimbangkan Majelis dalam pertimbangan dalam pokok perkara, maka tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi tidak cukup beralasan sehingga haruslah ditolak;

**Dalam Kompensi dan Rekonsensi.**

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 181 (1) HIR menghukum kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1239, Pasal 1338 KUH Perdata dan Hukum Acara Perdata dalam HIR serta Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum;

## MENGADILI

### Dalam Provisi.

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

### Dalam Konpensasi.

### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### Dalam Rekonpensasi.

- Menolak gugatan rekonpensasi Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya;

### Dalam Konpensasi Dan Rekonpensasi.

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini sebesar Rp1.701.500,- (satu juta tujuh ratus satu ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari: Rabu, tanggal 10 Maret 2021, oleh: Dodong Iman Rusdani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, H. Sutaji, S.H., M.H., dan Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum., masing masing sebagai Hakim Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari: Selasa, tanggal 16 Maret 2021, oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri Hakim Hakim Anggota, J. Ricardo H.M., S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat;

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

H. Sutaji, S.H., M.H.

Dodong Iman Rusdani, S.H., M.H.

**PANITERA PENGGANTI,**

Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum.

J. Ricardo H.M., S.H., M.H.

Hal 63 dari 64 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya perkara:

1. PNBP	Rp	30.000,-
2. ATK	Rp	75.000,-
3. Panggilan	Rp	1.525.000,-
4. PNBP Panggilan T	Rp	10.000,-
5. Penggandaan Berkas	Rp	31.500,-
6. Redaksi	Rp	10.000,-
7. Meterai	Rp	20.000,-
Jumlah		Rp1.701.500,-



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

Hal 65 dari 65 Putusan Nomor 734/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

**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)

Halaman 65