



P U T U S A N

Nomor 163/PDT/2021/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

Oscar Sidharto, berkedudukan di Jl. Kebun Jeruk XIX No. 26 RT/RW 007/009 Kelurahan Maphar Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bonar, S.H Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor BEA & ASSOCIATES beralamat di Jln. H. Hasbi No. 32 Rt.010 Rw.02 Cililitan Besar, Kelurahan Kebon Pala, Kecamatan Makasar Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 November 2020, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

M E L A W A N

Nyonya Nini., bertempat tinggal di Taman Resort Mediterania Blok Z 06/12 A, RT/RW 003/008 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Tomson Situmeang dkk, para Advokat dari Kantor S2S Law Office Advocates & Legal Consultants/Curator & Administrato/Certified Legal Auditor, beralamat di Grand Palace, Tower A, Lt.3 R6-, Jalan Benyamin Suaeb Blok A-5, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 06 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Februari 2020 dalam Register Nomor 178/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. ASAL MULA TERJADINYA PERKARA INI.

1. Bahwa PENGUGAT semula mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan

Hal 1 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Hukum terhadap TERGUGAT, di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana Register Perkara No. 690/Pdt.G/2017/PN Tng;

2. Bahwa ketika proses mediasi, telah tercapai kesepakatan perdamaian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 7 Februari 2018;

3. Bahwa dalam kesepakatan perdamaian tersebut disepakati dalam Pasal 4 Penyelesaian Sengketa Ayat 2, disebutkan apabila ada perselisihan atau perbedaan pendapat antara Para Pihak yang berkaitan dengan perjanjian ini akan diselesaikan secara yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Sehingga atas kesepakatan tersebut, Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Jakarta Selatan, berhak dan berwenang untuk mengadili perkara ini;

4. Bahwa atas dasar itu, PENGGUGAT mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

5. Bahwa kesepakatan perdamaian menurut penilaian PENGGUGAT di buat dalam keadaan penuh intrik, tekanan dan paksaan, yang tidak ada pilihan bagi PENGGUGAT untuk tidak mengikutinya dan bertentangan dengan Pasal 1321 KUHPerdara;

6. Bahwa didalam point – point kesepakatan perdamaian tersebut terdapat beberapa hal yang bertentangan dengan ketentuan hukum dan informasi-informasi bohong/keterangan palsu yang mengakibatkan kesepakatan tersebut patut kiranya tidak memiliki kekuatan hukum sebagaimana ketentuan yang termaktub didalam Pasal 1449 KUHPerdara;

B. KESEPAKATAN PERDAMAIAN DIPERBUAT DENGAN DASAR KETERANGAN PALSU dan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

7. Bahwa pada awalnya PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT, dan PENGGUGAT hanya memiliki hubungan dengan JENNIFER, yakni berkaitan hutang piutang antara PENGGUGAT dengan JENNIFER , sebesar Rp. 4,900.000.000.- (empat milyar sembilan ratus juta rupiah), plus bunga dan Jasa sebesar Rp. 1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah);

8. Bahwa ketika proses hutang piutang berlangsung, muncul TERGUGAT seolah-olah mengambil alih hutang piutang tersebut dan nilai hutang piutang membengkak menjadi sebesar Rp. 7.000.000.000.- (tujuh milyar rupiah)., dan hal tersebut tidak dapat dibenarkan menurut hukum dan bertentangan dengan Pasal 1381 KUHPerdara;

Hal 2 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan berbagai bujuk rayu, tekanan , paksaan dengan mengirimkan berapa orang debt collector , PENGUGAT terpaksa menandatangani Pengikatan untuk melakukan Jual beli dan kuasa sebagaimana Akte No. 10 diperbuat dihadapan Notaris Yan Amrin, SH.;

10. Bahwa anehnya dalam akte tersebut dicantumkan jika jual beli atas objek sebidang tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 284/porisgaga Baru, tercantum atas nama PENGUGAT, seluas 1.065 M2, yang terletak di Kelurahan Porisgaga Baru Kecamatan Bataceper Kota Tangerang, senilai Rp. 3.600.000.000.- (tiga milyar enam ratus juta rupiah). Padahal semula menurut TERGUGAT kewajiban hutang PENGUGAT adalah sebesar Rp. 7.000.000.000.- (tujuh milyar rupiah), sehingga hal ini dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum. Seharusnya jika benar PENGUGAT memiliki hutang sebesar Rp. 7.000.000.000.- (tujuh milyar rupiah) maka didalam Akte Pengikatan untuk Jual beli dan Kuasa, No. 10, wajib dicantumkan dengan nilai yang sama, agar hutang tersebut menjadi impas;

11. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 170 K/Sip/1959 tanggal 1 Agustus 1959 “ Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidak beresan, ialah tidak beres mengenai orang – orang yang menjadi pihak dalam perjanjian dan secara materiil tidak menyakinkan adanya persetujuan kehendak (wilsovereentemming) yang bebas haruslah dinyatakan batal, “;

12. Bahwa atas dasar kesepakatan yang tidak sah tersebut diatas, diperbuatlah kesepakatan perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, yang isinya juga bertolak belakang dengan fakta yang sebenarnya dan salah satu diantaranya dalam Pasal 2 ayat 5 disebutkan, dengan dibayarkannya hutang pihak kedua sebesar Rp. 7.000.000.000.- (tujuh milyar rupiah) kepada pihak pertama maka hutang pihak kedua kepada pihak pertama sudah lunas dan pihak pertama menjamin hutang pihak kedua kepada JENNIFER sudah lunas dan pihak pertama bersedia dituntut apabila di kemudian hari JENNIFER menagih Pihak Kedua atas hutangnya kepada JENNIFER;

13. Bahwa Pasal 2 ayat 5 tersebut, jelas merupakan keterangan palsu, sebab jauh hari sebelum adanya kesepakatan perdamaian tersebut, antara PENGUGAT dengan JENNIFER , telah membuat kesepakatan pembatalan akte pengakuan hutang, akte perjanjian pengikatan jual beli, akte kuasa dan akte pengosongan, dihadapan Notaris Meilina Sidarta, SH, dengan akte

Hal 3 dari 33 hal. Perkara No. 163/Pdt/2021/PT DKI.

Disclaimer

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

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



PEMBATALAN no. 07 tertanggal 5 Agustus 2016, yang isinya antara lain menyebutkan “ Akte-akte perjanjian-perjanjian tersebut mulai hari ini tidak berlaku lagi. Bahwa tentang pembatalan ini, para pihak yang satu dengan yang lainnya telah membuat perhitungan selengkapny dan para pihak yang satu dengan yang lainnya telah saling memberi tanda lunas dan bebas”;

**C. KESEPAKATAN PERDAMAIAN YANG DIPERBUAT MENYALAH
KETENTUAN HUKUM.**

14.Bahwa disamping memberikan keterangan palsu dalam kesepakatan perdamaian dimaksud, kesepakatan itu juga telah melanggar rambu-rambu ketentuan hukum yang berlaku yakni TERGUGAT telah bertindak melebihi lembaga eksekutorial, yang hanya dimiliki oleh pihak pengadilan;

15.Bahwa dalam pasal 2 ayat 7 dan 11, isi dari kesepakatan perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah mengambil alih kewenangan Pengadilan Negeri selaku pihak yang dapat melaksanakan eksekutorial;

16. Bahwa dampak dari pengambil alihan kewenangan pengadilan yang dituangkan didalam kesepakatan perdamaian tersebut, konsekwensinya kesepakatan perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, tidak berkekuatan hukum;

17.Bahwa tindakan TERGUGAT yang melebihi kewenangan pengadilan negeri itu patut diduga telah pula dilakukan TERGUGAT dengan melakukan eksekusi /pengambilan asset-asset PENGGUGAT yang berada di dalam pabrik/gudang dan atau bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Kelurahan Porisgaga Baru Kecamatan Batuceper Kota Tangerang, dan atau dikenal dengan SHM No. 284/Porisgaga Baru, serta mengganti gembok dan atau kunci gudang , yang mana jika dinilai kerugian yang dialami PENGGUGAT sebesar Rp. 8.500.000.000.- (delapan milyar lima ratus juta rupiah;

18.Bahwa akibat tindakan TERGUGAT yang telah melampaui kewenangan Pengadilan, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian material maupun imaterial;

19.Bahwa mengingat PENGGUGAT telah mengalami kerugian material maupun imaterial, maka sudah seharusnya TERGUGAT dihukum untuk mengembalikan seluruh asset-asset milik PENGGUGAT yang diambilnya, yang daftar rinciannya akan disampaikan dalam pembuktian di persidangan ini, termasuk SHM No. 284/Porisgaga atas nama PENGGUGAT, dan apabila

Hal 4 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



TERGUGAT tidak bersedia untuk mengembalikannya maka kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Jakarta Selatan dapat memohon bantuan pihak yang berwajib;

D. KERUGIAN YANG DIDERITA PENGGUGAT.

20. Bahwa kerugian akibat hilangnya dan atau diambilnya asset-asset PENGGUGAT yang patut diduga telah dilakukan oleh TERGUGAT dengan cara merusak kunci dan mengganti gembok/kunci pabrik/gudang PENGGUGAT secara material nilai kerugian sebesar Rp. 8.500.000.000.- (delapan milyar lima ratus juta rupiah);

21. Bahwa selain itu, PENGGUGAT juga mengalami kerugian INMATERIAL, yang tidak ternilai harganya, akibat rasa malu di tengah lingkungan masyarakat dan atau karyawan pabrik/gudang akibat didatangi para debt colebtor berulang kali ke pabrik/gudang PENGGUGAT, yang seolah-olah seperti buronan, maka jika pun harus dinilai sebesar Rp. 20.000.000.000.- (dua puluh milyar rupiah);

22. Bahwa kerugian yang dialami PENGGUGAT, baik material maupun inmaterial adalah sebagai berikut;

23. Bahwa kerugian material maupun inmaterial yang dialami PENGGUGAT adalah sebagai berikut ;

- Kerugian material sebesar Rp. 8.500.000.000.- (delapan milyar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian inmaterial sebesar Rp. 20.000.000.000.- (dua puluh milyar rupiah);

Jumlah keseluruhan yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 28.500.000.000.- (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah);

E. PERMOHONAN SITA.

24. Bahwa mengingat surat-surat sebagai bukti kepemilikan PENGGUGAT atas tanah/gudang yang terletak di Kelurahan Porisgagabaru Kecamatan Bataceper Kota Tangerang atau dikenal dengan SHM No. 284/Porisgagabaru dan Akte Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa No.10, yang saat ini masih berada di tangan TERGUGAT, maka dipandang perlu untuk diletakkan sita atas asset tersebut diatas, agar supaya TERGUGAT tidak mengalihkan/memindahkan hak atas asset tersebut kepada pihak lain yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain nantinya;

Hal 5dari 33 hal.Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



25. Bahwa terhadap asset PENGGUGAT , mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengabulkan permohonan sita dimaksud agar terdapat kepastian hukum dalam perkara ini;

26. Bahwa karena putusan dalam perkara ini sangat prinsipil maka PENGGUGAT memohon agar dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa ; verzet, banding, maupun kasasi;

27. Bahwa karena proses gugatan perbuatan melawan hukum ini memerlukan biaya, maka menjadi kewajiban **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

F. PERMOHONAN.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat, Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Jakarta Selatan, melalui Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, menentukan suatu hari persidangan dengan memanggil para pihak dan berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil gugatan ini serta selanjutnya mengambil putusan dengan amar putusan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, tidak berkekuatan hukum;
4. Menghukum **TERGUGAT** untuk mengembalikan seluruh asset-asset milik PENGGUGAT yang diambilnya, termasuk SHM No. 284/Porisgaga atas nama OSCAR SIDHARTO;
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar kerugian yang diderita PENGGUGAT, yakni ;
Kerugian material sebesar **Rp. 8.500.000.000.-** (lima milyar lima ratus juta rupiah)
Kerugian inmaterial sebesar Rp. 20.000.000.000.- (dua puluh milyar rupiah)
Jumlah keseluruhan yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar **Rp. 28.500.000.000.-** (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah) .
6. Menyatakan sah dan berharga sita yang diletakkan terhadap ;
1 (satu) unit gudang/pabrik yang terletak di Kelurahan Porisgaga Kecamatan Batuceper Kota Tangerang, seluas 1.065 M2, dan atau dikenal SHM No. 284/Porisgaga Baru, atas nama Oscar Sidharto;

Hal 6 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



7. Menghukum TERGUGAT untuk mematuhi putusan ini dan atau bila tidak mematuhi putusan ini jika diperlukan dapat meminta bantuan pihak yang berwajib;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa : verzet, banding, maupun kasasi;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Dan atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) ;

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

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

1. Bahwa Gugatan Prematur adalah Gugatan yang diajukan sebelum waktunya atau karena dalil Gugatan yang diajukan masih harus memerlukan PEMBUKTIAN dengan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap;
2. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya Bagian B halaman 2 s/d halaman 4, poin 7 s/d poin 13, pada pokoknya menyatakan "Kesepakatan Perdamaian Diperbuat Dengan Dasar Keterangan Palsu dan Perbuatan Melawan Hukum";
3. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya Bagian B halaman 3, poin 13, pada pokoknya menyatakan "Bahwa Pasal 2 ayat 5 tersebut, Je/as merupakan keterangan palsu, sebab jauh hari sebelum adanya kesepakatan perdamaian tersebut, •••dst;
4. Bahwa ada atau tidaknya keterangan palsu dalam Kesepakatan Perdamaian tersebut, haruslah dibuktikan dengan Putusan Peradilan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Bahwa akan tetapi ternyata PENGGUGAT tidak memberikan dalil yang menyatakan adanya Putusan Pengadilan (Pidana) yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 dibuat atas dasar Keterangan Palsu;
6. Bahwa selain itu, PENGGUGAT sebelum mengajukan Gugatan A Quo, PEGGUGAT belum melakukan pemberitahuan kepada

Hal 7 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT yang berisi detail dari perselisihan yang terjadi, sehingga belum melakukan upaya musyawarah, sebagaimana ketentuan ayat 1)

Pasal 4 Kesepakatan Perdamaian tersebut;

Berikut kami kutip bunyi Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, ayat 1) Pasal 4 tentang Penyelesaian Sengketa, sebagai berikut:

1). Setiap perselisihan di antara Para Pihak yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini akan diselesaikan pada tahap pertama secara musyawarah di antara Para Pihak dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah salah satu pihak menerima Pemberitahuan dari Pihak lainnya yang berisi detail dari perselisihan yang terjadi;

7. Bahwa oleh karena itu, GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR sehingga sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa Gugatan Kurang Pihak adalah Gugatan seharusnya ditarik dalam suatu Gugatan karena harus tunduk dan patuh terhadap Gugatan yang diajukan, tetapi tidak ditarik sebagai PIHAK atau Gugatan (Upaya Lanjutan/ Perlawanan/ Bantahan) yang diajukan terhadap suatu putusan/ penetapan pengadilan, tetapi tidak semua pihak dalam Gugatan awal ditarik menjadi PIHAK dalam Gugatan yang baru diajukan;

2. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan *A quo* telah mengajukan Gugatan dengan dalil pada hal. 2 Bagian A tentang Asal Mula Terjadinya Perkara ini, poin angka 1 dan 2 dengan menyatakan:

1. Bahwa PENGGUGAT semu/a mengajukan Gugatan Perbuatan Metawan Hukum terhadap TERGUGAT, di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana Register Perkara No.690/Pdt.G/2017/PN Tng;

2. Bahwa ketika proses mediasi, telah tercapai kesepakatan perdamaian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 7 Februari 2018."

3. Bahwa Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018 adalah hasil proses mediasi perkara Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., pada Pengadilan Negeri Tangerang, yang telah dituangkan dalam Putusan

Hal 8 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor:
690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018;

4. Bahwa Perkara Gugatan Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng. pada Pengadilan Negeri Tangerang adalah Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap NINI sebagai TERGUGAT 1 (*in casu* TERGUGAT); SRI MARLITA sebagai TERGUGAT II; JENNIFER PANDINATA sebagai TERGUGAT III; YAN ARMIN, S.H. sebagai TERGUGAT IV; TUBAGUS KIEMAS, S.H. sebagai TURUT TERGUGAT I; MEILINA SIDARTA, S.H. sebagai TURUT TERGUGAT II; dan Kantor Pertanahan Nasional RI Kota Tangerang sebagai TURUT TERGUGAT III, yang telah diputus dengan Putusan Perdamaian pada tanggal 28 Februari 2018;
5. Bahwa ternyata Gugatan *A Quo* yang diajukan oleh PENGGUGAT dengan mendasarkan pada Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018 yang telah dituangkan dalam Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018, hanya menggugat NINI sebagai TERGUGAT, tanpa mengikutsertakan SRI MARLITA dahulu TERGUGAT II; JENNIFER PANDINATA dahulu TERGUGAT III; YAN ARMIN, S.H. dahulu TERGUGAT IV; TUBAGUS KIEMAS, S.H. dahulu TURUT TERGUGAT I; MEILINA SIDARTA, S.H. dahulu TURUT TERGUGAT II; dan Kantor Pertanahan Nasional RI Kota Tangerang dahulu TURUT TERGUGAT III sebagai PIHAK dalam Gugatan *A Quo*;
6. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya SRI MARLITA dahulu TERGUGAT II; JENNIFER PANDINATA dahulu TERGUGAT III; YAN ARMIN, S.H. dahulu TERGUGAT IV; TUBAGUS KIEMAS, S.H. dahulu TURUT TERGUGAT I; MEILINA SIDARTA, S.H. dahulu TURUT TERGUGAT II; dan Kantor Pertanahan Nasional RI Kota Tangerang dahulu TURUT TERGUGAT III sebagai PIHAK dalam Gugatan *A Quo* telah membuat Gugatan *A Quo* KURANG PIHAK;
7. Bahwa oleh karena GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK, maka sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

C. GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK

1. Bahwa Gugatan yang diajukan dengan itikad tidak baik adalah Gugatan yang dilakukan untuk sengaja mengulur-ulur waktu atau
Hal 9 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat-buat sesuatu seolah terjadi masalah atau sengaja dilakukan untuk menghalangi orang yang berhak untuk menggunakan yang menjadi haknya;

2. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan dalam dalil Gugatannya, hal. 2 Bagian A tentang Asal Mula Terjadinya Perkara ini, poin angka 1 dan 2 dengan menyatakan:

1. Bahwa PENGGUGAT semu/a mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGA T, di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana Register Perkara No.690/Pdt.G/2017/PN Tng;

2. Bahwa ketika proses mediasi, telah tercapai kesepakatan perdamaian antara PENGGUGA T dan TERGUGA T pada tanggal 7 Februari 2018”;

3. Bahwa sebelumnya antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah disepakati dan ditandatangani Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10, tertanggal 2 Agustus 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan YAN ARMIN, S.H., Notaris di Jakarta, atas'penjualan tanah dan bangunan SHM No. 284/Poris Gaga Baru, terletak di Kaw. Industri Daan Mogot, KM 19,8, G2 Timur, sebagaimana Kwitansi tanda terima uang tertanggal 2 Agustus 2016; Bahwa Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10, tertanggal 2 Agustus 2016 tersebut disertai dengan Perjanjian Pengosongan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT; Bahwa selanjutnya sebagai Tindak Lanjut Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10, tertanggal 2 Agustus 2016 telah terbit Akta Jual Beli Nomor 30/2017, tertanggal 24 Februari 2017, yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS KIEMAS, S.H., PPAT Kota Tangerang;

Bahwa kemudian SHM No. 284/Poris Gaga Baru, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Buceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten (setempat dikenal Kaw. Industri Daan Mogot, KM 19,8, G2 Timur) telah beralih dan balik nama dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

Bahwa hal tersebutlah yang menjadi pokok Gugatan PENGGUGAT yang diajukan pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana Register Perkara Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., yang kemudian berakhir dengan perdamaian;

Hal 10dari 33 hal.Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



4. Bahwa BENAR Gugatan PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana Register Perkara No. 690/Pdt.G/2017/PN.Tng. telah selesai dengan perdamaian, sebagaimana Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018, yang telah dituangkan dalam Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018, dengan AMAR sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menghukum kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut;
 2. Menghukum Penggugat/ Tergugat/ Kedua Belah Pihak untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.997.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) masing-masing separuhnya (tergantung isi Kesepakatan Perdamaian);
5. Bahwa yang menjadi Isi Utama dalam Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 adalah ketentuan Pasal 2, khususnya ayat 1) s/d ayat 3), yang berbunyi:
- ayat 1): PARA PIHAK dengan ini menjamin akan melaksanakan seluruh ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur di dalam perjanjian ini;
 - ayat 2) : PIHAK KEDUA {in casu PENGGUGAT) dengan ini menyatakan sepakat dan setuju akan mengembalikan Hutang dan Kompensasi kepada PIHAK PERTAMA {in casu TERGUGAT) sebesar Rp.7.000.000.000,- (Tujuh Milyar Rupiah), hal mana atas pengembalian Hutang dan Kompensasi dimaksud PIHAK KEDUA {in casu PENGGUGAT) sepakat akan membayarkannya kepada PIHAK PERTAMA {in casu TERGUGAT) paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini atau paling lambat sampai dengan tanggal 07 Februari 2019, pada pukul 24.00 WIB;
 - ayat 3) : Apabila sampai batas yang telah ditentukan pada Pasal 2 angka 2 perjanjian ini maka PIHAK KEDUA {in casu PENGGUGAT) dengan ini menyatakan
- Hal 11 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



bersedia untuk menyerahkan serta mengosongkan sebidang tanah dan bangunan yang terietak di Keiurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten dengan sukareia kepada PIHAK PERTAMA paling lambat tanggal 07 Februari 2019 pada Pukul 24.00 WIB dan apabila PIHAK KEDUA {in casu PENGGUGAT} terlambat untuk menyerahkan serta mengosongkan sebidang tanah dan bangunan yang terietak di Keiurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten dengan sukareia kepada PIHAK PERTAMA {in casu TERGUGAT}, maka PIHAK KEDUA {in casu PENGGUGAT} bersedia membayar denda sebesar 10% (sepuluh persen) per setiap bulannya terhitung sejak tanggal pelunasan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 2 angka 2 Perjanjian ini termasuk serta tidak akan melakukan upaya- upaya dalam bentuk apapun terhadap PIHAK PERTAMA {in casu TERGUGAT} atau afliasinya;

6. Bahwa akan tetapi, sampai dengan waktu yang ditentukan tersebut, tanggal 07 Februari 2019, PENGGUGAT TIDAK ADA ITIKAD BAIK akan ISI ketentuan Pasal 2 ayat 1) s/d ayat 3) Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 tersebut;

7. Bahwa karena tidak ada itikad baik dari PENGGUGAT untuk melaksanakan ISI ketentuan Pasal 2 ayat 1) s/d ayat 3) Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 tersebut, maka TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan Surat Nomor: 019—03/S2S—SU/II/2019, tertanggal 19 Februari 2019, Perihal: SOMASI & UNDANGAN, yang diterima oleh YANTI di alamat rumah (tinggal) PENGGUGAT dan oleh DODI N di lokasi sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

8. Bahwa atas Surat SOMASI & UNDANGAN tersebut, TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah dihubungi oleh pihak PENGGUGAT dan kemudian melakukan pertemuan pada tanggal 25 Februari 2019 di Hotel Borobudur Jakarta Pusat, yang dihadiri oleh PENGGUGAT didampingi pihak PENGGUGAT yang mengaku bernama

Hal 12 dari 33 hal. Perkara No. 163/Pdt/2021/PT DKI.



ELLIYANTI (Nomor WA 081513423111) dan TERGUGAT diwakili oleh Kuasa Hukumnya dan kemudian mengadakan pertemuan pada tanggal 04 Maret 2019 di Hoombang, The Hive Best Western, Jakarta Timur, yang dihadiri oleh pihak PENGGUGAT yang mengaku bernama ELLIYANTI (Nomor WA 081513423111) dan TERGUGAT diwakili oleh Kuasa Hukumnya;

9. Bahwa ternyata dari 2 (dua) kali pertemuan tersebut, tidak ada kepastian PENGGUGAT akan melaksanakan ISI ketentuan Pasal 2 ayat 1) s/d ayat 3) Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 tersebut;

10. Bahwa atas hal-hal tersebut, demi kepastian hukum, TERGUGAT telah mengajukan PERMOHONAN EKSEKUSI Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tertanggal 28 Februari 2018 kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana Surat tertanggal 21 Maret 2019, Perihal: Permohonan Eksekusi;

11. Bahwa atas Permohonan Eksekusi tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tidak begitu saja melakukan Eksekusi, akan tetapi terlebih dahulu meminta Petunjuk Mahkamah Agung RI, sebagaimana Surat Nomor: W29.U4/2.433/HT.04.07/VI/2019, tanggal 26 Juni 2019, Hal: Mohon Petunjuk Eksekusi Putusan Perdamaian;

12. Bahwa barulah kemudian pada bulan Agustus tahun 2019, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang mengabulkan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh TERGUGAT dengan memanggil PENGGUGAT untuk diberikan Teguran/ Peringatan pada tanggal 27 Agustus 2019, sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 153/PEN.EKS/2019/PN.TNG, tanggal 14 Agustus 2019; Bahwa karena PENGGUGAT tidak hadir, maka kemudian dipanggil lagi untuk diberikan Teguran/ Aanmaning pada tanggal 19 September 2019 melalui bantuan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat di alamat Jalan Kebon Jeruk XIX Nomor 26, RT 007 RW 009, Kelurahan Maphar, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat (sama dengan alamat PENGGUGAT dalam Gugatan A Quo), sebagaimana Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: W29.U4/5452/HT.04.04/IX/2019, tertanggal 9 September 2019, yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 September 2019;

Hal 13 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



13. Bahwa akan tetapi PENGGUGAT juga tidak HADIR pada tanggal 19 September 2019 tersebut, dimana pada saat itu Panitera Pengadilan Negeri Tangerang mengatakan sambil menunjukkan Relaas Panggilan Aanmaning, menyatakan PENGGUGAT sudah pindah alamat dan tidak diketahui keberadaannya;

14. Bahwa oleh karena itu, kemudian Pengadilan Negeri Tangerang melakukan panggilan melalui Koran agar PENGGUGAT hadir di Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Selasa, tanggal 15 Oktober 2019 guna diberi Teguran/ Peringatan, sebagaimana termuat dalam Harian Rakyat Merdeka, tanggal 8 Oktober 2019, halaman 10;

15. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT sudah dipanggil secara SAH dan PATUT tetapi tidak HADIR sehingga CUKUP membuktikan tidak ada itikad baik secara sukarela untuk melaksanakan Isi Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, maka DEMI KEPASTIAN HUKUM, TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan PERMOHONAN EKSEKUSI PENGOSONGAN DAN PENYERAHAN OBYEK EKSEKUSI KEPADA PEMOHON EKSEKUSI {in casu TERGUGAT) kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana Surat tertanggal 24 Oktober 2019;

16. Bahwa atas permohonan tersebut di atas, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang mengabulkannya dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tangerang atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang syah dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat seperti dimaksud dalam Pasal 197 HIR untuk melakukan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan terhadap: *Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak MUIK (SHM) Nomor: 284 Desa Poris Gaga Baru, Gam bar Situasi No. 13567 tanggal 23 Nov 1989 se/uas 1.065 m2 (seribu enam puluh lima meter per segi) atasnama NINI, berikut bangunan yang berdiri di atasnya terietak di Kelurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, sebagai pelaksanaan Putusan Perdamaian Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018, sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri 153/PEN.EKS/2019/PN.TNG;*

17. Bahwa kemudian telah dilakukan EKSEKUSI PENGOSONGAN dan PENYERAHAN objek tersebut di atas kepada TERGUGAT, sebagaimana Surat Pengadilan Negeri Tangerang Hal 14dari 33 hal.Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Nomor: W29.U4/460/HT.04.07/II/2020, tertanggal 27 Januari 2020,
Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan
Penyerahan *jo.* Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor:
153/PEN.EKS/2019/PN.TNG., tanggal 5 Februari 2020 *jo.* Berita
Acara Penyerahan Obyek Eksekusi Nomor:
153/PEN.EKS/2019/PN.TNG., tanggal 5 Februari 2020;

18. Bahwa kemudian TEPAT 19 hari sejak Putusan Perdamaian
Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng.,
tanggal 28 Februari 2018 dilaksanakan/ EKSEKUSI secara SAH dan
PATUT menurut HUKUM, PENGGUGAT mengajukan Gugatan A
Quo, yaitu: pada tanggal 24 Februari 2020 yang sengaja dilakukan
oleh PENGGUGAT untuk mengganggu TERGUGAT dalam
menggunakan/memanfaatkan yang menjadi haknya atau paling tidak
untuk mengembalikan yang menjadi hak TERGUGAT;

19. Bahwa tidak adanya itikad baik PENGGUGAT untuk
melaksanakan Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari
2018, sebagaimana telah dimuat ddalam Putusan Perdamaian
Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng.,
tanggal 28 Februari 2018 dan tidak adanya itikad baik untuk
menghadiri panggilan Pengadilan Negeri Tangerang untuk ditegur/
aanmaning/ diperingatkan guna melaksanakan Isi Putusan
Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor:
690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018 padahal telah
dipanggil secara SAH dan PATUT ke alamat PENGGUGAT
sebagaimana alamat dalam Gugatan A *Quo* serta malah mengajukan
Gugatan A *Quo* hanya berselang 19 hari sejak pelaksanaan/
eksekusi Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor:
690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018, maka Patut
Menurut Hukum Untuk Menyatakan Gugatan Penggugat Diajukan
Dengan Itikad Tidak Baik;

20. Bahwa oleh karena GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN
DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK, maka sudah seharusnya dinyatakan
tidak dapat diterima;

D. GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM

1. Bahwa Gugatan Ne Bis In Idem adalah Gugatan yang diajukan
oleh pihak (pihak) yang sama atas pengulangan hal pokok yang sama

Hal 15dari 33 hal.Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



terhadap pihak (pihak) yang sama;

2. Bahwa Gugatan A *Quo* diajukan oleh Oscar Sidharta selaku PENGGUGAT terhadap NINI selaku TERGUGAT atas hal pengembalian asset-asset milik PENGGUGAT, yaitu SHM NO. 284/Poris Gaga yang telah dialihkan dan dimiliki oleh TERGUGAT;

3. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT (yang sama) sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., pada Pengadilan Negeri Tangerang adalah atas hal pengembalian asset-asset milik PENGGUGAT, yaitu SHM NO. 284/Poris Gaga yang telah dialihkan dan dimiliki oleh TERGUGAT, dimana TERGUGAT dalam Gugatan A *G*^omenjadi TERGUGAT I dalam perkara Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., pada Pengadilan Negeri Tangerang yang telah diputus dengan Putusan Perdamaian pada tanggal 28 Februari 2018;

4. Bahwa dengan demikian, Gugatan A *Quo* adalah Gugatan yang *Ne Bis in Idem* dengan Gugatan dalam perkara Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., pada Pengadilan Negeri Tangerang;

5. Bahwa oleh karena GUGATAN PENGGUGAT *AIE BIS IN IDEM*, maka sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat Dengan Tegas Menyatakan Segala Sesuatu Yang Dimuat Pada Bagaian Dalam Eksepsi Di Atas, Harus Dianggap Tertulis Sebagai Bagian Tidak Terpisahkan Dengan Bagian Dalam Pokok Perkara Ini;

2. Bahwa Gugatan PENGGUGAT ini tidak akan kami tanggapi poin per poin, tetapi akan kami tanggapi dan bantah bagian per bagian, sebagai berikut:

A. TENTANG ASAL MULA TERJADINYA PERKARA INI

1. Bahwa pada bagian ASAL MULA TERJADINYA PERKARA INI, PENGGUGAT mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT mengakui Gugatan A *Quo* adalah Gugatan yang menggugat Isi Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 sebagai hasil Mediasi dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng.;

Hal 16 dari 33 hal. Perkara No. 163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PENGGUGAT menyatakan Kesepakatan Perdamaian tersebut dibuat dalam keadaan penuh intrik, tekanan dan paksaan yang tidak ada pilihan bagi PENGGUGAT untuk tidak mengikutinya;
- Bahwa PENGGUGAT menyatakan di dalam poin-poin Kesepakatan Perdamaian tersebut terdapat beberapa hal yang bertentangan dengan ketentuan hukum dan informasi-informasi bohong /keterangan palsu;
- 2. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT ini adalah dalil-dalil yang mengada- ada, dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa Gugatan tersebut diajukan oleh PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng. melalui Kuasa Hukumnya (saat itu) dari Law Office RISTON SIMARMATA & ASSOCIATES;
 - Bahwa dalam proses Mediasi atas Gugatannya tersebut di Pengadilan Negeri Tangerang, PENGGUGAT tentu didampingi oleh Kuasa Hukumnya dan TERGUGAT didampingi oleh Kuasa Hukumnya;
 - Bahwa selain itu, proses Mediasi di Pengadilan (Pengadilan Negeri Tangerang) sudah tentu dimediasi oleh Mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim atas permintaan Para Pihak yang berperkara (baik oleh Mediator Hakim atau Non Hakim);
- 3. Bahwa dengan kondisi seperti pada poin 2 di atas, dapat dipastikan bahwa PENGGUGAT dalam membuat dan menandatangani Kesepakatan Perdamaian terbebas dari intrik, tekanan dan paksaan;
- 4. Bahwa terkait dalil PENGGUGAT yang menyatakan dalam poin-poin Kesepakatan Perdamaian tersebut terdapat beberapa hal yang bertentangan dengan ketentuan hukum dan informasi-informasi bohong/ keterangan palsu, sampai dengan saat ini tidak ada Putusan Peradilan (Pidana) yangtelah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018 berisi/ memuat ketarangan palsu;
- 5. Bahwa khusus dalil poin 3 Bagian ini, yang menyatakan: "Bahwa dalam kesepakatan perdamaian tersebut disepakati dalam Pasal 4 Penyelesaian sengketa Ayat 2, disebutkan *apabila ada* Hal 17dari 33 hal.Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.

Disclaimer

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



perseiisihan atau perbedaan antara para pihak yang berkaitan dengan perjanjian ini akan diselesaikan secara yuridiksi pengadilan negeri Jakarta selatan sehingga atas kesepakatan tersebut, Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Jakarta Selatan, berhak dan berwenang untuk mengadili perkara”;

Berikut kami kutip bunyi Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, Pasal 4 tentang Penyelesaian Sengketa, sebagai berikut:

- 1) Setiap perselisihan di antara Para Pihak yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini akan diselesaikan pada tahap pertama secara musyawarah di antara Para Pihak dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah salah satu pihak menerima Pemberitahuan dari Pihak lainnya yang berisi detail dari perseiisihan yang terjadi.
 - 2) Apabila perseiisihan atau perbedaan pendapat tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, maka para pihak sepakat menyerahkan perselisihan yang berkaitan dengan perjanjian ini termasuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak kedua secara eksklusif kepada yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
 6. Bahwa dari bunyi Pasal tersebut, yang dapat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah terkait perselisihan (atau perbedaan pendapat) di antara Para Pihak yang timbul dari atau sehubungan dengan Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018 tersebut, BUKAN LAGI mempermasalahkan hal-hal yang menjadi isi dari Gugatan PENGUGAT pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng;
 7. Bahwa ternyata Gugatan A Quo kembali mempermasalahkan hal-hal yang menjadi pokok Gugatan PENGUGAT pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 690/Pdt.G/201 7/PN.Tng.;
 8. Bahwa selain itu, PENGUGAT sebelum mengajukan Gugatan A Quo, PEGGUGAT belum melakukan pemberitahuan kepada TERGUGAT yang berisi detail dari perselisihan yang terjadi, sehingga belum melakukan upaya musyawarah,
- Hal 18 dari 33 hal. Perkara No. 163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ketentuan ayat 1) Pasal 4 Kesepakatan Perdamaian tersebut;

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dalil—dalil Gugatan PENGGUGAT adalah dalil—dalil yang mengada-ada, yang dilakukan hanya untuk mengulur-ulur waktu TERGUGAT untuk dapat mengambil yang menjadi haknya;

10. Bahwa karena dalil-dalil Gugatan Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada, MAKA sudah sepatutnya Gugatan Penggugat Ditolak;

B. TENTANG KESEPAKATAN PERDAMAIAN DIPERBUAT DENGAN DASAR KETERANGAN PALSU DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa pada bagian Kesepakatan Perdamaian Diperbuat Dengan Dasar Keterangan Palsu Dan Perbuatan Melawan Hukum mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT pada awalnya tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT, tetapi hanya memiliki hubungan dengan JENNIFER berkaitan dengan hutang piutang sebesar Rp.4.900.000.000,- plus bunga dan jasa sebesar Rp.1.100.000.000,- (total Rp.6.000.000.000,-);
- Bahwa dalam proses hutang piutang, muncul TERGUGAT seolah-olah mengambil alih hutang piutang tersebut sehingga membengkak menjadi Rp.7.000.000.000,-;

2. Bahwa dalil—dali tersebut kami bantah dengan dalil sebagai berikut:

- Bahwa sejak tanggal 2 Agustus 2016 sudah ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, yaitu: telah disepakati dan ditandatangani Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10, tertanggal 2 Agustus 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan YAN ARMIN, S.H., Notaris di Jakarta, atas'penjualan tanah dan bangunan SHM No. 284/Poris Gaga Baru, terletak di Kaw. Industri Daan Mogot, KM 19,8, G2 Timur, sebagaimana Kwitansi tanda terima uang tertanggal 2 Agustus 2016, senilai Rp.3.600.000.000,-;
- Bahwa selain Akta tersebut di atas juga disertai dengan Perjanjian Pengosongan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;

Hal 19 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya sebagai Tindak Lanjut Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10, tertanggal 2 Agustus 2016 telah terbit Akta Jual Beli Nomor 30/2017, tertanggal 24 Februari 2017, yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS KIEMAS, S.H., PPAT Kota Tangerang;
- Bahwa kemudian angka Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) baru muncul pada saat mediasi di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018 (*/ Tahun 6 Buam setelah Kwitansi tanda terima uang tertanggal 2 Agustus 2016, senilai Rp. 3.600.000.000,-*) ayat 2) Pasal 2 tentang Jaminan dan Sanksi, yang berbunyi: "PIHAK KEDUA {*in casu* PENGGUGAT) dengan ini menyatakan sepakat dan setuju akan mengembalikan Hutang dan Kompensasi kepada PIHAK PERTAMA {*in casu* TERGUGAT) sebesar Rp. 7.000.000.000,- (Tujuh Milyar Rupiah)---dst---";
- Bahwa dengan demikian, terbantahkan dalil PENGGUGAT tersebut;

3. Bahwa kemudian PENGGUGAT mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa dengan berbagai bujuk rayu, tekanan, paksaan dengan mengirimkan berapa orang debt collector, PENGGUGAT terpaksa menandatangani Pengikatan untuk melakukan Jual beli dan kuasa sebagaimana Akte No. 10 diperbuat dihadapan Notaris Yan Amrin, S.H.?
- Bahwa anehnya dalam akte tersebut dicantumkan jika jual beli atas tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 284/Porisgaga Baru, tercantum atas nama PENGGUGAT, seluas 1065 M2, yang terletak di Kelurahan Porisgaga Baru Kecamatan Batuceper Kota Tangerang, senilai Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah). Padahal semula menurut TERGUGAT kewajiban hutang PENGGUGAT adalah sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), sehingga hal ini dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum. Seharusnya jika benar PENGGUGAT memiliki hutang sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), maka di dalam Akte Pengikatan untuk Jual beli dan kuasa, No. 10, wajib

Hal 20 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



dicantumkan dengan nilai yang sama, agar hutang tersebut menjadi impas;

- Bahwa atas dasar kesepakatan yang tidak sah tersebut di atas, diperbuatlah Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, yang isinya juga bertolak belakang dengan fakta yang sebenarnya...dst;

4. Bahwa dalil-dalil PENGUGAT tersebut adalah dalil-dalil yang mengada-ada, dengan alasan sebagai berikut:

- Bagaimana PENGUGAT di-bujuk rayu, dipaksa, dikirim debt collector sehingga terpaksa menandatangani Akte No. 10 diperbuat dihadapan Notaris Yan Amrin, S.H. sedangkan PENGUGAT dengan TERGUGAT baru memiliki hubungan hukum (*sebeiumnya tidak memiliki hubungan hukum sebagaimana diakui oleh PENGUGA T dalam dalil Gugatannya poin angka 7*) pada saat akan dibuatnya Pengikatan untuk melakukan Jual Beli dan Kuasa sebagaimana Akte No. 10 diperbuat dihadapan Notaris Yan Amrin, S.H.???

- Bagaimana mungkin juga, angka Rp.7.000.000.000,- dicantumkan pada Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10, yang dibuat pada tanggal 2 Agustus 2016, sementara angka Rp.7.000.000.000,- baru muncul pada tanggal 07 Februari 2018 pada saat proses Mediasi atas Gugatan PENGUGAT pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng;

- Bahwa Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018, sama sekali tidak menyebutkan Pengikatan untuk melakukan Jual Beli dan Kuasa sebagaimana Akte No. 10 diperbuat dihadapan Notaris Yan Amrin, S.H. sebagai dasar terbitnya. Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 terbit atas dasar hasil Mediasi Gugatan PENGUGAT pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng.;

- Bahwa dengan demikian dalil—dalil PENGUGAT adalah dalil—dalil yang mengada-ada, sehingga PATUT MENURUT HUKUM UNTUK DITOLAK;

5. Bahwa kemudian PENGUGAT mendalilkan hal-hal Hal 21 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



sebagai berikut:

- Bahwa atas dasar kesepakatan yang tidak sah tersebut di atas, diperbuatlah Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, yang isinya juga bertolak belakang dengan fakta yang sebenarnya dan salah satu diantaranya dalam Pasal 2 ayat 5 disebutkan, denaan dengan dibayarkannya hutang Pihak Kedua sebesar Rp.7.000.000.000.- (tujuh milyar rupiah) kepada Pihak Pertama, maka hutang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sudah lunas dan Pihak Pertama menjamin hutang Pihak Kedua kepada JENNIFER sudah lunas dan Pihak Pertama bersedia dituntut apabila dikemudian hari JENNIFER menagih Pihak Kedua atas hutangnya kepada JENNIFER;
 - Bahwa Pasal 2 ayat 5 tersebut, jelas merupakan keterangan palsu, sebab jauh hari sebelum adanya kesepakatan perdamaian tersebut, antara PENGGUGAT dengan JENNIFER telah membuat Kesepakatan Pembatalan Akte Pengakuan Hutang, Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akte Kuasa Dan Akte Pengosongan di hadapan Notaris Meilina Sidarta, S.H., dengan Akte Pembatalan No. 07 tertanggal 5 Agustus 2016, yang isinya antara lain menyebutkan “Akte-akte perjanjian- perjanjian tersebut mulai hari ini tidak berlaku lagi. Bahwa tentang pembatalan ini, para pihak yang satu dengan yang lainnya telah saling memberi tanda lunas dan bebas”;
 - 6. Bahwa dalil—dalil tersebut adalah dalil—dalil yang mengada-ada, karena Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 terbit atas dasar hasil Mediasi Gugatan PENGGUGAT pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng;
 - 7. Bahwa selain itu, ada atau tidaknya keterangan palsu dalam Kesepakatan Perdamaian tersebut, haruslah dibuktikan dengan Putusan Peradilan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap;
 - 8. Bahwa akan tetapi ternyata sampai dengan saat ini tidak ada Putusan Pengadilan (Pidana) yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 dibuat atas dasar Keterangan Palsu;
 - 9. Bahwa karena dalil—dalil Gugatan PENGGUGAT adalah dalil—dalil yang mengada-ada, MAKA sudah sepatutnnya GUGATAN
- Hal 22dari 33 hal.Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT DITOLAK;

C. TENTANG KESEPAKATAN PERDAMAIAN YANG DIPERBUAT MENYALAHAI KETENTUAN HUKUM

1. Bahwa pada bagian KESEPAKATAN PERDAMAIAN YANG DIPERBUAT MENYALAHAI KETENTUAN HUKUM mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa seolah-olah Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 dibuat dengan menyalahi ketentuan hukum!

- Bahwa seolah-olah TERGUGAT telah melaksanakan/mengeksekusi sendiri Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018 untuk menguasai dan mengambil alih Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 284 Desa Poris Gaga Baru, Gambar Situasi No. 13567 tanggal 23 Nov 1989 seluas 1.065 m2 (seribu enam puluh lima meter per segi) atas nama NINI, berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;

2. Bahwa dalil—dalil tersebut adalah dalil—dalil yang mengada-ada dan menyesatkan, dengan alasan sebagai berikut:

- Bagaimana mungkin Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 dibuat dengan menyalahi ketentuan hukum, SEDANGKAN Kesepakatan tersebut terbit atas dasar hasil Mediasi Gugatan PENGUGAT pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., yang dibuat oleh PENGUGAT didampingi Kuasa Hukumnya (saat itu) dari Law Office RISTON SIMARMATA & ASSOCIATES dan (PARA) TERGUGAT didampingi/diwakili Kuasa Hukumnya serta dimediasi oleh Mediator Pengadilan Negeri Tangerang???

- Bahwa tidak benar TERGUGAT telah melaksanakan/mengeksekusi sendiri Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018 untuk menguasai dan mengambil alih Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 284 Desa Poris Gaga Baru, tetapi TERGUGAT berhasil menguasai dan mengambil alih Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 284 Desa Poris Gaga Baru atas

Hal 23 dari 33 hal. Perkara No. 163/Pdt/2021/PT DKI.



nama TERGUGAT sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, dengan proses sebagai berikut:

- > Setelah sampai dengan waktu yang ditentukan tersebut, tanggal 07 Februari 2019, PENGGUGAT TIDAK ADA ITIKAD BAIK akan melaksanakan ISI ketentuan Pasal 2 ayat 1) s/d ayat 3) Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 tersebut, maka TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan Surat Nomor: 019-03/S2S-SU/II/2019, tertanggal 19 Februari 2019, Perihal: SOMASI & UNDANGAN, yang diterima oleh YANTI di alamat rumah (tinggal) PENGGUGAT dan oleh DODI N di lokasi sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
- > Bahwa atas Surat SOMASI & UNDANGAN tersebut, TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah dihubungi oleh pihak PENGGUGAT dan kemudian melakukan pertemuan pada tanggal 25 Februari 2019 di Hotel Borobudur Jakarta Pusat, yang dihadiri oleh PENGGUGAT didampingi pihak PENGGUGAT yang mengaku bernama ELLIYANTI (Nomor WA 081513423111) dan TERGUGAT diwakili oleh Kuasa Hukumnya dan kemudian mengadakan pertemuan pada tanggal 04 Maret 2019 di Hoombang, The Hive Best Western, Jakarta Timur, yang dihadiri oleh pihak PENGGUGAT yang mengaku bernama ELLIYANTI (Nomor WA 081513423111) dan TERGUGAT diwakili oleh Kuasa Hukumnya;
- > Bahwa ternyata dari 2 (dua) kali pertemuan tersebut, tidak ada kepastian PENGGUGAT akan melaksanakan ISI ketentuan Pasal 2 ayat 1) s/d ayat 3) Kesepakatan Perdamaian tertanggal 07 Februari 2018 tersebut;
- > Bahwa atas hal-hal tersebut, demi kepastian hukum, TERGUGAT telah mengajukan PERMOPIONAN EKSEKUSI Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tertanggal 28 Februari 2018 kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana Surat tertanggal 21 Maret 2019, Perihal: Permohonan Eksekusi;
- > Bahwa atas Permohonan Eksekusi tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tidak begitu saja melakukan Eksekusi, akan tetapi terlebih dahulu meminta Petunjuk Mahkamah Agung RI, Hal 24 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Nomor: W29.U4/2.433/HT.04.07/VI/2019, tanggal 26 Juni 2019, Hal: Mohon Petunjuk Eksekusi Putusan Perdamaian;

>Bahwa barulah kemudian pada bulan Agustus tahun 2019, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang mengabulkan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh TERGUGAT dengan memanggil PENGGUGAT untuk diberikan Teguran/ Peringatan pada tanggal 27 Agustus 2019, sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 153/PEN.EKS/2019/PN.TNG, tanggal 14 Agustus 2019;

>Bahwa karena PENGGUGAT tidak hadir, maka kemudian dipanggil lagi untuk diberikan Teguran/ Aanmaning pada tanggal 19 September 2019 melalui bantuan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat di alamat Jalan Kebon Jeruk XIX Nomor 26, RT 007 RW 009, Kelurahan Maphar, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat (sama dengan alamat PENGGUGAT dalam Gugatan A Quo), sebagaimana Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: W29.U4/5452/HT.04.04/IX/2019, tertanggal 9 September 2019, yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 September 2019;

>Bahwa akan tetapi PENGGUGAT juga tidak HADIR pada tanggal 19 September 2019 tersebut, dimana pada saat itu Panitera Pengadilan Negeri Tangerang mengatakan sambil menunjukkan Relaas Panggilan Aanmaning, menyatakan PENGGUGAT sudah pindah alamat dan tidak diketahui keberadaannya;

>Bahwa oleh karena itu, kemudian Pengadilan Negeri Tangerang melakukan panggilan melalui Koran agar PENGGUGAT hadir di Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Selasa, tanggal 15 Oktober 2019 guna diberi Teguran/ Peringatan, sebagaimana termuat dalam Harian Rakyat Merdeka, tanggal 8 Oktober 2019, halaman 10;

>Bahwa dikarenakan PENGGUGAT sudah dipanggil secara SAH dan PATUT tetapi tidak HADIR sehingga CUKUP membuktikan tidak ada itikad baik secara sukarela untuk melaksanakan Isi Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018, maka DEMI KEPASTIAN HUKUM, TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan PERMOHONAN EKSEKUSI PENGOSONGAN DAN PENYERAHAN OBYEK EKSEKUSI KEPADA PEMOHON EKSEKUSI (*in casu* TERGUGAT) kepada Ketua Pengadilan Negeri

Hal 25dari 33 hal.Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang, sebagaimana Surat tertanggal 24 Oktober 2019;

>Bahwa atas permohonan tersebut di atas, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang mengabulkannya dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tangerang atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang syah dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat seperti dimaksud dalam Pasal 197 HIR untuk melakukan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan terhadap: *Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak MUIK (SHM) Nomor: 284 Desa Ports Gaga Baru, Gambar Situasi No. 13567 tanggal 23 Nov 1989 se/uas 1.065 m2 (seribu enam puluh Uma meter per segi) atasnama N/N1, berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Keiurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten*, sebagai pelaksanaan Putusan Perdamaian Nomor: 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018, sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomoe: 153/PEN.EKS/2019/PN.TNG., tanggal 09 Desember 2019:

>Bahwa kemudian telah dilakukan EKSEKUSI PENGOSONGAN dan PENYERAPIAN objek tersebut di atas kepada TERGUGAT, sebagaimana Surat Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: W29.U4/460/HT.04.07/II/2020, tertanggal 27 Januari 2020, Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor: 153/PEN.EKS/2019/PN.TNG., tanggal 5 Februari 2020 jo. Berita Acara Penyerahan Obyek Eksekusi Nomor: 153/PEN.EKS/2019/PN.TNG., tanggal 5 Februari 2020:

- Bahwa demikian tidak benar TERGUGAT telah melaksanakan/ mengeksekusi sendiri Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018 AKAN TETAPI yang melakukannya adalah Pengadilan Negeri Tangerang:

3. Bahwa karena dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT adalah dalil-dalil yang mengada-ada, MAKA sudah sepatutnya GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK;

D. TENTANG KERUGIAN YANG DIDERITA PENGGUGAT

1. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan kerugian material senilai Rp.8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) akibat

Hal 26 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hilangnya dan atau diambilnya aset-aset PENGGUGAT yang patut diduga telah dilakukan oleh TERGUGAT dengan cara merusak kunci dan mengganti gembok/kunci pabrik/gudang PENGGUGAT;

2. Bahwa dalil—dalil tersebut adalah dalil—dalil yang mengada-ada, selain karena tidak jelas rincian timbulnya angka Rp.8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah), juga alasannya yang menyatakan: “akibat hilangnya dan atau diambilnya aset-aset PENGGUGAT yang patut diduga telah dilakukan oleh TERGUGAT dengan cara merusak kunci dan mengganti gembok/kunci pabrik/gudang PENGGUGAT”, padahal TERGUGAT dapat menguasai dan mengambil-alih Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 284 Desa Poris Gaga Baru, Gambar Situasi No. 13567 tanggal 23 Nov 1989 seluas 1.065 m2 (seribu enam puluh lima meter persegi) atasnama NINI, berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten adalah melalui proses Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana EKSEKUSI PENGOSONGAN dan PENYERAHAN objek kepada TERGUGAT, berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: W29.U4/460/HT.04.07/1/2020, tertanggal 27 Januari 2020, Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan *jo*. Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor: 153/PEN.EKS/2019/PN.TNG., tanggal 5 Februari 2020 *jo*. Berita Acara Penyerahan Obyek Eksekusi Nomor: 153/PEN.EKS/2019/PN.TNG., tanggal 5 Februari 2020;

3. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan mengalami kerugian IMMATERIAL, yang tidak ternilai harganya, akibat rasa malu di tengah lingkungan masyarakat dan atau karyawan pabrik/ gudang akibat didatangi para debt collector berulang kali ke pabrik/ gudang PENGGUGAT, yang seolah-olah seperti buronan, maka jika pun harus dinilai sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena justru PENGGUGAT yang tidak menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT dan malah menambah urusan TERGUGAT yang telah menambah beban pikiran, selain beban biaya materiil, dimana tidak dapat memanfaatkan atau menerima manfaat dari haknya;

4. Bahwa karena dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT adalah dalil-dalil yang mengada-ada, MAKA sudah sepatutnya GUGATAN PENGGUGAT

Hal 27 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.

Disclaimer

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



DITOLAK;

E. TENTANG PERMOHONAN SITA

1. Bahwa PENGGUGAT untuk PERMOHONAN SITA telah mendalilkan:

“Bahwa mengingat surat-surat sebagai bukti kepemilikan PENGGUGAT atas tanah/ gudang yang terletak di Kelurahan Porisgaga Baru Kecamatan Batuceper Kota Tangerang atau dikenai dengan SHM No.284/Porisgagabaru dan Akte Pengikatan untuk Juai Beii dan Kuasa No. 10, yang saat ini masih berada di tangan TERGUGAT, maka dipandang perlu untuk diietakkan sita atas asset tersebut di atas, agar supaya TERGUGAT tidak mengaiihkan/memindahkan hak atas asset tersebut kepada pihak lain yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain nantinya;

2. Bahwa dalil-dalil tersebut adalah dalil-dalil yang mengada-ada, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah disepakati dan ditandatangani Akta Pengikatan Untuk Melakukan jual Beli dan Kuasa Nomor 10, tertanggal 2 Agustus 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan YAN ARMIN, S.H., Notaris di Jakarta, atas'penjualan tanah dan bangunan SHM No. 284/Poris Gaga Baru, terletak di Kaw. Industri Daan Mogot, KM 19,8, G2 Timur, sebagaimana Kwitansi tanda terima uang tertanggal 2 Agustus 2016;
- Bahwa Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10, tertanggal 2 Agustus 2016 tersebut disertai dengan Perjanjian Pengosongan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;
- Bahwa selanjutnya sebagai Tindak Lanjut Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10, tertanggal 2 Agustus 2016 telah terbit Akta Jual Beli Nomor 30/2017, tertanggal 24 Februari 2017, yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS KIEMAS, S.H., PPAT Kota Tangerang;
- Bahwa kemudian SHM No. 284/Poris Gaga Baru, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Porisgaga Baru, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten (setempat dikenal Kaw. Industri Daan Mogot, KM 19,8, G2 Timur) telah beralih dan balik nama dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

3. Bahwa hal tersebut sesungguhnya disadari oleh PENGGUGAT dan diketahui dengan jelas, dim ana permasalahan tersebut telah selesai

Hal 28dari 33 hal.Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan adanya Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018 sebagaimana Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018;

4. Bahwa Kesepakatan Perdamaian tertanggal 7 Februari 2018 sebagaimana Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 28 Februari 2018 adalah HASIL Mediasi Gugatan PENGGUGAT pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng., yang dibuat oleh PENGGUGAT didampingi Kuasa Hukumnya (saat itu) dari Law Office RISTON SIMARMATA & ASSOCIATES dan (PARA) TERGUGAT didampingi/diwakili Kuasa Hukumnya serta dimediasi oleh Mediator Pengadilan Negeri Tangerang;

5. Bahwa dalam dalil—dalil Gugatan PENGGUGAT pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 690/Pdt.G/2017/PN.Tng. telah dengan jelas diuraikan tentang poin 2 di atas (bagian ini);

6. Bahwa oleh karena TELAH balik nama dan telah beralih dan dikuasai oleh TERGUGAT secara SAH dan PATUT MENURUT HUKUM, maka PERMOHONAN SITA dari PENGGUGAT SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK;

7. Bahwa dengan demikian GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya HARUS DITOLAK;

8. Bahwa karena TERGUGAT pada posisi yang BENAR, maka PATUT MENURUT HUKUM untuk menghukum PENGGUGAT membayar semua biaya yang timbul dalam proses perkara *A Quo*;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo*, berkenan memberikan putusan dengan AMAR, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang Prematur;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang Kurang Pihak;
4. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang Diajukan Dengan Itikad Tidak Baik;
5. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang Ne Bis

Hal 29 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.

Disclaimer

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



in idem;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh dalil-dalil JAWABAN TERGUGAT;
2. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara tanggal 5 November 2020 Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini yang sampai hari ini ditaksir sejumlah Rp 460.500,00 (empat ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 178/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL tanggal 19 November 2020 yang menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 November 2020 Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 178/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tersebut yang ditujukan kepada para pihak pada tanggal 1 Februari 2021, 4 Februari 2021 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah

Hal 30 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



pemberitahuan tersebut diterima, untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 November 2020 Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel serta telah pula meneliti dan mencermati secara seksama pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata telah mempertimbangkan semua dalil-dalil, beserta semua bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan, bukti-bukti mana telah dikaitkan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding tersebut oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 November 2020 Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang- Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

Hal 31dari 33 hal.Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



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

- Menerima permohonan banding secara formal dari Pemanding semula Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 November 2020 Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut,
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Senin tanggal 26 Juli 2021 oleh kami **TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan **GUNAWAN GUSMO, S.H., M.Hum** dan **BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, S.H.,M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 April 2021 Nomor 163/PDT/2021/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Senin tanggal 26 Juli 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **WANGI AMAL PRAKASA ,S.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadir para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

GUNAWAN GUSMO, S.H., M.Hum

TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H., M.H.

BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

WANGI AMAL PRAKASA ,S.H

Biaya-biaya :

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1. Biaya proses | Rp. 130.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000,-00 |
| 3. Meterai | Rp. 10.000,00 |

Hal 32 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.



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

Jumlah Rp. 150.000,00

Hal 33 dari 33 hal. Perkara No.163/Pdt/2021/PT DKI.

Disclaimer

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