



P U T U S A N

Nomor : 302/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. H. AGUS ASMANUDDIN - beralamat di Jln. KS. Tubun IV No.20 RT.003/RW.07 Kelurahan Slipi Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulkifli Syukur, SH, Maharina, SH dan Yuyun Wahyuniati, SH., Advokat berkantor di ZULKIFLI, SH & PARTNERS, beralamat di Komplek Rukan Mitra Matraman Blok D.7 Jln. Matraman Raya No.148 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2013, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

SANEN BIN SANARI – beralamat di Kampung Kapuk RT.006/RW.02 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca gugatan Penggugat dan Jawab menjawab Para Pihak;
Telah membaca dan memperhatikan Surat-surat Bukti Para Pihak dan saksi Penggugat ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 23 Mei 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Mei 2014 dengan Register No.302/Pdt.G/ 2014/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun \pm 1998 antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual, telah terjadi kesepakatan untuk jual beli sebidang tanah seluas \pm 605 M2 yang terletak di Jalan Diesel RT.06/RW.02 Kel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebak Bulus, Kec. Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Persil
No.58 Blok D.

Kohir No. C.923/Lebak Bulus, Jakarta Selatan dengan harga Rt.115.000.000,-
(seratus lima belas juta rupiah) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : dengan selokan/saluran air PU .
- Sebelas Timur : Dengan Sertifikat Hak Milik No.4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari.
- Sebelah Selatan : Dengan Tanah Perumahan Cirendeu Permai.
- Sebelah Barat : Dengan Jalan Cirendeu Permai .

2. Bahwa atas kesepakatan tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran
kepada Tn. Sanen Bin Sanari sebagai berikut :

- Tanggal 15 September 1998 sebesar : Rp. 7.000.000,- (Bukti P-1);
- Tanggal 30 Juli 1999, sebesar : Rp. 35.000.000,- (Bukti P-2);
- Tanggal 16 Agustus 1999, sebesar : Rp. 15.000.000,- (Bukti P-3);
- Tanggal 02 Oktober 2001, sebesar : Rp. 1.000.000,- (Bukti P-4);
- Tanggal 06 Maret 2002, sebesar : Rp. 5.000.000,- (Bukti P-5);
- Tanggal 04 Juli 2002, sebesar : Rp. 1.000.000,- (Bukti P-6);
- Tanggal 26 Agustus 2002, sebesar : Rp. 20.000.000,- (Bukti P-7);
- Tanggal 3 Januari 2003, sebesar : Rp. 5.000.000,- (bukti P-8);

Dan pinjaman-pinjaman bersifat pribadi Tergugat yang dikompensasikan sebagai
pembayaran terhadap tanah sebagai berikut :

- Tanggal 14 Januari 1999, sebesar : Rp. 5.000.000,- (Bukti P-9);
- Tanggal 01 Maret 1999, sebesar : Rp. 1.000.000,- (Bukti P-10);
- Tanggal 26 Mei 1999, sebesar : Rp. 3.000.000,- (Bukti P-11);

Sehingga total dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebagai pembayaran
pembelian tanah sebagaimana poin 1 diatas adalah sebesar Rp.98.000.000,-
(sembilan puluh delapan juta rupiah) ;

3. Bahwa tahun 2002 sesuai dengan keinginan Tergugat dan atas persetujuan
Penggugat, maka harga tanah dinaikkan menjadi Rp.125.000.000,- (seratus
dua puluh lima juta rupiah), dengan catatan bahwa sisanya sebesar Rp.
27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) akan dibayarkan Penggugat
setelah sertifikat atas tanah tersebut terbit, dimana Tergugat berjanji akan
mengurusnya ;

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. Bahwa setelah Penggugat sekian lama (\pm 6 tahun) Sertipikat yang dijanjikan oleh Tergugat tidak kunjung terbit, dan setiap ditanya oleh Penggugat selalu dijawab oleh Tergugat sedang dalam pengurusan, sehingga akhirnya Penggugat melakukan pengecekan ke Sudin Tatakota Jakarta Selatan, dan Tergugat mendapatkan keterangan tanah yang dijual Tergugat adalah termasuk Penyempurnaan Hijau Taman (PHT) sehingga tidak bisa dimohonkan sertipikat/IMB dan termasuk rencana jalan (Bukti P-12) ;
5. Bahwa terlebih lagi setelah adanya perkara pidana terhadap Tergugat atas laporan pihak Pengembang Perumahan Cirendeu Permai (Sdr. Bernard Subarja), tanah yang Tergugat tawarkan yaitu tanah seluas \pm 605 M2 yang terletak di Jalan Diesel RT.06/Rw.02 Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Persil No.58 Blok D Kohir No.C 923/Lebak Bulus, Jakarta Selatan kepada Penggugat, ternyata luasnya tidak sesuai antara yang di Girik C 923 Persil 58 D III (Bukti P-13) dengan akte Jual Beli No.205/Cilandak/IV/1994 tertanggal 4 April 1994 (Bukti P-14) ;
6. Bahwa dengan kenyataan tersebut, maka Penggugat berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah / kekeluargaan melalui suratnya No.64/ZS/III/2014 tertanggal 27 Maret 2014 (Bukti P-15) dan Surat Pemberitahuan No.9/ZS/IV/2014 tertanggal 10 April 2014 (Bukti P-16), namun tidak tercapai mufakat ;
7. Bahwa Penggugat menilai tidak ada itikad baik dari pihak Tergugat untuk menyelesaikan sejak September 1998 sampai dengan saat ini, sehingga Penggugat telah hilang kesabaran, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
8. Bahwa Penggugat sebagai pembeli beritikad baik tidak dapat menggunakan/ memanfaatkan tanah tersebut, dikarenakan Tergugat masih menguasai tanah sengketa ;
9. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas, jelas terbukti bahwa : Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat yaitu Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya untuk membuat sertipikat atas tanah tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

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

10. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil yang bila diperhitungkan sebagai berikut :

1. Biaya untuk jasa Pengacara sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
2. Kerugian tidak dapat dimanfaatkannya atau jika diatas tanah tersebut didirikan rumah dan dikontrakkan kepada pihak lain, maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp.20.000.000,- per tahun sejak tahun 1998 sampai sekarang tahun 2014 adalah 15 tahun, apabila diperhitungkan Rp.20.000.000,-/ tahun X 15 tahun (sejak tahun 1998 sampai sekarang) menjadi = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
3. Ditambah dengan bunga berjalan 3% setiap bulannya sehingga menjadi Rp.98.000.000,- X 3% x 12 (bulan) X 15 (tahun) = Rp.529.200.000,- (lima ratus dua puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) ;
4. Jumlah keseluruhan yang harus Tergugat bayar sebesar Rp.50.000.000,- + Rp. 300.000.000,- + Rp. 529.200.000,- = Rp. 879.200.000,- (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) ;

11. Bahwa untuk menjamin agar gugatan khususnya ini tidak sia-sia maka Penggugat mohon agar tanah berikut bangunan milik Tergugat yang terletak di Kampung Kapuk RT.06/RW.02 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan untuk diletakkan sita jaminan ;

12. Bahwa ada kekhawatiran Tergugat tidak melaksanakan isi putusan secara suka rela untuk itu adalah patut apabila Tergugat dikenakan uang paksa yang dibayar kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari, dihitung dari sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan ;

Berdasarkan uraian-uraian serta alasan hukum tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, agar berkenan menerima, memeriksa serta mengadili dan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat ;

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

3. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat yang terjadi pada Tahun 1998 sesuai Kwitansi :

- Tanggal 15 September 1998 sebesar : Rp. 7.000.000,- (Bukti P-1);
- Tanggal 30 Juli 1999, sebesar : Rp. 35.000.000,- (Bukti P-2);
- Tanggal 16 Agustus 1999, sebesar : Rp. 15.000.000,- (Bukti P-3);
- Tanggal 02 Oktober 2001, sebesar : Rp. 1.000.000,- (Bukti P-4);
- Tanggal 06 Maret 2002, sebesar : Rp. 5.000.000,- (Bukti P-5);
- Tanggal 04 Juli 2002, sebesar : Rp. 1.000.000,- (Bukti P-6);
- Tanggal 26 Agustus 2002, sebesar : Rp. 20.000.000,- (Bukti P-7);
- Tanggal 3 Januari 2003, sebesar : Rp. 5.000.000,- (bukti P-8);
- Tanggal 14 Januari 1999, sebesar : Rp. 5.000.000,- (Bukti P-9);
- Tanggal 01 Maret 1999, sebesar : Rp. 1.000.000,- (Bukti P-10);
- Tanggal 26 Mei 1999, sebesar : Rp. 3.000.000,- (Bukti P-11);

Adalah sah ;

4. Memerintahkan Tergugat atau pihak lain yang menguasai/ menempati tanpa hak untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat yaitu : sebidang tanah seluas \pm 605 M2 yang terletak di Jalan Diesel RT.06/ RW.02 Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : dengan selokan/saluran air PU .
- Sebelah Timur : Dengan Sertifikat Hak Milik No.4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari.
- Sebelah Selatan : Dengan Tanah Perumahan Cirendeu Permai.
- Sebelah Barat : Dengan Jalan Cirendeu Permai .

5. Menyatakan sisa pembayaran sebesar :Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) merupakan kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat atau apabila Tergugat tidak mau menerima uang tersebut dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat keseluruhan berjumlah :

- Biaya untuk jasa Pengacara sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- Kerugian tidak dapat dimanfaatkannya atau jika diatas tanah tersebut didirikan rumah dan dikontrakkan kepada pihak lain, maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp.20.000.000,- per tahun sejak tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 sampai sekarang tahun 2014 adalah 15 tahun, apabila diperhitungkan Rp.20.000.000,-/ tahun X 15 tahun (sejak tahun 1998 sampai sekarang) menjadi = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

- Ditambah dengan bunga berjalan 3% setiap bulannya sehingga menjadi Rp.98.000.000,- X 3% x 12 (bulan) X 15 (tahun) = Rp.529.200.000,- (lima ratus dua puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) ;
- Jumlah keseluruhan yang harus Tergugat bayar sebesar Rp.50.000.000,- + Rp. 300.000.000,- + Rp. 529.200.000,- = Rp. 879.200.000,- (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) ;

Jumlah ini akan bertambah terus sesuai dengan Bunga Bank (3% perbulan) terhitung sejak isi putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakannya isi putusan ;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus juta rupiah) perhari, dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

ATAU :

Mohon keputusan yang menurut penilaian Hakim Pengadilan negeri Jakarta Selatan adalah patut dan adil (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir kuasa tersebut diatas sebagaimana Surat Kuasa Khusus dari Penggugat tanggal 19 Mei 2014, sedangkan untuk Tergugat, diwakili oleh kuasanya Asri Hayat Saputra, SH, Budhi Cahyani Stiyawati, SH dan Indra Utama, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum “ Budhi Cahyani Stiyawati & Rekan”, beralamat di Komp. PU Pasar Jumat Jalan Sapta Taruna I No.2 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2014 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana ketentuan Pasal 130 HIR/154 Rbg dan Perma No.1 Tahun 2008 tentang prosedur mediasi, maka Majelis Hakim atas permintaan para pihak telah menunjuk Sdr. PRANOTO, SH sebagai Mediator dalam perkara ini, tetapi ternyata penyelesaian sengketa secara damai melalui proses mediasi tersebut tidak berhasil sehingga pemeriksaan secara litigasi dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang mana terhadap gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetep pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, maka Tergugat telah mengemukakan jawabannya secara tertulis sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Bahwa perihal gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi sedangkan pada posita poin 9 Penggugat menyatakan “sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”

Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak cermat, tidak terang, tidak pasti dan tidak jelas dalam gugatannya antara perihal gugatan wanprestasi atau gugatan Perbuatan Melwan Hukum, disatu sisi Penggugat menyatakan wanprestasi sedangkan Pasal yang digunakan dalam dalil gugatannya mencantumkan Pasal

1365 tentang Perbuatan melawan hukum, Penggugat tidak konsisten dengan gugatannya sendiri dan tidak dapat membedakan antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri, gugatan Penggugat tidak jelas, kabur dan samar-samar (Obscuur Libels) oleh karena itu gugatan penggugat patut ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard) ;

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil dalam posita point 1 yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya pada point ke-1 yang pada intinya Penggugat mendalilkan “Telah terjadi kesepakatan untuk jual beli sebidang tanah seluas 605 M2 yang terletak di Jalan Diesel RT.06/RW.02 Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan dengan Persil No.58 Blok D Kahir No. C 923/Lebak Bulus, Jakarta Selatan dengan harga Rp.115.000.000,- (seratus lim abelas juta rupiah), dengan batas-batas ;
 - Sebelah Utara : dengan selokan/saluran air PU .
 - Sebelas Timur : Dengan Sertifikat Hak Milik No.4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari.
 - Sebelah Selatan : Dengan Tanah Perumahan Cirendeu Permai.
 - Sebelah Barat : Dengan Jalan Cirendeu Permai .

Bahwa dapat Tergugat jelaskan mengenai dalil dalam point 1 adalah tidak benar dan menutupi fakta sebenarnya. Tergugat tegaskan bahwa tidak pernah ada kesepakatan mengenai jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat senyatanya adalah merupakan bujuk rayu, tipu muslihat Penggugat yang pada awalnya ingin membeli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah kepada Tergugat namun pada akhirnya Tergugat menjadi korban dengan cara bujuk rayu, iming-iming janji dan tipu muslihat yang direncanakan oleh Penggugat dengan cara memberikan uang pinjaman sedikit-demi sedikit yang kemudian dengan bahasa yang halus mengatakan akan mengkonversikan uang tersebut sebagai bentuk jual beli tanah sementara harga yang sudah disepakati secara lisan tidak juga kunjung dilunasi dalam jangka waktu yang sangat lama rentang waktu tahun 1998 sampai dengan sekarang yaitu sampai dengan jawaban ini dibuat ;

3. Bahwa perlu Majelis Hakim Yang Mulia ketahui kejadian ini bermula pada tahun 1998 Penggugat datang bersama istrinya yang bernama Sherly, maksud kedatangan Penggugat ke rumah Tergugat pada saat itu untuk menanyakan mengenai kepemilikan sebidang tanah yang lokasinya berada di samping

bangunan tanah dan rumah tempat tinggal Tergugat. Tergugat menjawab bahwa tanah tersebut benar milik Tergugat. Kemudian Penggugat memberitahukan kepada Tergugat bahwa Penggugat ditawarkan oleh Bapak Felix untuk membeli sebidang tanah tersebut, Penggugat mengatakan bermaksud untuk mengecek apakah tanah tersebut benar milik bapak Felix atau bukan? Ternyata tanah tersebut adalah milik Tergugat. Penggugat kemudian menanyakan perihal bukti kepemilikan tanah tersebut kepada Tergugat, Tergugat menjawab :”saya punya surat-suratnya pak yaitu berupa Akta Jual Beli dan Girik”. Setelah melihat dan mengecek surat bukti kepemilikan tanah tersebut Penggugat dan istrinya bertanya apakah tanah tersebut mau dijual? Apabila tanah tersebut yaitu tanah yang terletak di Jalan Diesel RT.006/RW02 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan luas 605 M2, mau dijual?” Penggugat menyatakan sangat berminat untuk membelinya . Atas pertanyaan tersebut Tergugat menyatakan “kalau ada pembeli yang cocok Tergugat mau menjualnya apalagi setelah mendengar dari Penggugat, bahwa berdasarkan informasi dari Penggugat bahwa tanah milik Tergugat sedang ada masalah”, kemudian Penggugat mengatakan “ kalau Tergugat berniat menjualnya silahkan datang ke rumah Penggugat”;

4. Bahwa kemudian Tergugat datang kerumah Penggugat, setiba dirumah Penggugat, Tergugat diajak ngobrol-ngobrol terlebih dahulu yang pada kesimpulannya Penggugat menanyakan mau dijual berapa tanahnya ? Tergugat menjawab “Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-m2. Penggugat mengatakan :”karena tanah ini bermasalah saya beli saja dengan harga Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per-m2. Dikarenakan Penggugat menyatakan bahwa tanah milik Tergugat sedang bermasalah maka Tergugat mempercayainya dan menerima tawaran bantuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan tanahnya tersebut dengan pihak Pak Felix dan juga laporan yang diajukan ke Polda oleh ibu Mumun atas tuduhan penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah ibu Mumun, maka oleh karena hal tersebut Tergugat mencoba mengajukan kembali tawaran harga Rp.350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per-m² kepada Penguat, dan tawaran tersebut disetujui oleh Penguat, maka terjadilah kesepakatan antara Penguat dan Tergugat secara lisan tentang jual beli tanah tersebut tanpa disertai perjanjian tertulis antara keduanya (hitam diatas putih). Tergugat tidak pikir panjang lagi dan bersedia menjualnya kepada Penguat dan dijanjikan oleh Penguat (kapasitasnya pada waktu itu sebagai anggota DPR) bahwa Penguat akan membantu permasalahan yang

dihadapi terkait permasalahan tanah tersebut, akhirnya Tergugat setuju menjual tanahnya kepada Penguat ;

5. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga jual beli tanah sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), yang akan dibayarkan cash oleh Penguat, tetapi senyatanya apa yang sudah menjadi kesepakatan tentang harga tersebut oleh Penguat yang semula akan membayar cash kepada Tergugat tidak juga dibayarkan, hingga sampai waktu yang cukup lama Tergugat menunggu apa yang telah dijanjikan oleh Penguat tidak kunjung dibayarkan juga yang pada saat itu, padahal Tergugat sampai berharap agar dibayarkan lunas mengingat Tergugat tidak ingin ada masalah sebagaimana informasi dari Penguat dan memang pada saat itu Tergugat sangat membutuhkan uang untuk menghadapi masalah hukum terkait adanya laporan ke Polda terhadap diri Tergugat sebagaimana telah disampaikan pada point jawaban angka 4 diatas ;
6. Bahwa yang pada awalnya Penguat ingin membantu permasalahan hukum yang dihadapi oleh Tergugat ternyata tidak sesuai janjinya bahkan Penguat setiap Tergugat meminta bantuan untuk biaya –biaya selama menghadapi permasalahannya di hitung hutang yang kemudian dikonversikan menjadi jual beli tanah milik Tergugat ;
7. Bahwa Tergugat menyatakan dengan ini menolak dengan tegas dalil yang disampaikan oleh Penguat dalam gugatannya pada posita point 2 adalah tidak benar. Fakta sebenarnya adalah sebagaimana rincian berikut :

Rincian kwitansi dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2003 :

- Tanggal 15 September 1998 : Rp. 7.000.000,- (Pinjaman Pribadi).

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

- Tanggal 14 Januari 1999 : Rp. 5.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 1 Maret 1999 : Rp. 1.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 26 Mei 1999 : Rp. 3.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 30 Juli 1999 : Rp.35.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 26 Agustus 2002 : Rp. 5.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 3 Januari 2003 : Rp. 5.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Jumlah Total : Rp. 96.000.000,-

Catatan : seluruh berita acara/keterangan pada kwitansi adalah tulisan Penggugat yang menulis secara sepihak .

Bahwa Tergugat merasa risau, gelisah dan ketakutan dengan adanya informasi dari Penggugat yang meng-informasikan tanah aquo tersebut sedang bermasalah, pada saat itu Tergugat sudah dalam keadaan pasrah dan menyerahkan permasalahan tanahnya kepada Penggugat karena Penggugat juga menjanjikan akan

membereskannya apalagi pada saat itu Tergugat memang sangat membutuhkan uang untuk biaya transport ke Polda dan biaya-biaya lainnya oleh karena itu Tergugat meminjam uang kepada Penggugat secara pribadi yaitu untuk keperluan rumah tangga, keperluan kuliah anak-anak Tergugat serta untuk menghadapi permasalahan hukum yang dihadapi oleh Tergugat pada saat itu, namun pinjaman secara pribadi tersebut dimanfaatkan oleh Penggugat dengan cara mengkonversikan sebagai jual beli tanah ;

8. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam Posita gugatannya pada point 3;

Bahwa dapat Tergugat jelaskan disini mengenai dalil Penggugat pada point 3 adalah tidak benar. Fakta sebenarnya adalah justru Penggugat yang menyatakan dengan sangat jelas secara tertulis Penggugatlah yang bertanggung jawab sebagai pembeli untuk mengurus sertipikat. Penggugat selaku pembeli menyatakan bertanggung jawab atas pengurusan sertipikat tanah aquo tersebut sampai selesai, pernyataan Penggugat secara tertulis dengan sangat jelas tertulis pada kwitansi tanggal 30 Juli 1999 (Bukti P-1). Jadi sudah sangat jelas Penggugat hanya berdalih memutar balikkan fakta dalam posita gugatannya point 3 dan sepatutnya harus ditolak oleh Majelis Hakim yang Mulia ;

9. Bahwa Tergugat menyatakan dengan ini menolak dengan tegas dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya pada point 4 adalah tidak benar dan mengada-ada karena sebagaimana pada jawaban Tergugat dengan bukti yang akan Tergugat ajukan (vide bukti P-1), senyatanya

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

adalah Penggugat sendiri yang akan mengurus sertipikat tanah tersebut jadi sangat bohong dan pemutar balikkan fakta oleh Penggugat pada dalil gugatannya tersebut, Penggugat malah melimpahkan kepada Tergugat atas pengurusan dan berdalih Penggugat menunggu kurang lebih selama 6 tahun, dalam hal ini sungguh sangat nyata upaya Penggugat menutupi fakta dari fakta sebenarnya, apakah Penggugat sudah lupa dengan perkataannya sendiri?. Tergugat tidak bisa dimintakan pertanggung jawaban karena sangat tidak relevan dan mengada-ada, tidak ada perjanjian baik lisan maupun tertulis bahwa Tergugat yang akan mengurus sertipikat tanah milik Tergugat karena sangat tidak relevan dan tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat. Dalam hal ini Tergugat mempunyai bukti kuat atas jawaban Tergugat ini ;

10. Bahwa Tergugat tidak ada sama sekali sangkut pautnya dengan Penggugat yang menurut Penggugat telah mengecek ke Sudin Tata Kota Jakarta Selatan atau Sudin lainnya karena pada prinsipnya itu menjadi urusan pribadi

Penggugat sendiri atas dasar inisiatif Penggugat sendiri, Tergugat juga awam sama sekali dan tidak sampai pengetahuan Penggugat sampai ke arah sana, apalagi mengenai tanah yang dimiliki oleh Tergugat masuk PHT (Penyempurnaan Hijau Taman) karena pada saat Tergugat membeli pada tahun 1994 dari Haji Margani bin Dina tidak ada masalah sama sekali dan lancar saja seluruh transaksi jual beli tanah tersebut, Tergugat sendiri juga tidak mengetahui sama sekali adanya soal PHT, kalau saja memang masuk PHT tentu Tergugat tidak akan membelinya pada saat itu dengan harga Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana akta jual beli No.201/Cilandak/IV/1994 (Bukti P-2) yang sat ini hanya dihargai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) oleh Penggugat yang tentu saja Tergugat menolaknya ;

11. Bahwa sebidang tanah yang saat ini Penggugat sangat bernafsu ingin memilikinya adalah diperoleh secara sah oleh Tergugat melalui jual beli dengan harga sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana akta jual beli No.205/Cilandak/IV/1994 (Bukti P-2) dibeli dari Haji Margani bin Dina pada hari Senin tanggal 4 April 1994 Persil No.58 Blok D.III Kohir No.C. 923 pada Akta Jual Beli dengan sangat jelas pada Pasal 2 berbunyi : "Pihak pertama menjamin bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dan suatu sitaan dan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun”;

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 5 yang menyatakan luas tanah milik Tergugat tidak sesuai dengan girik C 923 Persil No.58 Blok D Kohir C 923 dengan Akta Jual Beli No.205/Cildak/IV/1994. Sekali lagi Tergugat menolak dengan keras dalil point 5 yang menyatakan adanya Akte Jual Beli No.205/Cilandak/IV/1994 dikatakan tidak sesuai dengan girik C 923 Persil 58 D III, dalil Penggugat ini adalah bohong dan fitnah karena berdasarkan Putusan Kasasi No.1890 K/Pid/2005 dengan sangat jelas menyatakan bahwa luas tanah yang dipersoalkan yang terdapat pada Girik C 923 bukan merupakan bukti kepemilikan atau surat yang menunjukkan tentang batas-batas luas tanah, Bahwa Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi Tergugat dan Tergugat dinyatakan tidak bersalah sama sekali berdasarkan fakta-fakta hukum serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi tanggal 7 Juli 2004 Nomor 51/PID/2004/PT.DKI dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 Agustus 2003 No.119Pid.B/2003/ PN.Jkt.Sel. justru yang menjadi aneh bagi Tergugat adalah sebegitunya

perhatian Penggugat terhadap tanah milik Tergugat, adanya masalah dengan pihak pengembang perumahan Cirendeu Permai dan adanya masalah-masalah lainnya, sedangkan Tergugat sendiri mengetahui kesemuanya dari Penggugat, dapat Tergugat sampaikan terkait masalah Tergugat dilaporkan pidana sudah Tergugat jalani prosesnya dan Tergugat dinyatakan tidak bersalah sebagaimana sudah Tergugat sampaikan di atas, karena tidak ada yang dirugikan dari pihak manapun termasuk dari pelapor yang pada awalnya Tergugat di takut-takuti oleh Penggugat perihal adanya masalah dan nyatanya tidak terbukti dan tidak ada masalah sama sekali, dapat dilihat pada Putusan kasasi Mahkamah Agung No.1890 K/Pid/2005 sudah inkraht (bukti P-3). Perlu Majelis Hakim ketahui agar jelas pokok permasalahannya, pada awalnya Penggugat berinisiatif dengan mencari pengacara untuk Tergugat, Penggugat juga menawarkan untuk menanggung seluruh biaya untuk pembayaran biaya jasa dan operasional Pengacara yang ternyata, niat baik tersebut pada akhirnya berbuntut pamrih dan menuntut balas jasa dari Tergugat yang dengan cara memberikan pinjaman-pinjaman kemudian pinjaman tersebut dikonversikan seluruh biaya yang dikeluarkan menjadi jual beli atas tanah milik Terugat dengan harga yang murah bahkan jauh dibawah harga pasaran ;

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 teruat 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

13. Bahwa dalam prosesnya Pengacara yang disediakan oleh Penggugat ternyata mengecewakan Tergugat yang pada akhirnya anak Tergugat merasa terpenggil untuk mencari Pengacara untuk Tergugat agar mencegah semakin parahnya keadaan pada saat itu, namun yang terjadi adalah Penggugat sangat marah terhadap Tergugat bahkan kemarahannya tersebut sampai menggebrak meja dan menyatakan "sudah serahkan saja tanah milik bapak Sanen segera" peristiwa ini juga disaksikan oleh anak tertua Tergugat melihat gelagat seperti ini tentu saja anak Tergugat tidak terima dan mengetahui bahwa selama ini niat baik Penggugat hanyalah kedok, tipu muslihat untuk mengelabui Tergugat yang sudah tua dan bodoh serta dalam keadaan bingung pada saat itu ;

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 6 yang menyatakan Penggugat berupaya melakukan penyelesaian ini dengan cara musyawarah/kekeluargaan melalui suratnya No.64/ZS/III/2014 tertanggal 4 April , terhadap dalil ini dengan tegas Tergugat menolaknya karena Tergugat meragukan kesungguhan Penggugat oleh karena Tergugat belum melihat niatan baik, Penggugat yang berjanji akan membantu mengurus penyelesaian tanah Tergugat ternyata tidak sesuai dengan janjinya, lagipula senyatanya

bukan musyawarah karena Penggugat memaksakan kehendaknya kepada Tergugat agar mau mengikuti kehendak Penggugat untuk menerima uang sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah), mana mungkin Tergugat mau sedangkan harga pasaran tanah di wilayah Lebak Bulus saat ini kisarannya sudah mencapai Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) per meternya, sedangkan harga tanah milik Tergugat apabila mengikuti harga sesuai NJOP saja sekarang nilainya Rp.2.640.000,- (dua juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) sebagaimana SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tertanggal 03 Februari 2014 (Bukti P-4) nilai tanah Tergugat mencapai Rp. 15.972.000.000,- (lima belas milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dihitung dari harga NJOP Rp.2.640.000,- x 505 M2, dalam hal ini tentu saja Tergugat menolak harga yang sangat jauh dari NJOP, seabodoh-bodohnya Tergugat tentu tidak ingin dibodohi dengan cara-cara yang licik seperti ini, tentu saja Tergugat tidak mau sepakat dan tidak akan pernah sepakat sampai kapanpun ;

15. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 7 yang menyatakan bahwa Tergugat tidak ada itikad baik terhadap Penggugat nyatanya Penggugatlah yang telah melakukan tipu daya muslihat kepada

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 teruat 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

Tergugat, oleh karena Penggugat telah memberikan iming-iming memberi bantuan akan mengeluarkan biaya mengurus tanah Tergugat yang sedang bermasalah tersebut sampai dengan selesai, dalam hal ini Penggugat dapat dikatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik yang telah melakukan tipu daya muslihat dengan apa yang telah dijanjikannya kepada Tergugat untuk dapat mempengaruhi Tergugat agar menjual tanahnya tersebut kepada Penggugat, oleh karena itu Tergugat tidak dapat dibebani segala kerugian-kerugian yang di timbulkan, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1247 KUHPerdara : "Si berutang harnya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perikatan itu dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya";

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 8 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, Penggugat bukan pembeli yang beritikad baik justru sebaliknya Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik sebagaimana jawaban Tergugat yang sudah sampaikan diatas dengan sangat jelas siapa Penggugat sesungguhnya, Penggugat hanya bermimpi dan berandai-andai seandainya tanah kosong itu milik Penggugat akan begini dan begitu nyatanya sampai saat ini tanah

tersebut adalah milik Tergugat dan belum dipindahnamakan karena jual beli, belum juga pernah ada Perikatan perjanjian Jual Beli oleh pihak manapun , dalil ini sepatutnya harus dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia ;

17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 9 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat yang dalam dalilnya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat tidak memenuhi janjinya dalam hal Pembuatan Sertipikat atas tanah tersebut, oleh karena hal tersebut maka Tergugat menyatakan bahwa dalil wanprestasi yang ditujukan terhadap Tergugat tidak berdasar dan tidak sesuai dengan Pasal yang diterapkan dan dituduhkannya itu adalah Pasal 1365 KUHPerdara yang pada dasarnya maksud dari Pasal tersebut adalah suatu tindakan "Perbuatan Melawan Hukum" dan bukan merupakan Pasal tentang wanprestasi, disini Penggugat jelas-jelas tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya terhadap Tergugat justru sebaliknya Penggugatlah yang telah wanprestasi terhadap Tergugat dengan cara tidak mengurus sertipikat tanah milik Tergugat sebagai pernyataannya secara lisan dan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis kepada Tergugat, tertulis dalam kwitansi pembayaran bahwa pengurusan sertipikat menjadi tanggung jawan Penggugat (vide bukti P-1) ;

18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 10 pada:

- a. Angka 1 (satu) yang menyatakan Penggugat terbebani biaya untuk Pembayaran jasa Pengacara sebesar Rp.50.000.000,- (lim apuluh juta rupiah) , dengan ini Tergugat menyatakan dalil tersebut mengada-ada dan tidak ada relevansinya dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat, enak saja Penggugat membebankan sesuatu yang menjadi kepentingan dan kehendaknya sendiri kepada orang lain, hal ini sangat naif, konyol dan mengada-ada saja ;
- b. Tergugat dengan ini menolak dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp.300.000.000,- tersebut adalah tidak berdasar tidak sesuai dengan fakta yang ada lagipula bahasa Penggugat kalau saja, andai saja karena senyatanya tidak demikian karena sampai dengan saat ini Tanah aquo adalah milik Tergugat secara hukum ditinjau dari sudut apapun juga, Akta Jual beli atas nama Tergugat, Tergugat peroleh tanah aquo dari jual beli yang sah dengan harga Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari H. Margani bin Dina sebagaimana Akta Jual beli No.205/Cildak/IV/1994 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang yaitu Camat Cilandak Drs. Darmawangsa pada tanggal 4 April tahun 1994 ;
- c. Bahwa sebagaimana telah Tergugat sebutkan dan utarakan diatas apa yang Penggugat dalilkan dengan menghitung bunga 3% setiap bulannya sehingga menjadi bunga berbunga dan Tergugat harus mengganti uang sejumlah Rp. 529.200.000,- (lima ratus dua puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) adalah omong kosong dan tidak berdasar sama sekali, tanah milik Tergugat dihitung-hitung dan berandai-andai seandainya jadi milik Penggugat, faktanya adalah sampai dengan saat ini secara sah tanah aquo milik Tergugat, dan tidak ada relevansinya dengan Tergugat apa yang menjadi khayalan Penggugat tersebut ;
- d. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan seluruh jumlah kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat berdasarkan penafsiran yang dikemukakan Penggugat adalah hal yang tidak berdasarkan pada fakta hukum ;

19. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada point 11 yang mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk meletakkan sita jaminan atas tanah tersebut adalah hal yang

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

tidak relevan dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, sebagaimana yang telah dijelaskan diatas pada jawaban Tergugat angka 10, 11, 12, 13 dan 14 ;

20. Bahwa apa yang telah didalilkan dan diuraikan oleh Penggugat pada point 12 yang menyatakan kekhawatirannya terhadap Tergugat yang tidak akan menjalankan dengan suka rela atas putusan nya tersebut adalah sangat tidak memiliki dasar hukum, maka harus ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia ;

21. Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

- Adanya Kesepakatan ;
- Kecakapan ;
- Hal tertentu;
- Sebab yang halal ;

22. Bahwa adanya kesepakatan dalam artian tidak boleh ada unsur paksaan, khilaf dan penipuan. Dalam suatu perjanjian kesepakatan terjadi apabila apa yang ditawarkan oleh salah satu pihak diakseptir oleh pihak lain. Majelis Hakim Yang Mulia sesungguhnya telah terang benderang permasalahan ini yaitu jelas ada unsur paksaan dari Penggugat untuk menerima dengan harga yang sangat murah bahkan jauh sekali dibawah harga NJOP apalagi harga pasaran, dalam hal ini sangat wajar dan manusiawi apabila Tergugat keberatan terhadap harga yang dahulu saja sudah murah bahkan Tergugat membelinya dengan harga Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan Penggugat ingin membelinya dengan harga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) . Oleh karena itu Tergugat tidak sepakat atas harga tersebut dan sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa telah sepakat antara Penggugat dan Tergugat ;

23. Bahwa unsur pemaksaan kehendak telah terjadi yaitu yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat hal ini sesuai dengan Pasal 1324 KUHPerdara yang menyatakan : "Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya terancam rugi besar dalam waktu dekat". Bahwa berdasarkan Pasal 1324 KUHPerdara telah jelas Penggugat memaksakan kehendaknya kepada Tergugat dan membuat seakan-akan Tergugat akan rugi besar apabila tidak menjualnya kepada Penggugat dengan harga yang ditentukan oleh Penggugat yang pada akhirnya membuat suatu keadaan

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

Tergugat tidak tahu lagi harus berbuat apa selain segera menjualnya dan juga dalam keadaan itu Tergugat harus menghadapi laporan dan tuduhan yang sangat serius yaitu menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu data otentik yaitu Tergugat disangkakan telah melanggar Pasal 266 KUHP, yang kemudian hari ternyata terbukti tuduhan itu mengada-ada bahkan Tergugat mencurigai hal ini semata-mata intrik atau konspirasi dari pihak tertentu untuk merekayasa seolah-olah Tergugat telah melakukan kejahatan seperti yang dituduhkan yang bertujuan agar tanah milik Tergugat dijual dengan harga sangat murah yang sudah diincar dan ternyata pertolongan Allah swt dan keadilan masih ada di negara hukum ini negara Republik Indonesia dan menyatakan bahwa tuduhan tersebut tidak terbukti dan Tergugat dinyatakan tidak bersalah ;

24. Bahwa telah nampak perbuatan Penggugat yang dari awal telah melakukan bujuk rayu, dengan masing-masing janji dengandiaawal menanyakan siapakah pemilik tanah aquo, setelah Penggugat mengetahui pemiliknya bahkan Tergugat adalah pemilik sah dengan diperlihatkannya bukti Girik dan Akte Jual beli tanah aquo maka mulailah Penggugat melancarkan jurus-jurusnya dengan cara memberikan informasi tanah sedang bermasalah,"saya beli saja dengan harga sekian" dan seterusnya sebagaimana jawaban Tergugat yang sudah disampaikan diatas. Bahwa Penggugat juga berjanji dan siap menyelesaikan permasalahan hukum yang menimpa Tergugat, memberikan uang pinjaman-pinjaman secara berkala yang pada akhirnya dikonversikan secara sepihak menjadi jual beli tanah

dengan harga yang ditentukan juga oleh Penggugat. Keadaan ini membuat Tergugat kikuk keadaan yang sangat memojokkan Tergugat dan menjadi serba salah karena telah menerima sejumlah uang tersebut, oleh sebab itu maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena ada unsur paksaan dan tipu muslihat ;

25. Bahwa apa yang telah terjadi dan telah dilakukan oleh Penggugat dalam hal ini telah melanggar ketentuan peraturan yaitu pasal 1328 KUHPerdara yang dimaksud dengan penipuan adalah apabila didalam pembuatan suatu perjanjian terdapat adanya tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, sehingga pihak lainnya secara sedemikian rupa dan nyata tidak akan membuat dan atau menyetujui dan melakukan perikatan tersebut jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Oleh karena itu terhadap seluruh rangkaian

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

peristiwa hukum tersebut telah patut dan pantas bahwa Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum ;

26. Bahwa Tergugat sebagai insan beragama Islam ingin mengingatkan kepada diri Tergugat maupun pihak Penggugat, bahwa dalam suatu jual beli atas dasar suka sama suka dan kerelaan sebagaimana dalam Alqur'an Surat Annisa ayat 29 yang berbunyi : " *Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu*". Dan dalam haditsnya Rasulullah Saw bersabdai : Dari Rafi'bin Khudaij, bahwa dikatakan, "Wahai Rasulullah, pekerjaan apakah yang paling baik?" Rasulullah Saw menjawab : "Pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan semua jual beli yang mabrur" (H.R.Ahmad Al Bazzar dan Ath Thabrani) ;

27. Bahwa terkait dengan bunga berbunga yang diperhitungkan oleh Penggugat dalam salah satu dalilnya dalam hal ini Tergugat sekedar mengingatkan bahwa bunga berbunga adalah perbuatan riba sebagaimana bunyi ayat suci Al Qur'an yaitu QS : Al Baqarah ayat 275 yang berbunyi : "*Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*";

DALAM REKONVENSI

Sebelumnya didalam gugatan Rekonvensi ini menyatakan Penggugat adalah Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat adalah Penggugat dalam Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam Konvensi dianggap dapat dipergunakan kembali dalam Rekonvensi, Konvensi dan Rekonvensi adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya ;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi tanpa alasan yang jelas dan bukti-bukti yang cukup, dan dengan sengaja merekayasa fakta sebagai alasan adanya wanprestasi yang dilakukan Penggugat Rekonvensi, yaitu dengan cara melemparkan tuduhan-tuduhan yang tidak jelas kebenarannya ;
3. Bahwa senyatanya berdasarkan buku kwitansi pembayaran tertanggal 30 Juli 1999 dengan sangat jelas dan tertulis bahwa pihak pembeli yang bertanggung jawab atas biaya dan pengurusan sertipikat tanah aquo sampai selesai (vide bukti P-1) tentu saja berdasarkan bukti ini justru sebaliknya pihak pembeli yaitu Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi ;

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. Bahwa sebagaimana yang berlaku untuk pengurusan sertipikat memasang menjadi beban sepenuhnya pembeli karena pembeli sangat berkepentingan terhadap tanah yang dibelinya terkait peralihan hak atas nama pembeli sedangkan penjual tidak dibebankan terhadap pengurusan sertipikat kecuali memang penjual bersedia untuk membantu biaya kepengurusannya, dalam perkara ini dengan sangat jelas Tergugat Rekonvensilah yang menyatakan bertanggung jawab atas seluruh biaya dan resiko pengurusan sertipikat tanah aquo, berdasarkan hal ini sangat tidak relevan apabila di kemudian hari dibebankan kepada Penggugat Rekonvensi apalagi justru sebaliknya Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan bahwa Rekonvensi telah melakukan wanprestasi. Selain itu sangat tidak relevan dan tidak berdasar atas segala resiko mengenai proses pengurusan sertipikat dikemudian hari ternyata tanah aquo masuk dalam Penyempurnaan Hijau Taman (PHT), kemudian menjadi beban Penggugat Rekonvensi dalam hal ini Penggugat Rekonvensi tidak pernah meminta Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pengecekan atau pemeriksaan terkait tanah milik Penggugat Rekonvensi. Pada kenyataannya permasalahan tanah aquo sudah clear dan selesai karena kalau ada masalah tidak mungkin jadi transaksi jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Penjual H. Margani binDina (lihat pasal 2, pasal 4 dan pasal 5 Akte ual Beli No.205/Cilandak/IV/1994);

5. Bahwa sampai dengan saat ini sebidang tanah kosong yang terletak di Jln Diesel Rt.006/Rw.002 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan dengan luas 605 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan selokan/saluran air .
- Sebelah Timur : dengan Jalan Diesel .
- Sebelah Selatan : dengan tanah T. Abuhasan.
- Sebelah Barat : dengan Jalan Cirendeu Permai.

Bahwa sebidang tanah tersebut adalah sepenuhnya milik Penggugat Rekonvensi yang sampai dengan saat ini belum pernah dijual, dipindah tangankan, dialihkan kepemilikannya kepada siapapun dan pihak manapun sebagaimana Akta Jual Beli atas nama Sanen bin Sanari (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana Akta Jual Beli No.205/Cilandak/IV/1994 dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang yaitu Kepala Kecamatan Cilandak padal tanggal 4 April 1994 ;

6. Bahwa mengacu pada Peraturan Pemerintah No.24 thn 1997 tentang Pendaftaran Tanah setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak cukup hanya dengan kwitansi hanyalah bukti telah terjadi penyerahan uang dari seseorang kepada orang lainnya, maka berdasarkan hal ini segala bukti

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

kwitansi dari Tergugat Rekonvensi adalah hanya bukti pembayaran saja dan merupakan pinjaman saja yang akan diganti oleh Penggugat Rekonvensi, jadi bukan jual beli tanah ;

7. Bahwa Pembayaran yang selama ini di bayarkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi tidak ada pemaksaan dan bersifat sukarela atas inisiatif Tergugat Rekonvensi yang memang Tergugat Rekonvensi mempunyai motivasi ingin memiliki tanah milik Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi mengatakan bahwa tanah tersebut sedang dalam bermasalah tentu saja membuat Penggugat Rekonvensi risau dan gelisah atas informasi ini. Bahwa pada awal mulanya pada tahun 1998 Tergugat Rekonvensi datang kerumah Penggugat Rekonvensi bersama istrinya untuk menanyakan tanah siapakah yang terletak di pinggir Jln Diesel Rt.006/Rw.002 Kp. Kapuk Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan. Kepada Penggugat Rekonvensi kemudian dijawab oleh Penggugat Rekonvensi "bahwa tanah aquo tersebut adalah miliknya", Tergugat menanyakan surat-surat tanah aquo yang kemudian dijawab oleh Penggugat Rekonvensi: "semua surat-surat lengkap yaitu Girik dan Akta Jual Beli", baru kemudian Tergugat Rekonvensi mengutarakan maksudnya untuk membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan harga pada awalnya menawarkan Rp.300.000,-/meter karena tanah aquo sedang bermasalah hukum dengan bapak Felix yang ternyata dikemudian hari diketahui ini hanyalah calo/makelar yang punya kuasa menjual saja, namun Penggugat Rekonvensi belum sepakat dengan harga yang ditawarkan Tergugat Rekonvensi, walaupun pada saat itu dengan informasi adanya masalah hukum terkait tanah milik Penggugat Rekonvensi yang membuat Penggugat Rekonvensi risau, gelisah dan kaget karena baru kali ini tersangkut masalah hukum dan ingin segera menyelesaikannya sempat terpikir untuk menjualnya saja segera ;
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi mengatakan kepada Penggugat Rekonvensi : "jangan takut nanti saya bantu, saya anggota DPR", kemudian Tergugat Rekonvensi menawarkan lagi tanah aquo seharga Rp.350.000,-/meter, karena Tergugat Rekonvensi berjanji mau membantu menyelesaikan permasalahan hukum tanah aquo tersebut akhirnya Penggugat Rekonvensi setuju secara lisan dengan harga yang ditawarkan Rp.350.000,-/meternya ;
9. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonvensi mengiyakan saja dengan harga yang ditawarkan sebesar Rp.115.000.000,-,- (seratus lima belas juta rupiah) namun Tergugat Rekonvensi yang Penggugat merasa sangat murah dan tidak bersedia dan pada akhirnya menjadi Rp.125.000.000,- (seratus

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

dua puluh lima juta rupiah), karena informasi dari Tergugat Rekonvensi yang mengatakan tanah tersebut bermasalah hukum terkait adanya laporan dari ibu Mumun yang menuduh Penggugat Rekonvensi telah menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 KUHP sehingga tanah dari Pelapor masuk kedalam tanah milik Penggugat Rekonvensi, mendapatkan informasi ini dan memang benar telah ada laporan tentu saja Penggugat harus menghadapi tuduhan serius ini dan untuk memulihkan nama baik Penggugat Rekonvensi. Bahwa pada saat itu Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai uang dan dalam keadaan bingung sehingga Tergugat Rekonvensi masuk dan mengutarakan maksud dan keinginannya ingin membeli tanah aquo sehingga keadaan ini membuat Penggugat Rekonvensi ingin menjualnya ;

10. Bahwa harapan dari Penggugat Rekonvensi adalah segera dibayarkan saja harga yang sudah menjadi kesepakatan tersebut ternyata tidak dibayarkan juga justru Tergugat Rekonvensi memberikan pinjaman –pinjaman beberapa kali kepada Penggugat Rekonvensi pada saat itu . Penggugat Rekonvensi menerima pinjaman tersebut karena memang sangat membutuhkannya namun ternyata harga yang disepakati tidak juga dibayarkan atau dilunasi sehingga akhirnya berlarut-larut, yang kemudian selang beberapa tahun yaitu tahun 20.. datanglah istri dari Tergugat Rekonvensi kerumah Penggugat Rekonvensi bersama pengacaranya yang meminta tanah tersebut dengan memaksakan kehendaknya, yang kemudian setelah itu datang lagi dua pengacara lagi yang memaksakan agar Penggugat Rekonvensi mau menerima pembayaran uang Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dan menyerahkan tanah segera kepada Tergugat Rekonvensi ;

11. Bahwa sekali lagi Penggugat Rekonvensi tegaskan, Penggugat menolak harga yang ditawarkan karena tidak ada itikad baik dari Tergugat Rekonvensi untuk

segera melunasi harga yang disepakati pada saat itu, oleh karena itu pada saat sekarang ini Penggugat Rekonvensi menolak karena memang pada saat itu Tergugat Rekonvensi hanya memberikan pinjaman pribadi kepada Penggugat Rekonvensi dan bukan jual beli sebagaimana sesuai dengan peraturan dan hukum adat maupun Undang-Undang yang berlaku. Adapun pinjaman pribadi yang diterima oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

Rincian kwitansi dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2003 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 15 September 1998 Rp. 7.000.000,- (pinjaman pribadi).
- Tanggal 14 Januari 1999 Rp. 5.000.000,- (pinjaman pribadi);
- Tanggal 1 Maret 1999 Rp. 1.000.000,- (pinjaman pribadi);
- Tanggal 26 Mei 1999 Rp. 3.000.000,- (pinjaman pribadi);
- Tanggal 30 Juli 1999 Rp. 35.000.000,- (pinjaman pribadi);
- Tanggal 16 Agustus 1999 Rp. 15.000.000,- (pinjaman pribadi);
- Tanggal 6 Maret 2002 Rp. 5.000.000,- (pinjaman pribadi);
- Tanggal 26 Agustus 2002 Rp. 20.000.000,- (pinjaman pribadi);
- Tanggal 3 Januari 2003 Rp. 5.000.000,- (pinjaman pribadi);

Jumlah total Rp. 96.000.000,- ;

Catatan : seluruh berita acara /keterangan pada kwitansi adalah tulisan Penggugat yang menulis secara sepihak;

12. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 617 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagikan, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan”;

Berdasarkan hal ini apabila tidak dalam bentuk otentik yaitu berupa Akta Jual Beli maka bukanlah jual beli tanah karena tidak ada peralihan hak, oleh karena itu segala dalil Tergugat Rekonvensi yang menyatakan telah terjadi jual beli harus ditolak, dan setiap permintaan sita jaminan harus ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia ;

13. Bahwa asas jual beli tanah menurut hukum adat adalah tunai dan terang artinya ketika penjual menyerahkan tanah, maka pembeli segera membayar harga tanah saat itu juga . Selain itu peralihan hak karena jual beli tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan, maka berdasarkan hal tersebut yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi bukanlah jual beli tanah melainkan hanya pinjam meminjam secara pribadi atau hanya bentuk hubungan hutang piutang saja ;

14. Bahwa sejak berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), pengertian

jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 jo pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia Jual Beli tanah sekarang memiliki pengertian , yakni dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil, tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sesuai harga yang disepakati penjual dan pembeli, terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada Akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu :

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak) ;
- b. Pembayaran harganya serentak dan seketika ;

15. Bahwa, suatu hal yang sangat mengganggu dan merugikan secara immateriil bagi Penggugat Rekonvensi adalah diungkitnya masalah pidana yang sudah selesai prosesnya dan Penggugat Rekonvensi sudah memendam dalam-dalam memori tentang masalah tersebut dan kini Tergugat Rekonvensi menggugat lagi dalam dalilnya seolah-olah menguatkan dalilnya Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang salah, terhadap hal ini Penggugat Rekonvensi merasa terganggu secara psikologis dan merasa dicemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi ;

16. Bahwa kerugian immateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi tidak dapat dinilai dengan uang, apalagi keadaan ini mengganggu kesehatan fisik Penggugat Rekonvensi karena terganggu secara fikiran juga . Namun Penggugat Rekonvensi tidak seperti Tergugat Rekonvensi yang minta ganti rugi atas kerugian materiil tersebut. Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak dalil kerugian immateriil Tergugat Rekonvensi karena sesungguhnya Penggugat lah yang mengalami kerugian immateriil yang sesungguhnya ;

17. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian Materiil dengan perincian sebagai berikut :

- Biaya untuk meladeni gugatan ini sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- Kerugian karena tanah milik Penggugat Rekonvensi yang secara sah

menurut ketentuan hukum yang telah dibeli sejak tahun 1994 yaitu tidak dapat dimanfaatkannya tanah tersebut jika tanah tersebut berdiri bangunan kontrakan bisa berdiri 10 pintu kontrakan, atau kost-kost-an bisa 25 pintu, atau disewakan kepada orang lain, maka Penggugat Rekonvensi akan memperoleh penghasilan sebesar Rp.30.000.000,- per tahun dihitung sejak datangnya Tergugat Rekonvensi kerumah Penggugat Rekonvensi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan awal kerugian dan malapetaka bagi Penggugat Rekonvensi yaitu terhitung sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang tahun 2014, adalah 15 tahun yang apabila diperhitungkan Rp.30.000.000,-/ tahun x 15 tahun = Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

- Kerugian akibat ulah Tergugat Rekonvensi sehingga keadaan ini membuat Penggugat Rekonvensi “terpasung” sehingga tanah aquo tidak dapat dijual kepada pihak lain. Dapat ditaksir harga tanah diwilayah Lebak Bulus Rp. 5.000.000,-/meter persegi, 605 M2 X Rp.5.000.000,- = Rp. 3.025.000.000,- (tiga milyar dua puluh lima juta rupiah) ;
- Jumlah keseluruhan yang harus Penggugat Rekonvensi bayar sebesar Rp.450.000.000,- + Rp. 3.025.000.000,- = Rp. 3.475.000.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

18. Bahwa ada kekhawatiran Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela, untuk itu adalah patut apabila Tergugat Rekonvensi dikenakan uang paksa (dwangsom) yang dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, dihitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan ;

Maka berdasarkan keseluruhan hal-hal yang telah diuraikan diatas dengan ini kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan menangani perkara ini sudi kiranya berkenan untuk memeriksa dan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan bahwa jual beli tanah tidak sah secara hukum atau batal demi hukum ;
4. Menyatakan uang yang diterima Tergugat dari Penggugat sebagaimana kwitansi tanda terima berikut :

Rincian kwitansi dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2003 :

- Tanggal 15 September 1998 : Rp. 7.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 14 Januari 1999 : Rp. 5.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 1 Maret 1999 : Rp. 1.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 26 Mei 1999 : Rp. 3.000.000,- (Pinjaman Pribadi).

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

- Tanggal 30 Juli 1999 : Rp.35.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 26 Agustus 2002 : Rp. 5.000.000,- (Pinjaman Pribadi).
- Tanggal 3 Januari 2003 : Rp. 5.000.000,- (Pinjaman Pribadi).

Jumlah Total : Rp. 96.000.000,-

Adalah transaksi pinjam meminjam dan tidak sah sebagai transaksi jual beli tanah;

5. Menyatakan Tergugat tidak mempunyai kewajiban untuk membayar sisa pembayaran sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat karena jumlah hutang Tergugat sebesar Rp. 96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah) sebagaimana bukti pembayaran sesuai kwitansi tanda terima yang akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai kewajibannya ;
6. Menyatakan pembayaran uang dengan kwitansi pembayaran Penggugat kepada Tergugat hanyalah bukti telah terjadi penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat dan bukan jual beli tanah ;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak berdasar sita jaminan yang dimintakan Penggugat ;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli yang tidak mempunyai itikad baik ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi secara materiil, dengan perincian sebagai berikut :
 - Biaya untuk meladeni gugatan ini sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
 - Kerugian karena tanah milik Penggugat Rekonvensi yang secara sah menurut ketentuan hukum yang telah dibeli sejak tahun 1994 yaitu tidak dapat dimanfaatkannya tanah tersebut jika tanah tersebut berdiri bangunan kontrakan bisa berdiri 10 pintu kontrakan, atau kost-kost-an bisa 25 pintu, atau disewakan kepada orang lain, maka Penggugat Rekonvensi akan memperoleh penghasilan sebesar Rp.30.000.000,- per tahun dihitung sejak datangnya Tergugat Rekonvensi kerumah Penggugat Rekonvensi yang merupakan awal kerugian dan malapetaka bagi Penggugat Rekonvensi yaitu terhitung sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang tahun 2014, adalah 15 tahun yang apabila diperhitungkan Rp.30.000.000,-/ tahun x 15 tahun = Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

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

- Kerugian akibat ulah Tergugat Rekonvensi sehingga keadaan ini membuat Penggugat Rekonvensi “terpasung” sehingga tanah aquo tidak dapat dijual kepada pihak lain. Dapat ditaksir harga tanah diwilayah Lebak Bulus Rp. 5.000.000,-/meter persegi, 605 M2 X Rp.5.000.000,- = Rp. 3.025.000.000,- (tiga milyar dua puluh lima juta rupiah) ;

Jumlah keseluruhan yang harus Penggugat Rekonvensi bayar sebesar Rp.450.000.000,- + Rp. 3.025.000.000,- = Rp. 3.475.000.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

4. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan, walaupun ada banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi (Uitvoerbaar bij Voorraad) ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam Pengadilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat telah pula mengemukakan Repliknya secara tertulis pada tanggal 20 Agustus 2014 yang untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara maka secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut maka Tergugat telah pula mengemukakan Dupliknya tertanggal 27 Agustus 2014 yang secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya dari Penggugat telah mengemukakan surat-surat buktinya yang diberi tanda dengan surat bukti P-1 s/d P-20 yang telah diberi meterai sebagaimana mestinya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali surat bukti P-13 , P-14 dan P-29 adalah foto copy dari foto copy ;

Surat-surat bukti tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 Bukti Pembayaran tanggal 15 September 1998 sebesar Rp.7.000.000,- (sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti P-2 Bukti Pembayaran tanggal 30 Juli 1999 sebesar Rp.35.000.000,- (sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti P-3 Bukti Pembayaran tanggal 16 Agustus 1999 sebesar Rp.15.000.000,- (sesuai dengan aslinya) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4 Bukti Pembayaran tanggal 02 Oktober 2001 sebesar Rp.1.000.000,- (sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti P-5 Bukti Pembayaran tanggal 06 Maret 2002 sebesar Rp.5.000.000,- (sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti P-6 Bukti Pembayaran tanggal 04 Juli 2002 sebesar Rp.1.000.000,- (sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P-7 Bukti Pembayaran tanggal 26 Agustus 2002 sebesar Rp.20.000.000,- dibayar dengan cek Bank DKI No.C1.289.731 (sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P-8 Bukti Pembayaran tanggal 03 Januari 2003 sebesar Rp.5.000.000,- (sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P-9 Bukti Pembayaran tanggal 14 Januari 1999 sebesar Rp.5.000.000,- (sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P-10 Bukti Pembayaran tanggal 01 Maret 1999 sebesar Rp.1.000.000,- dibayar dengan cheque cash Bank Duta No.701181 (sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P-11 Bukti Pembayaran tanggal 26 Mei 1999 sebesar Rp.3.000.000,- (sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-12 Peta yang dikeluarkan kepada Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan (sesuai dengan aslinya) ;
13. Bukti P-13 Girik C 923 Persil 58 d III (foto copy / tidak ada aslinya) ;
14. Bukti P-14 Akte Jual Beli No.205/Cilandak/IV/1994 tertanggal 4 April 1994 (foto copy/ tidak ada aslinya) ;
15. Bukti P-15 Surat No.64/ZS/III/2014 tertanggal 27 Maret 2014 (sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P-16 Surat Pemberitahuan No.91/ZS/IV/2014 tertanggal 10 April 2014 (sesuai dengan aslinya) ;
17. Bukti P-17 Bukti Pembayaran tanggal 12 Mei 2003 sebesar Rp.2.500.000,- (sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P-18 Bukti Pembayaran tanggal 22 September 2004 sebesar Rp.5.000.000,- (sesuai dengan aslinya) ;
19. Bukti P-19 Bukti Pembayaran Notaris tanggal 5 Juli 2005 sebagian Rp. 250.000,- dari total seluruh Rp. 1.000.000,- (sesuai dengan aslinya) ;
20. Bukti P-20 Tanda terima dari kantor Notaris Mintarsih Natamihardja, SH untuk Pengikatan Akte Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat (sesuai dengan aslinya) ;
21. Bukti P-21 Bukti Pembayaran tanggal 16 Mei 2005 sebesar Rp.2.000.000,- (sesuai dengan aslinya);

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

22. Bukti P-22 Bukti Pembayaran tanggal 08 Februari 2003 sebesar Rp.600.000,- (sebagai pinjaman pribadi dari istri Penggugat) (sesuai dengan aslinya);
23. Bukti P-23 Bukti Pembayaran tanggal 26 Agustus 2003 sebesar Rp.200.000,- (sebagai pinjaman pribadi) (sesuai dengan aslinya);
24. Bukti P-24 Surat asli tertulis dari Pengembang PT.Putra Ruben . (sesuai dengan aslinya) ;
25. Bukti P-25 Bukti Pembayaran tanggal 15 Mei 2002 sebesar Rp.10.000.000,- (sesuai dengan aslinya);
26. Bukti P-26 Bukti Pembayaran tanggal 02 Oktober 2001 sebesar Rp.1.000.000,- (sesuai dengan aslinya) ;
27. Bukti P-27 Bukti Pembayaran tanggal 24 Oktober 2002 sebesar Rp.25.000.000,- (sesuai dengan aslinya) ;
28. Bukti P- 28 Sertipikat Hak Milik No.4525 seluas 115 M2 atas nama istri dari Pengkuat tahun 2004 (sesuai dengan aslinya) ;
29. Bukti P – 29 Rencana Kota (Advis Planning atas tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat (foto copy / tidak ada aslinya) ;
30. Bukti P- 30 Bukti Pembayaran tanggal 14 Agustus 2003 sebesar Rp.250.000,- (sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan surat-surat bukti sebagaimana tersebut diatas juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

Saksi I Penggugat : **SLAMET SUTIKNO**, dipersidangan bersumpah sesuai agamanya (Islam) pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah pengurus RT di wilayah tanah aquo ;
- Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu masalah jual beli tanah karena Penggugat pernah melaporkan ;
- Bahwa tanah atas nama Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu persis jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa Penggugat sebagai pembeli lapor pada saksi dengan membawa bukti kwitansi sebagai jual beli antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa menurut kwitansi luas tanah 605 M2, dengan nilai dalam kwitansi tersebut Rp.35 juta dari harga seluruhnya Rp.115 juta ;
- Bahwa kwitansi yang diperlihatkan pada saksi adalah hanya harga cicilan saja yaitu Rp.35 juta ;
- Bahwa yang saksi tahu pembayaran sampai sekarang belum lunas ;
- Bahwa saksi dengar dari Penggugat kalau uangnya sudah masuk 85% ;

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

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Saksi II Penggugat : **H. ARIEF YUNANTO YUWONO**, dipersidangan dibawah sumpah sesuai agamanya (Islam) pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi tahu antara Penggugat dan Tergugat ada masalah mengenai jual beli tanah ;
- Bahwa tanah tersebut berupa tanah darat yang terletak dipinggir kali kecil ;
- Bahwa saksi tahu hal tersebut dari cerita Penggugat ;
- Bahwa saksi sebagai RT yang baru dilokasi tanah tersebut ;
- Bahwa saksi pernah diberi foto copy kwitansi oleh Penggugat, di kwitansi tersebut hanya cicilan saja ;
- Bahwa Penggugat mengatakan harga tanah Rp. 115 juta dan masih ada kekurangan pembayaran ;
- Bahwa kekurangannya katanya Rp. 28 juta dari harga Rp.115 juta ;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mendengar tanah Tergugat dijual, dan baru dengar setelah Penggugat memberitahukan ;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat telah pula mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti T-1 s/d T-12 yang telah diberi materai sebagaimana mestinya dan telah disesuaikan dengan aslinya, yang semua adalah Foto copy dari foto copy, kecuali surat bukti T-2, T-3, T-4, sesuai dengan aslinya;

Bukti Surat Tergugat adalah sebagai berikut :

1. Bukti T- 1 Kwitansi pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp.35.000.000,- (foto copy/ asli ada pada Penggugat) ;
2. Bukti T- 2 Akta Jual Beli No.205/Cilandak/IV/1994 tanggal 04 April 1994 (sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti T – 3 Putusan Kasasi No.1890 K/Pid/2005 tanggal 16 Februari 2006 (sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti T- 4 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama Tergugat (sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti T- 5 Kwitansi Pembayaran No.02/AA-SA/09/98 dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 15 September 1998 sejumlah Rp. 7.000.000,- (foto copy/ tidak ada aslinya);

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

6. Bukti T – 6 Kwitansi Pembayaran No.02/AA-SA/I/99 dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 14 Januari 1999 sejumlah Rp. 5.000.000,- (foto copy/tidak ada aslinya);
7. Bukti T – 7 Kwitansi Pembayaran No.03/AA-SA/III/99 dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 01 Maret 1999 sejumlah Rp. 1.000.000,- (foto copy/ tidak ada aslinya);
8. Bukti T – 8 Kwitansi Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp. 1.000.000,- pinjaman pribadi (foto copy/ tidak ada aslinya);
9. Bukti T – 9 Kwitansi Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp. 15.000.000,- (foto copy/ tidak ada aslinya);
10. Bukti T – 10 Kwitansi Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp. 20.000.000,- (foto copy/ tidak ada aslinya);
11. Bukti T- 11 Kwitansi Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp. 5.000.000,- (foto copy/ tidak ada aslinya);
12. Bukti T – 12 Draf Perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat (foto copy/ tidak ada aslinya) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 6 November 2014 Para Pihak telah menyerahkan kesimpulannya dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara maka segala sesuatu yang terjadi dan terdapat dalam Berita Acara Persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Wanprestasi sedangkan pada posita poin 9, Penggugat menyatakan sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain menyebabkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut ;

Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak cermat, tidak terang, tidak pasti dan tidak jelas apakah gugatannya gugatan Wanprestasi atau gugatan

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

Perbuatan melawan Hukum, sehingga gugatan tidak jelas, kabur dan samar-samar (obscur libels) oleh karena itu gugatan Penggugat patut ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan gugatan Penggugat dan Replik Penggugat, memang sebagaimana disebutkan oleh Tergugat pada poin 9 ada tertulis Perbuatan melawan Hukum tetapi dalam Replik dipertegas oleh Penggugat adalah Wanprestasi/Ingkar Janji mengenai pengurusan surat-surat tanah Tergugat dari Girik menjadi Sertipikat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan dan Eksepsi tersebut adalah sudah memasuki materi pokok perkara, maka selanjutnya akan dipertimbangkan dalam materi pokok perkara, maka dengan demikian Eksepsi dari Tergugat haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat dan Tergugat adalah Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual, dan telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas \pm 605 m² yang terletak di Jalan Diesel RT.006/RW.02, kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak , Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Persil No.58 Blok D Kohir No. C.923/Lebak Bulus Jakarta Selatan dengan harga Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dengan selokan/saluran air PU .

Sebelah Timur : Dengan Sertipikat Hak Milik No.4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari .

Sebelah Selatan : Dengan tanah Perumahan Cirendeu Permai.

Sebelah Barat : Dengan Jalan Cirendeu Permai.

Menimbang, bahwa Tergugat menyangkal gugatan Penggugat dengan alasan bahwa jual beli tanah yang telah disepakati dan harga yang disepakati secara lisan tidak kunjung dilunasi dalam jangka waktu tahun 1998 sampai sekarang, bahwa harga jual beli tanah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah seharga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan sudah dibayar Penggugat sebesar Rp.98.000.000,- (sembilan puluh delapan juta rupiah), dan menurut Tergugat baru dibayar sebesar Rp. 96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah), yang sudah diterima oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat disangkal atau dibantah oleh Tergugat maka beban pembuktian terlebih dahulu diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan gugatannya ;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya maka Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut yaitu bukti P-1 s/d P-30 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Saksi Slamet Sutikno dan 2. H. Arief Yunanto Yuwono ;

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat bahwa harga tanah akan dilunasi setelah sertipikat tanah terbit, dan Tergugat berjanji akan mengurusnya, tetapi setiap ditanya masalah sertipikat selalu dijawab oleh Tergugat sedang dalam pengurusan, sehingga akhirnya Penggugat melakukan pengecekan ke Sudin Tata Kota Jakarta Selatan, sehingga Tergugat mendapatkan keterangan tanah yang dijual oleh Tergugat adalah termasuk Penyempurna Hijau Taman (PHT) sehingga tidak bisa dimohonkan sertipikat/IMB dan termasuk rencana jalan ;

Menimbang, bahwa tuntutan pokok dari Penggugat adalah Wanprestasi sebagaimana tuntutan poin 2 dari tuntutan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian umum wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga disebutkan berada dalam keadaan wanprestasi dan apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya ;

Menimbang, bahwa akibat yang timbul dan wanprestasi ialah keharusan atau kemestian untuk membayar ganti rugi, atau dengan kata lain, dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat ada perjanjian jual beli tanah, sebagaimana disebutkan diatas dan sudah disepakati harga tanah, dan sudah terjadi pembayaran-pembayaran dengan cara mencicil karena ada perjanjian dari Penggugat dan Tergugat bahwa Penggugat melunasi harga tanah tersebut apabila sertipikat tanah Tergugat sudah terbit, tetapi sampai sekarang sertipikat tanah tersebut belum terbit, dan Penggugat pun belum menguasai tanah yang dibeli ;

Menimbang, bahwa perjanjian tersebut terjadi pada tahun 1998, dan Penggugat dan Tergugat tidak pernah membatalkan perjanjian tersebut sampai sekarang, dan sertipikat tidak terbit, pada hal biaya pengurusan sertipikat sudah diberikan oleh Penggugat maka kewajiban hukum Tergugat adalah untuk memenuhi surat sertipikat terbit/keluar, maka Tergugat dituntut, karena lalai, terlambat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajibannya, maka tindakan Tergugat melakukan wanprestasi dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 3 yang menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang terjadi pada tahun 1998 sesuai kwitansi yaitu bukti P-1 s/d bukti P-11 adalah sah ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat-surat bukti tersebut dari bukti P-1 s/d P-11 adalah bukti-bukti kwitansi pembayaran tanah di Kel. Lebak Bulus. Kec. Cilandak Jakarta Selatan di Jalan Diesel RT.006/RW.02/ Jalan Cirendeu Permai Raya Persil No.58 Blok D.III Kohir No. C.923 seharga Rp.350.000,-/m2 yang luasnya akan diperhitungkan kemudian sesuai dengan kesepakatan bersama dari Penggugat kepada Tergugat dan diterima dan ditandatangani oleh Tergugat, dan bukti-bukti tersebut adalah bukti tentang pembayaran tanah yang dibeli dan dijual oleh Tergugat dan berdasarkan bukti P-7 ada pembayaran tanah seharga Rp.20.000.000,- dan ada catatan dalam kwitansi tersebut bahwa sisanya akan dilunasi setelah surat menyurat tanah tersebut selesai, dan harga disepakati menjadi Rp.125.000.000,- dari harga awal sebesar Rp.115.000.000,- ditandatangani oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 s/d bukti P-11 adalah sah sebagai bukti pembayaran tanah tersebut, hal ini juga diterangkan oleh saksi I dan saksi II bahwa tahu ada jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dan pernah melihat bukti kwitansi tersebut untuk pembayaran tanah dimaksud sehingga Majelis hakim berpendapat bahwa tuntutan poin 3 yaitu bukti P-1 s/d P-11 adalah sah sebagai bukti pembayaran dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 4 untuk memerintahkan Tergugat atau pihak lain yang menguasai/menempati tanpa hak untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat yaitu : Sebidang tanah seluas \pm 605 m2 yang terletak di Jalan Diesel Rt.006/RW.02 Kel. Lebak Bulus, Kec.Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dengan selokan/saluran air PU .

Sebelah Timur : Dengan Sertipikat Hak Milik No.4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari .

Sebelah Selatan : Dengan tanah Perumahan Cirendeu Permai.

Sebelah Barat : Dengan Jalan Cirendeu Permai.

Adalah sesuai pula dengan hasil pemeriksaan setempat untuk melihat batas-batas tanah tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut adalah syah antara Penggugat dan Tergugat, dan perjanjian tersebut tidak pernah dibatalkan oleh kedua belah pihak, maka tuntutan poin 4 tersebut adalah beralasan dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 5 tentang sisa pembayaran sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) merupakan kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat atau apabila Tergugat tidak mau menerima uang tersebut dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan ;

Menimbang, bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kedua belah pihak setelah Penggugat dan Tergugat sepakat tentang tanah, walaupun Penggugat belum lunas sebesar Rp.27.000.000,- dan tanah belum diserahkan oleh Tergugat, maka kedua belah pihak yaitu Penggugat harus melunasi pembayaran kepada Tergugat dan Tergugat harus menyerahkan tanah kepada Penggugat oleh karena tuntutan Penggugat pembayaran sebesar Rp.27.000.000,- harus membayar kepada Tergugat dan apabila tidak mau menerima uang tersebut dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Jakarta selatan, hal ini dapat dibenarkan tapi itupun merupakan suatu tindakan administratif dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri dan Panitera Sekretaris karena itu tindakan administratif, maka selanjutnya diserahkan kepada Tergugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 6 untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan Immateril kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa tentang ganti rugi yaitu materil dan immateril yaitu ganti rugi yang dapat dimintakan adalah yang menjadi akibat langsung ;

Menimbang, bahwa ganti rugi yang dimintakan harus patut dan Pengadilan harus seobyektif mungkin memperkirakan ganti rugi yang konkrit ;

Menimbang, bahwa kerugian yang sungguh-sungguh diderita berpedoman kepada konkrit danobyektif, pada saat terjadinya wanprestasi, tidak termasuk jasa

Pengacara, kerugian karena tidak dapat dimanfaatkan tanah tersebut jika didirikan kontrakan, tidak termasuk juga bunga uang, karena perjanjian adalah soal jual beli tanah, jadi kerugian yang dimaksud konkrit dan obyektif tidak ada perincian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yang nyata secara langsung berupa kwitansi/tanda bukti atau keterangan saksi, sehingga alasan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 7 untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari, dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakannya isi putusan ;

Menimbang, bahwa tentang uang paksa karena untuk menyerahkan suatu hak kebendaan dapat dibenarkan namun tentang besarnya uang paksa (dwangsom) tentu harus dihitung dengan patut dan adil dan kemampuan ekonomi dari Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa besarnya tuntutan uang paksa hanya dapat dikabulkan sebagian yaitu Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari dan dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan putusan ini ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 8 tentang sita jaminan ;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara ini tidak pernah melakukan sita jaminan, karena tidak ada kekuatiran bahwa Tergugat akan mengalihkan, menjual, menggadaikan tanah tersebut, sehingga tuntutan poin 8 ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 9 untuk menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat dapat membuktikan gugatannya sebahagian maka patut dan adil Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dan besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat patut dan adil (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat tersebut sudah dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi, patut dan adil gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian, dan menyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa tuntutan poin 2 gugatan Rekonpensi yang menyatakan bahwa Terugat Rekonpensi sebagai pembeli yang tidak mempunyai itikad baik ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1, T-5, T-6, T-8, T-9, T-10, T-11 adalah bukti penerimaan uang Penggugat Rekonsensi atas penjualan tanah kepada Tergugat Kompensi, sehingga kalau Penggugat Rekonsensi menyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi sebagai pembeli yang tidak mempunyai itikad baik haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 3 yaitu tentang jual beli tanah tidak sah secara hukum atau batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa tentang jual beli tanah sudah dipertimbangkan dalam pokok perkara dan sudah dinyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat , maka tuntutan dari Tergugat Rekonsensi haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 4 tentang penerimaan uang yang diterima Tergugat dari Penggugat yang diakui sejumlah Rp.96.000.000,- adalah transaksi pinjam meminjam dan tidak sah sebagai transaksi jual beli tanah ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat Penggugat dan Tergugat khususnya penerimaan uang dalam kwitansi penerimaan uang tersebut sudah tertulis pembelian sebidang tanah di Jalan Diesel RT.006/rw.002 Jalan Cirendeu Permai Raya Jakarta Selatan, Persil 58 Blok D III Kahir No.0923 seluas \pm 605 m2 dengan harga setelah disepakati kemudian antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp. 125.000.000,- adalah sudah sah sebagai pembayaran pembelian tanah antara Penggugat dan Tergugat, sehingga alasan dari Tergugat Rekonsensi haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 5 untuk menyatakan Tergugat tidak mempunyai kewajiban untuk membayar sisa pembayaran sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat karena jumlah hutang Tergugat sebesar Rp.96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah) sebagaimana bukti pembayaran sesuai kwitansi tanda terima yang akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai kewajibannya ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin ini sudah dipertimbangkan dalam pokokperkara dan sisa uang pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat sisa yang belum dibayar Rp.27.000.000,- dan sudah dibayar Rp.98.000.000,- , sehingga alasan atau tuntutan Tergugat Rekonsensi ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 6 tentang pembayaran uang dengan kwitansi pembayaran Penggugat kepada Tergugat hanyalah bukti telah terjadi penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat bukan jual beli tanah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara sudah dinyatakan berdasarkan bukti-bukti surat dari Penggugat dan Tergugat dalam kwitansi pembayaran sudah dinyatakan karena jual beli tanah, sehingga alasan dan tuntutan poin ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 7 masalah sita jaminan dan sudah dipertimbangkan dalam pokok perkara dan tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa tuntutan poin 2 yaitu menyatakan Tergugat Rekonsensi sebagai pembeli yang tidak mempunyai itikad baik ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan ini sudah dipertimbangkan dalam Konpensi dalam pokok perkara, maka alasan dari Penggugat Rekonsensi haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 3 untuk menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonsensi secara materil yaitu :

- Biaya untuk meladeni gugatan ;
- Kerugian tanah milik Penggugat Rekonsensi karena tidak dapat dimanfaatkan ;
- Kerugian akibat ulah Tergugat Rekonsensi membuat Penggugat Rekonsensi terpasung dan besarnya tuntutan sebagaimana dalam gugatan Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa tuntutan ini karena tidak berdasar dan tidak ada alasan yang kuat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 4 yaitu putusan ini serta merta dijalankan, walaupun ada banding atau kasasi dari Tergugat Rekonsensi (Uit Voerbaar Bij Voorraad) ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan ini tidak ada dasarnya dan tidak memenuhi ketentuan hukum acara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa menolak tuntutan ini ;

Menimbang, bahwa tuntutan poin 5 untuk menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Tergugat Konpensi atau Penggugat Rekonsensi tidak dapat membuktikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Rekonpensinya dan berada pada pihak yang kalah, maka tuntutan ini haruslah dinyatakan ditolak ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dan selanjutnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa tentang putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, patut dan adil tuntutan dalam pokok perkara dan tuntutan Rekonpensi, maka Tergugat Konpensi atau Penggugat Rekonpensi sudah patut dan adil berada pada pihak yang kalah dalam perkara ini ;

Mengingat ketentuan Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata yang berlaku, serta ketentuan hukum lain yang berkaitan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat ;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang terjadi pada tahun 1998 sesuai kwitansi ;

Tanggal 15 September 1998 sebesar	Rp. 7.000.000,- (bukti P-1);
Tanggal 30 Juli 1999 sebesar	Rp.35.000.000,- (bukti P-2);
Tanggal 16 Agustus 1999 sebesar	Rp.15.000.000,- (bukti P-3);
Tanggal 2 Oktober 2001 sebesar	Rp. 1.000.000,- (Bukti P-4);
Tanggal 6 Maret 2002 sebesar	Rp. 5.000.000,- (bukti P-5);
Tanggal 4 Juli 2002 sebesar	Rp. 1.000.000,- (bukti P-6);
Tanggal 26 Agustus 2002 sebesar	Rp. 20.000.000,- (bukti P-7);
Tanggal 3 Januari 2003 sebesar	Rp. 5.000.000,- (bukti P-8);
Tanggal 14 Januari 1999 sebesar	Rp. 5.000.000,- (bukti P-9);
Tanggal 1 Maret 1999 sebesar	Rp. 1.000.000,- (bukti P-10);
Tanggal 26 Mei 1999 sebesar	Rp. 3.000.000,- (bukti P-11);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sah ;

4. Memerintahkan Tergugat atau pihak lain yang menguasai/ menempati tanpa hak untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat yaitu : sebidang tanah seluas \pm 605 m² yang terletak di Jalan Diesel RT.006/RW.02 Kel.Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Dengan selokan/saluran air PU .

Sebelah Timur : Dengan Sertipikat Hak Milik No. 4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari .

Sebelah Selatan : Dengan tanah Perumahan Cirendeu Permai.

Sebelah Barat : Dengan Jalan Cirendeu Permai.

5. Menyatakan sisa pembayaran sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) merupakan kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat atau apabila Tergugat tidak mau menerima uang tersebut dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan isi putusan ini ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

- Menghukum Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.516.000,- (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari SENIN tanggal 24 NOVEMBER 2014 oleh kami : MARISI SIREGAR, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, PUDJI TRI RAHADI, SH dan DR. YANTO, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **K A M I S tanggal 27 NOVEMBER 2014** oleh kami : MARISI SIREGAR, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, PUDJI TRI RAHADI, SH dan DR. YANTO, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota,

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

dibantu oleh Hj. ANIES SUNDARNI, SH.MH. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan dihadiri oleh Penggugat/ Kuasanya dan Tergugat/ Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

PUDJI TRI RAHADI, SH

MARISI SIREGAR, SH. MH.

DR. Y A N T O, SH. MH.

PANITERA PENGGANTI,

Hj. ANIES SUNDARNI, SH. MH.

Biaya – biaya:

Pencatatan	Rp.	30.000,00
ATK	Rp.	75.000,00
Panggilan	Rp.	400.000,00
Pemrk. Setempat	Rp.	1.000.000,00
Materai	Rp.	6.000,00
Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>5.000,00 +</u>
Jumlah	Rp.	1.516.000,00

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)