



P U T U S A N Nomor:
345/PDT.G.PLW/2014/PN.JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Bpk. Ir. BASUKI WIDODO**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia (WNI), Lahir di Yogyakarta, pada tanggal 19 November 1960, beralamat di J1. Kelurahan, No.: 12, RT.004, RW.010, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, No.KTP.:09.5306.191160.0006. dahulu sebagai **TERGUGAT 1**, Selanjutnya disebut Sebagai : **PELAWAN 1**.
2. **B WIJAYA KUSNARYANTO**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia (WNI), Lahir di Jakarta, pada tanggal 30 Desember 1968, beralamat di J1. Kirai, No.:6, RT.006, RW.001, Kel.Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, No.KTP.:09.5307.301268.010 dahulu sebagai **TERGUGAT 3**, Selanjutnya disebut sebagai : **PELAWAN 2**.

ME LA WAN:

1. **Ny. Hj. MAIMUNAH, SH.**, Perempuan, Warga Negara Indonesia (WNI), Lahir di Jakarta, pada tanggal 14 Juni 1963, beralamat di Pekayon, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur, yang adalah merupakan isteri dari Bpk. H. HILMAN (TERLAWAN 2), Dahulu sebagai **PENGGUGAT 1**, selanjutnya disebut sebagai : **TERLAWAN 1**.
2. **Bpk. H. HILMAN**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia (WNI), Lahir di Jakarta, pada tanggal 14 Juni 1963, beralamat di Pekayon, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur, yang adalah merupakan suami dari Ibu. Hj. MAIMUNAH (TERLAWAN 1), Dahulu sebagai **PENGGUGAT 2**, Selanjutnya disebut sebagai : **TERLAWAN 2**.

DENGAN MENGIKUTSERTAKAN :

1. **DEWI KUSUMAWATI, SH.**, beralamat di Wisma Dania Lt.4 J1. Iskandarsyah Raya No.7, Jakarta Selatan 12710, Jakarta, Dahulu disebut sebagai **TERGUGAT 2** sekarang disebut sebagai : **TURUT TERLAWAN 1**.
2. **FIRDHONAL, SH**, beralamat di Jl. Jend. Basuki Rahmat, No. 53, RT. 006



RW. 014, Cipinang Muara, Indonesia Dahulu disebut sebagai TURUT TERGUGAT 1
sekarang disebut sebagai : TURUT TERLAWAN 2.

3. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Jl. Sentra Primer
Baru Timur, Pulogebang, Cakung, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia,
Dahulu disebut sebagai TURUT TERGUGAT 2, sekarang disebut sebagai: TURUT
TERLAWAN 3.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua beaah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi dari pihak Para Pelawan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat perlawanan Verzet tanggal 13
Juli 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta
Selatan pada tanggal 01 Oktober 2015 dalam Register Nomor
345/PDT.G.PLW/2014/PN.JKT.SEL, telah mengajukan perlawanan Verzet sebagai
berikut:

Alasan dan dasar Perlawanan/Verzet ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa prosedur pemanggilan terhadap PARA PELAWAN tidak sesuai dengan aturan
karena jika tergugat telah diketahui tempat tinggal atau kediamannya, surat
panggilan diajukan kepada tergugat sendiri secara langsung (in person), istilah in
person dapat diperluas lagi sampai meliputi keluarga tergugat dalam garis lurus ke
atas dan ke bawah (orang tua daii anak), serta termasuk istri dan suami. Perluasan
pengertian in person tersebut seharusnya dilakukan oleh Jurusita ketika tergugat
diketahui tempat tinggal atau kediamannya namun tidak berada ditempat. Padahal
Jurusita pengganti sudah berhasil menemui orang yang tinggal serumah dengan
PARA PELAWAN namun tidak menyerahkan surat pariggilan tersebut salin itu
rumah yang didatangi Jurusita merupakan rumah keluarga besar PARA
PELAWAN.



2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam memeriksa dan memutus VERSTEK perkara No.:345/PDT/G/2014/PN.JKT.SEL, tanggal 23 Oktober 2014 telah menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap 6 (enam) akta otentik (Selanjutnya disebut "PERJANJIAN"), sebagai berikut:

- (1) AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- (2) AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No 7 yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta
- (3) AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.:8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- (4) . AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- (5) AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64. yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta;
- (6) . AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur.

Putusan Verstek No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014 tersebut telah melanggar hukum terutama Azas hukum PACTA SUNT SERVANDA, Syarat Sahnya Perjanjian (Ia hal mengenai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi hukum.

3. Bahwa, PARA PELAWAN tidak pernah menerima langsung putusan VERSTEK perkara a quo.
4. Bahwa PARA PELAWAN tidak pernah menerima Relas Panggilan dan Pemberitahuan dalam bentuk apa pun dalam perkara perdata No.:345/ PDT/ G/2014/PN.JKT.SEL
5. Pengajuan perlawanan/VERZET ini telah bersesuaian dengan pasal 129 HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT REGLEMEN INDONESIA YANG DIPERBAHARUI (R.I.B.)



Dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menerima VERZET a quo dan menahan pekerjaan menjalankan keputusan VERSTEK serta dapat memeriksa ulang perkara perdata No.:345/ PDT/ G/ 2014/ PN.JKT.SEL.

Perlawanan a quo berkaitan dengan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, berupa: "tanah seluas ±735M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:319/Pekayon dan seluruh bangunan yang berada di atasnya, dimana letaknya dikenal beralamat di Jl. Raya Bogor, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur."

Perlawanan ini didasari dalil dan fakta hukum, sebagai berikut:

POSITA

DALAM EKSEPSI:

1. PREMTOIRE EXCEPTIE.

Bahwa. antara PARA PELAWAN dengan PARA TERLAWAN telah lebih dahulu mengalami proses perikatan keperdataan dan berlanjut ke proses pidana dimana dalam perjalanan perkara tersebut kedua pihak masih menggunakan alamat domisili yang sama sekali tidak ada perubahan apapun. Tidak adanya perubahan alamat dari PARA PELAWAN dapat dibuktikan dengan adanya surat - surat bertanda terima dari POLRI seperti surat panggilan (yang terakhir diterima pada tanggal 24 Januari 2015) dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) (yang terakhir diterima tanggal 21 November 2014), dimana telah diterima dengan baik dan dapat pula menghadiri seluruh panggilan-panggilan tersebut.

Namun dalam gugatan PARA TERLAWAN No. 345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan jelas sekali telah terjadi misleading (menyesatkan) dan penyelundupan hukum yaitu terkait alamat PARA TERLAWAN dimana diterangkan bahwa alamat PELAWAN 1, 2 & 3 tidak diketahui lagi alamatnya.

Apakah maksud gugatan tersebut? Apakah PARA TERLAWAN sengaja agar proses pemeriksaan perkara a quo tidak dihadiri oleh PARA PELAWAN sehingga dengan mudah memperoleh putusan VERSTEK?



Apakah upaya misleading dan penyelundupan hukum tersebut adalah untuk mengelabui Laporan Kepolisian No.LP.:1568/K/IX/2013/Res.JT, tanggal 10 September 2013., yang telah mengungkapkan fakta bahwa semua tanda tangan PARA TERLAWAN adalah otentik.

Dengan demikian jelas bahwa menyangkut gugatan pokok PARA TERLAWAN dalam gugatan perkara No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., yang mengemukakan tambahan yang sangat prinsipal berupa "alamat yang tidak diketahui lagi" maka oleh karenanya gugatan tersebut adalah gagal meskipun mengakui kebenaran dalil gugatan.

Berdasarkan hal tersebut diatas Mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan mengabulkan. Eksepsi PARA PELAWAN untuk seluruhnya. Kemudian turut menyatakan pula bawa pemeriksaan pokok Perkara No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. adalah Tidak dapat diterima {NO/Niet Ontvankeijik verklaard}.

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM PROVISI:

DALAM KONPENS:

1. Bahwa PARA PELAWAN menolak seluruh dalil yang di ajukan PARA TERLAWAN dalam gugatannya tanggal 11 Juni 2014 dan perubahannya tanggal 8 Juli 2014, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh PARA PELAWAN.
2. Bahwa PELAWAN 1 menolak seluruh dalil PARA TERLAWAN yang menerangkan bahwa perkara a quo bermula dari hutang piutang. Bahwa dalil hutang piutang yang dimaksud PARA TERLAWAN sudah lebih dahulu diselesaikan antara PARA TERLAWAN dengan PELAWAN 1 jauh sebelum dimulainya penandatanganan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada hari Selasa, Tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta.
3. Namun justru PARA TERLAWAN pula yang lebih dahulu menawarkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN untuk diperjualbelikan antara PARA TERLAWAN dan PARA PELAWAN sehingga selanjutnya dibuat dan ditandatangani 6 (enam) PERJANJIAN OTENTIK serta Kwitansi



Pembelian tanggal 5 Juni 2007 secara sadar dan sah oleh PARA TERLAWAN dan PARA PELAWAN.

4. Bahwa sejak tanggal 29 Desember 2010, PELAWAN 2 adalah merupakan pemilik sah atas OBYEK YANG DIPERJANJIKAN. Peralihan tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur, dan disaksikan oleh Tn. Zulkarnain dan Tn. Eko Suryanto. Kepemilikan dimaksud tersebut juga sudah dicatat di dalam warkah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:319/Pekayon, DI.208, tanggal 16 Februari 2011, NO.2820/T/2011.

Peralihan yang dimaksud pada AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur, telah dilakukan jual beli dengan harga Rp.2.260.265.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah).

Dalam AKTA JUAL BELI, No.:66, telah menempatkan PELAWAN 2 sebagai Pembeli, sedangkan PELAWAN I yang bertindak selaku penerima kuasa jual sah dari PARA TERLAWAN yang didasari dari ketentuan yang dimuat pada AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No..7, dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta. Sehingga antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN telah sah bersama-sama ditempatkan sebagai Penjual.

Dengan demikian AKTA JUAL BELI, No.:66, telah sah dan sesuai sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1.458 KUHPPerdata, dijelaskan sebagai berikut: "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar."

Mohon Majelis yang mulia memutus perkara a quo dengan menyatakan Menolak Gugatan PARA TERLAWAN untuk seluruhnya.

5. Bahwa jauh sebelum ditandatanganinya AKTA JUAL BELI, No.:66, terlebih dahulu telah terjadi beberapa kali perikatan otentik dan diaktakan sehingga perikatan tersebut hams diberlakukan selayaknya undang-undang bagi pihak yang bersepakat yaitu antara PELAWAN 1 dengan PARA TERLAWAN.



Hal tersebut bersesuaian dengan peraturan pada bagian 3, Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tentang Akibat Persetujuan, Pasal 1338, yang dikutip sebagai berikut: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Seluruh perikatan yang hendak dijabarkan berikut ini didasari oleh asas "PACTA SUNT SERVANDA" (aggrements must be kept) yaitu suatu asas hukum yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Asas ini menjadi dasar hukum Internasional karena termaktub dalam pasal 26 Konvensi Wina 1969 yang menyatakan bahwa "every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith" (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik).

Perikatan otentik dan diaktakan tersebut dimulai dari adanya kesepakatan antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN sehingga secara sadar telah menandatangani AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada hari Selasa, Tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta. Dari beberapa kiausul yang ada di dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, dapat dijelaskan beberapa ketentuan penting sebagai berikut:

- 1) Bahwa TERLAWAN 1 yang didasari persetujuan dari suaminya (TERLAWAN 2) selaku Penjual, telah bersama-sama hadir menghadap notaris untuk menandatangani minuta akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, sehingga sah mengikatkan diri dengan PELAWAN 1 selaku Pembeli dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli terhadap "OBYEK YANG DIPERJANJIKAN".
- 2) Bahwa pada pasal 3 dijelaskan kiausul tentang harga jual beli "OBYEK YANG DIPERJANJIKAN" sehingga disepakati nilai jual belinya dilakukan sebesar Rp. 1.612.50 1.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), dan telah dibayarkan seluruhnya pada saat penandatanganan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6 tersebut.



- 3) Pembayaran jual beli tersebut dibuatkan pula bukti kwitansinya tertanggal 5 Juni 2007, isinya dijelaskan bahwa telah diterima oleh PARA TERLAWAN dari PELAWAN 1, uang sejumlah Rp.1.612.501 000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), untuk pembayaran pembehan sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jl. Raya Bogor, RT.004/07, Kel.Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur dengan Sertifikat Hak Milik No.:319/Pekayon. Bukti Kwitansi tersebut ditandatangani secara sadar oleh PARA TERLAWAN.
- 4) Pada pasal 7 & 8 dijelaskan bahwa guna menjamin kedudukan PELAWAN 1 atas pelaksanaan jual beli OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, maka PARA TERLAWAN memberi kuasa kepada PELAWAN 1 yang akan dibuat dalam akta tersendiri namun tidak terpisahkan dengan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No.:6 tersebut.

Sesuai dengan klausul-klausul yang diatur dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6 tersebut, jelas telah membuktikan bahwa PELAWAN 1 selaku Pembeli telah memenuhi ketentuan yang diatur pada bagian 3, tentang Kewajiban Pembeli, Pasal 1513 KUHPerdara, yang dikutip: "Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan." Dengan memperhatikan perikatan serta akta jual beli yang sudah dengan sadar ditandatangani oleh PARA TERLAWAN dan PARA PELAWAN maka PARA PELAWAN adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Putusan MA No.: 1230 K/Sip/1980.

Bahwa kemudian antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN secara sadar menandatangani AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL No.:7, yang juga dibuat pada hari Selasa, Tanggal 5 Juni 2007, di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, di Jakarta.

Adapun inti ketentuan AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, yang disepakati adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa antara TERLAWAN 1 dengan persetujuan suaminya (TERLAWAN 2) dalam kapasitasnya selaku Pemberi Kuasa, dimana pada saat tersebut bersama-sama hadir menghadap notaris untuk



menandatangani minuta akta PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, telah menyatakan dan mengikatkan diri dengan PELAWAN I selaku Penerima Kuasa untuk melakukan perjanjian kuasa jual beli terhadap OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada pihak siapapun.

- 2) AKTA FERJANJIAN KUASA JUAL KHUSUS, No.:7 ini juga menerangkan bahwa kuasa yang telah diberikan adalah KHUSUS bertindak untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa (PARA TERLAWAN) selaku pemilik awal dan yang berhak atas OBYEK YANG DIPERJANJIKAN. Dengan demikian sekarang untuk nanti pada waktunya PELAWAN 1 dapat menjual kepada siapapun juga termasuk kepada Penerima Kuasa (PELAWAN 1) sendiri.
- 3) Pemberi Kuasa (PARA TERLAWAN) juga menerangkan dan menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, diberikan kepada Penerima Kuasa (PELAWAN 1) dengan ketentuan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 KUHPerduta.

Bahwa keterangan yang menjelaskan tentang telah adanya persetujuan suami istri antara PARA TERLAWAN dalam pembuatan akta "PERJANJIAN" tersebut diatas jelas telah memenuhi ketentuan Pasal 108 KUH Perdata, yang dikutip sebagai berikut: "Seorang isteri, sekalipun ia kawin di luar harta bersama, atau dengan harta benda terpisah, tidak dapat menghibahkan, memindatangkan, menggadaikan, memperoleh apa pun, baik secara cuma-cuma maupun dengan beban, tanpa bantuan. suami dalam akta atau izin tertulis. Sekalipun suami telah memberi kuasa kepada isterinya untuk membuat akta atau perjanjian tertentu, si isteri tidaklah berwenang untuk menerima pembayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami".

Bahwa untuk menjamin dilakukannya peralihan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN dengan sukarela dari PARA TERLAWAN kepada PARA PELAWAN, maka antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN teiah bersama-sama sepakat mengikatkan diri sebagaimana dimaksud dalam AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.:8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada hari Selasa, Tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta.



Dalam Akta tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Akta menempatkan PARA TERLAWAN sebagai Pihak Penyewa sedangkan PELAWAN 1 adalah Pihak Pemilik.
- 2) Bahwa harga sewa menyewa ditentukan sebesar Rp. 12.000.000,-(dua belas juta rupiah) untuk bulan Juli 2007 dan Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) untuk bulan Agustus 2007 sampai dengan 5 Juni 2006.
- 3) Apabila Penyewa terlambat membayar kewajiban sewa maka dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) dari harga sewa perbulan.
- 4) Pembayaran sewa dilakukan setiap bulannya sebelum tanggal 6 (enam).
- 5) Jangka waktu sewa adalah 1 (satu) tahun dihitung sejak 5 Juni 2007 hingga 5 Juni 2008.

Setelah lewat masa waktu sewa sebagaimana dimaksud diatas maka antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN sepakat melakukan ADDENDUM terhadap AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, tersebut diatas dengan bersama-sama menandatangani AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta. Dalam Akta tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Merubah kiausul pasal 2 ayat 1 dalam AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, sehingga kiausul tersebut seluruhnya berubah dan menerangkan bahwa: "Harga sewa untuk tanah dan bangunan berikut fasilitasnya tersebut adalah sebesar Rp.27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dihitung tanggal 15 Oktober 2007".
- 2) Kiausul lainnya tetap mengacu pada kesepakatan awal sebagaimana dimaksud dalam AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9.

Bahwa kewajiban PARA TERLAWAN selaku Penyewa dalam membayar uang sewa kepada PELAWAN 1 pada mulanya berjalan lancar namun sejak tanggal 5 Juni 2008 hingga gugatan ini diajukan PARA TERLAWAN tidak lagi melakukan kewajibannya. Hal ini dibuktikan dengan adanya bukti transfer yang dilakukan PARA PELAWAN sejak tanggal 5 Juni 2008.



6. Bahwa putusan VERSTEK No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., telah bertentangan hukum sebab tidak mempertimbangkan adanya kerugian PARA PELAWAN terkait adanya uang sejumlah Rp. 1.612.501.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), berikut segala perhitungan laba yang sudah diterima PARA TERLAWAN dari PARA PELAWAN. Putusan VERSTEK tersebut juga tidak adil dalam memutus sehingga nasib PARA PELAWAN untuk mengurangi kerugiannya tidak bisa teratasi, padahal antara PARA PELAWAN dan PARA TERLAWAN dalam melaksanakan peralihan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN sudah pula melaksanakan kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (Pph).

Dengan demikian Mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus dan menyatakan membatalkan putusan VERSTEK No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014.

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa PELAWAN 1 sekarang kedudukannya selaku PENGGUGAT 1 REKONPENSI sedangkan PELAWAN 2 sekarang kedudukannya selaku PENGGUGAT 2 REKONPENSI PENGGUGAT 1 & 2 REKONPENSI bersama-sama disebut sebagai PARA PENGGUGAT REKONPENSI akan mengajukan GUGATAN REKONPENSI terhadap TERLAWAN 1 kedudukannya sekarang selaku TERGUGAT REKONPENSI 1 dan TERLAWAN 2 kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKONPENSI 2. TERGUGAT REKONPENSI 1 & 2 bersama-sama disebut sebagai PARA TERGUGAT REKONPENSI.
2. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONPENSI menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana sesuai dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui keberadaannya oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSI.
3. Bahwa seluruh dalil PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang terdapat dalam Pokok Perkara diatas mohon dipakai sebagai pertimbangan dan satu kesatuan dalam GUGATAN REKONPENSI ini.

Dengan demikian mohon Majelis yang memeriksa perkara a quo dapat memutus perkara a quo dengan menyatakan bahwa PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebagai Pihak yang benar dan pembeli



yang beritikad baik sehingga harus dilindungi hukum. Kemudian memutuskan untuk membatalkan putusan verstek No..345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014.

Selain itu menyatakan PELAWAN 2/PENGGUGAT 2 REKONPENSİ adalah pemilik sah atas OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, berupa: "tanah seluas ±735M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:319/Pekayon dan seluruh bangunan yang berada diatasnya, dimana dikenal beralamat di Jl. Raya Bogor, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur."

4. Bahwa sesuai penjabaran mengenai keenam akta "PERJANJUN" yang dijabarkan dalam KONPENSİ POKOK PERKARA poin 1-5 tersebut diatas, jelas sekali bahwa perikatan keenam akta "PERJANJIAN" tersebut sudah .memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, bagian 2, tentang Syarat-syarat Terjadinya Suatu Persetujuan yang Sah, yang dikutip sebagai berikut:

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang."

Dengan demikian mohon Majelis yang memeriksa perkara a quo dapat memutus perkara a. quo dengan menyatakan sah dan berharga sehingga seluruh kiausul di dalam keenam "PERJANJIAN" harus berlaku mengikat dan wajib dipatuhi bagi PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSİ dan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSİ.

Adapun keenam akta otentik "PERJANJIAN" yang sah tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWIKUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- 2) AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama. DEWIKUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;



- 3) AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- 4) AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- 5) AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta;
- 6) AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur.

6. Bahwa PAPA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan perbuatan WANPRESTASI. Karena hingga saat VERZET a quo diajukan, PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI tetap tidak mau mengosongkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN sebagaimana yang telah diatur dan di sepakati dalam keenam PERJANJIAN yang dimaksud dalam gugatan ini.

Dan bila tidak mau mengindahkan atau membatalkan PERJANJIAN sebagaimana dimaksud diatas, PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI juga tidak bersedia mengembalikan uang milik PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSI beserta bunga dan segala kerugiannya, sehingga PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSI dapat menyelesaikan masalahnya dengan PELAWAN 2/PENGGUGAT 2 REKONPENSI.

Untuk membereskan penolakan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dalam mengosongkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN tersebut, maka PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSI pernah mengirimkan 3 (tiga) kali surat somasi, sebagai berikut:

- 1) Surat Somasi No.:064/PRISMA/Som/IV/11, tanggal 29 April 2011;
- 2) Surat Somasi No.-077/PRISMA/Som/A/11, tanggal 16 Mei 2011, dan;
- 3) Surat Somasi No.:085/PRISMA/Som/A/2011, tanggal 10 Juni 2011. Pengiriman somasi tersebut tetap tidak membuat PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk sukarela mengosongkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN. Untuk menyelesaikan permasalahan antara PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSI dan



PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI tersebut maka PELAWAN 2,/PENGGUGAT 2 REKONPENSI memberi kuasa kepada PELAWAN 1/PENGGUGAT 1 REKONPENSI untuk membereskannya dan kemudian berlanjut ke penyelesaian permasalahan melalui jalur hukum perdata sebagaimana dimaksud dalam VERZET & REKONPENSI ini. Upaya PARA PELAWAN telah bersesuaian dengan Pasal 574 KUH Perdata, yang dikutip sebagai berikut: "Pemilik barang berhak menuntut siapa pun juga yang menguasai barang itu, supaya mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya."

Dengan demikian mohon majelis hakim yang mulia memutus perkara a quo dengan menyatakan bahwa PARA TERLAWAN / PARA TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Wanprestasi. Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk segera mengosongkan dan meninggalkan serta menyerahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI dalam keadaan bersih dan kosong.

Bahwa dengan adanya perbuatan wanprestasi dari PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa dan mengosongkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, maka terhitung sejak tanggal 5 Juni 2008 mengakibatkan timbulnya kerugian yang sudah dialami PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI baik secara materiil maupun immateril karena terhalang memanfaatkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN tersebut.

Nilai kerugian dalam perkara a quo adalah mengacu pada Nilai sewa yang sudah disepakati bersama antara PELAWAN 1 dan PARA TERLAWAN di dalam AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, & AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64. Adapun perhitungan nilai kerugian yang sudah dialami PARA PELAWAN/PENGGUGAT 1 & 2 REKONPENSI adalah sebagai berikut: -
KERUGIAN MATERIL:

- 1) Akibat Perbuatan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI yang sejak 5 Juni 2008 tidak lagi membayar sewa dan tidak pula mengosongkan OBYEK YANG DI PERJANJIKAN, maka PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI telah mengalami kerugian Materiil sebesar



Rp.27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan terhitung sampai dengan Putusan Perkara iri dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diserahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN.

- 2) Akibat Perbuatan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI yang sejak 5 Juni 2008 tidak lagi membayar sewa, maka PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI telah mengalami kerugian Materiil berupa kewajiban menerima pembayaran denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen) dari harga sewa (Rp.27.500.000,-) perbulan terhitung sampai dengan Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diserahkan OBYEK YANG

DIPERJANJIKAN kepada ~~PARA~~ PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI.

- 3) Kerugian materiil lainnya akibat Pengurusan pengembalian hak akibat Klaim tanah dari PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

KERUGIAN IMMATERIIL:

Bahwa PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI juga mengalami kerugian immateriil akibat wanprestasi yang dilakukan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI, karena nama baik, harkat dan martabat PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI telah dirugikan, selain itu juga tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran. Kerugian immateriil yang dialami PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo mengabulkan gugatan a quo dengan menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI dengan perincian sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL:



- 1) Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng wajib membayar ganti kerugian PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang timbul dari perikatan sewa menyewa yaitu sebesar Rp.27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan, yang dihitung mulai sejak tanggal 5 Juni 2008 sampai dengan tanggal Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diteruskannya OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI.;
- 2) Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/ PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang timbul dari perikatan sewa menyewa perihal akibat keterlambatan pembayaran sewa yaitu sebesar 1% (satu persen) dari harga sewa (Rp.27.500.000,-) perbulan, yang dihitung mulai sejak 5 Juni 2008 sampai dengan Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diteruskannya OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI.
- 3) Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang timbul akibat adanya Pengurusan pengembalian penguasaan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).

KERUGIAN IMMATERIIL

Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Bahwa untuk menjamin agar GUGATAN REKONPENSI PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI tidak menjadi sia-sia (ilusoir), maka PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI memohon kepada majelis yang mengadili dan memeriksa perkara a quo



agar berkenan untuk Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan Ini, dihitung sejak Putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dapat dilaksanakannya eksekusi terhadap putusan ini.

9. Bahwa dikarenakan GUGATAN REKONPENSI ini diajukan berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI, maka sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan Putusan perkara ini khususnya Peletakan Sita Jaminan dan putusannya dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi maupun upaya Peninjauan Kembali;
10. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang akan dialami oleh PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI dan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan, terjadinya pengalihan baru yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain kiranya perlu ditetapkan bahwa PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI adalah pihak yang tetap menguasai fisik tanah perkara a quo sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
11. Selain itu mohon kiranya agar majelis hakim berkenan menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya.

PETITUM:

Dengan alasan tersebut di atas, PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI mohon: kepada Majelis Hakim PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN yang memutus perkara quo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi PARA PELAWAN untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pemeriksaan pokok Perkara No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. dan yang lainnya Tidak dapat diterima (NO/Niet (*Ontvankelijk verklaard*)).

DALAM PROVISI:



1. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan berupa:
 - 1) Tanah dan bangunan beserta fasilitasnya yang berdiri diatas lahan 1735M2 (OBYEK YANG DIPERJANJIKAN),
 - 2) Tanah dan Bangunan beserta fasilitasnya yang berdiri diatas lahan yang dikenal terletak di Pekayon, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur, atas nama H. HILMAN (TERLAWAN 2/TERGUGAT 2 REKONPENSI).
2. Menetapkan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski dikemudian hari ada upaya banding, kasasi, perlawanan, bantahan dan/atau peninjauan kembali.
3. Menyatakan PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI adalah pihak yang tetap menguasai fisik tanah perkara a quo sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA.

DALAM KONPENSI:

1. Menolak gugatan PARA TERLAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI adalah pihak yang benar dan beritikad baik sehingga harus dilindungi hukum;
3. Membatalkan putusan VERSTEK No.:345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014.

DALAM REKONPENSI:

1. Menyatakan PELAWAN 2/PENGGUGAT 2 REKONPENSI adalah pemilik sah atas OBYEK YANG DIPERJANJIKAN, berupa tanah seluas ±735M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:319/Pekayon dan seluruh bangunan yang berada diatasnya, dimana dikenal beralamat di Jl. Raya Bogor, RT.004, RW.007, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur.
2. Menyatakan sah serta berlaku mengikat bagi PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI dan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI sehingga harus tetap mematuhi seluruh ketentuan yang dimuat dalam akta otentik "PERJANJIAN", sebagai berikut:



- 1) AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWIKUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
 - 2) AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWIKUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
 - 3) AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.:8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
 - 4) AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
 - 5) AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA. MENYEWA, No.:64. yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta;
 - 6) AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur.
3. Menyatakan. PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Wanprestasi.
 4. Memerintahkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk segera mengosongkan dan meninggalkan serta menyerahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI dalam keadaan kosong dan bersih.
 5. Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk wajib membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI dengan perincian sebagai berikut:
 - KERUGIAN MATERIL:
 - 1) Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng wajib membayar ganti kerugian PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang timbul dari perikatan sewa menyewa yaitu sebesar Rp.27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) perbulan, yang dihitung mulai sejak tanggal 5 Juni 2008 sampai dengan tanggal Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau



hingga waktu saat diserahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI.;

2) Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/ PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang timbul dari perikatan sewa menyewa perihal akibat keterlambatan pembayaran sewa yaitu sebesar 1% (satu persen) dari harga sewa (Rp.27.500.000,-) perbulan, yang dihitung mulai sejak 5 Juni 2008 sampai dengan Putusan Perkara ini dapat dieksekusi atau hingga waktu saat diserahkan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI.

3) Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang timbul akibat adanya Pengurusan pengembalian penguasaan OBYEK YANG DIPERJANJIKAN yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).

- KERUGIAN IMMATERIL

Menghukum & Mewajibkan PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI dengan tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PARA PELAWAN/PARA PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

6. Menghukum PARA TERLAWAN/PAPA, TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini, dihitung sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dapat dilaksanakannya eksekusi terhadap putusan ini.

7. Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk mematuhi putusan perkara a quo.

Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan untuk Para



Pelawan hadir Kuasanya Delyon S Napitupulu, SH dan Rolando Hutapea, SH Advokat pada DSN & Rekan beralamat di Gedung East Park Lt 7 A, Unit BA-06 Jin. KRT Radjiman Widyodiningrat, Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2015 untuk Terlawan I dan Terlawan II, diwakili oleh Kuasanya G. Nyoman Rae, SH., MH, Yunico Syahrir, SH, Raka Gani Pissani, SH, Ignasius W. Mudja, SH, MH masing-masing Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm FANDS JET & PARTNERS, beralamat di Gedung Gondangdia Lama Lantai 3.06/07, Jl. Rp Soeroso No. 25, Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Oktober 2015, untuk Turut Terlawan I hadir Kuasanya Dadang Idris, SH, Advokat pada Kantor Hukum DS & Rekan beralamat di Wisma Daria Lt. 4/409 Jalan Iskandarsyah Raya No. 7 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 Nopember 2015 sedangkan Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III tidak hadir di persidangan walaupun telah di panggil secara sah dan patut sesuai dengan Relaa Panggilan Delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur

Untuk Turut Terlawan II

1. Tanggal 15 Oktober 2015 untuk persidangan tanggal 27 Oktober 2015;
2. Tanggal 6 Nopember 2015 untuk persidangan tanggal 17 Nopember 2015
3. Tanggal 26 Nopember 2015 untuk persidangan tanggal 8 Desember 2015;
4. Tanggal 28 Desember 2015 untuk persidangan tanggal 05 Januari 2016 ;
5. Tanggal 21 Januari 2016 untuk persidangan tanggal 26 Januari 2016 ;

Untuk Turut Terlawan III

1. Tanggal 15 Oktober 2015 untuk persidangan tanggal 27 Oktober 2015;
2. Tanggal 6 Nopember 2015 untuk persidangan tanggal 17 Nopember 2015
3. Tanggal 26 Nopember 2015 untuk persidangan tanggal 8 Desember 2015;
4. Tanggal 28 Desember 2015 untuk persidangan tanggal 05 Januari 2016 ;
5. Tanggal 21 Januari 2016 untuk persidangan tanggal 26 Januari 2016 ;

ternyata Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakil/kuasanya yang sah untuk itu, sedangkan ketidakhadirannya



bukanlah dikarenakan alasan yang sah, maka Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III harus dinyatakan tidak hadir / ditinggal;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SAPAWI, SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Maret 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa perdamain tidak berhasil maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan pembacaan perlawanan verzet yang isinya tetap dipertahankan tidak ada perbaikan;

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan I, dan Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

❖ **DALAM KOMPENSI**

TANGGAPAN DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Para Pelawan dalam eksepsinya mendalihkan, bahwa Para Terlawan telah melakukan penyelundupan hukum, yaitu terkait alamat, dimana Para Terlawan menerangkan bahwa alamat Pelawan tidak diketahui lagi alamatnya;
2. Bahwa terhadap eksepsi Para Pelawan tersebut, maka Para Terlawan dengan tegas menolaknya, dikarenakan pada gugatan awal Perkara Perdata Nomor : 345/ PDT I GI 2014/ PN.JKT.SEL yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Juni 2014, Para Terlawan telah mencantumkan alamat Para Pelawan dengan jelas dan tegas, yaitu :
 - Ir. Basuki Widodo, dahulu sebagai Tergugat I, in casu sebagai Pelawan I, dengan alamat Jl. Kelurahan No. 12 RT.004/ Rw.010, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan,
 - Dewi Kusumawati, S.H., dahulu sebagai Tergugat II, in casu sebagai Turut Terlawan I, dengan alamat Jl. Purnawarman No. 85, Kav.3 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, D A N
 - Wijaya Kusnaryanto, dahulu sebagai Tergugat III, in casu sebagai Pelawan II, dengan alamat Jl. Kirai No. 6 Rt. 006/ Rw.001, Kelurahan Cipete Utara,



Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,

3. Bahwa akan tetapi, pada waktu sidang yang telah ditentukan dan telah dipanggil secara patut, sebagaimana surat-surat panggilan tanggal 25 dan 26 Juni 2014, hal mana pada kenyataannya Para Pelawan Tidak hadir di persidangan, maka selanjutnya pada persidangan kedua, Para Terlawan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara diminta untuk memperjelas lagi keberadaan tempat tinggal dan/atau alamat Para Pelawan;
4. Bahwa dikarenakan alamat Para Pelawan yang diketahui oleh Para Terlawan adalah hanya sebagaimana tersebut diatas, karenanya Para Terlawan (semula Para Penggugat) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara dimintakan untuk tempat tinggal atau alamat Para Pelawan harus di Revisi, dan apabila tempat tinggal atau alamat yang Lain juga tidak diketahui, MAKA untuk alamat atau tempat tinggalnya dianggap tidak diketahui lagi, sebagaimana Revisi/ Perbaikan Gugatan tanggal 8 Juli 2014 (Tercantum pada Halaman 3, Putusan Perkara Perdata Nomor: 345/ PDT I GI 2014/ PN.JKT.SEL). DAN SELANJUTNYA akan dilakukan upaya Pemanggilan Koran;
5. Bahwa kemudian Para Pelawan oleh Pengadilan Jakarta Selatan telah di panggil melalui Panggilan Koran, yakni Panggilan Koran pertama pada tanggal 17 Juli 2014 dan Panggilan Koran Kedua pada tanggal 14 Agustus 2014. Hal mana untuk Kepentingan Para Pelawan (dahulu Para Tergugat), NAMUN Para Pelawan (dahulu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III) pada kenyataannya adalah tidak juga datang menghadap di muka persidangan pada waktu yang telah ditentukan;
6. Bahwa Para Pelawan, yang pada persidangan terdahulu telah dipanggil secara patut dan sesuai hukum namun tidak datang menghadap di muka persidangan, dan kemudian didalam eksepsi perlawanannya menuduh Para Terlawan telah melakukan penyelundupan hukum terkait Revisi alamat atau tempat tinggal yang tidak diketahui, padahal hal dimaksud adalah sesuai hukum untuk memenuhi persyaratan pemanggilan Koran, maka dalil eksepsi Para Pelawan yang menyalahkan pihak lain atas kesalahan yang diperbuatnya, karenanya dapat diumpamakan sebagaimana peribahasa, "Buruk rupa cermin yang dibelah";
7. Bahwa oleh sebab itu, dikarenakan Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dalam perbuatannya adalah telah sesuai hukum dan ketentuan yang berlaku, maka sudah seharusnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara, eksepsi Para Pelawan untuk ditolak (ontzegd) atau setidaknya tidak



dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

TANGGAPAN DALAM POKOK PERKARA

8. Bahwa Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) menolak seluruh dalil-dalil Jawaban Para Pelawan (dahulu Tergugat I dan Tergugat III), kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Terlawan;

9. Bahwa terhadap upaya Perlawanan Verzet Para Pelawan dalam perkara ini, maka Perlawanan Verzet atas Putusan Verstek yang diajukan oleh Para Pelawan Adalah Tidak Berdasar Hukum. Oleh karena Tenggang Waktu untuk mengajukan Verzet ketentuannya adalah sebagai berikut:

- Dalam waktu 14 hari setelah Putusan diberitabukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 (2) HIR,
- Perlawanan boleh diterima sampai pada hari ke 8 setelah teguran (aanmaning) seperti dimaksud Pasal 196 HIR, ATAU
- Dalam 8 hari setelah permulaan eksekusi, sebagaimana dimaksud Pasal 197 HIR

DAN dalam PERLAWANAN/atau VERZET yang dilakukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini ADALAH telah lebih dari batas waktu 14 hari yang diharuskan, yakni lebih dari satu tahun. Hal mana Putusan Verstek Perkara Perdata Nomor : 345/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL Tanggal 23 Oktober 2014 SEDANGKAN Para Pelawan baru mengajukan Perlawanan Verzetnya adalah pada Tanggal 01 Oktober 2015;

10. Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ [PN.Jkt.Sel](#) tanggal 23 Oktober 2014 a quo adalah Verstek, dikarenakan Para Pelawan dan pihak pihak lainnya yang digugat tidak hadir di muka persidangan padahal telah dipanggil dengan patut dan sesuai hukum. Selanjutnya Para Pelawan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari yang telah ditentukan a quo tidak melakukan upaya hukum Verzet, serta kemudian dalam tenggang waktu 180 (seratus delapan puluh) hari Para Pelawan tidak pula melakukan upaya hukum Peninjauan Kembali, MAKA untuk Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ [PN.Jkt.Sel](#) tanggal 23 Oktober 2014 a quo berdasarkan hukum ADALAH telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

11. Bahwa dikarenakan Perlawananan Verzet yang diajukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini adalah telah melampaui batas tenggang waktu yang diharuskan untuk mengajukan upaya hukum Verzet, SERTA atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ PN.Jkt.Sel tanggal 23 Oktober 2014 a quo adalah telah berkekuatan hukum tetap



(inkracht van gewijsde), MAKA sudah seharusnya Perlawanan Verzet yang dilakukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini untuk ditolak (ontzegd) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara;

12. Bahwa akan tetapi, untuk membuat terang benderang permasalahan dalam kaitannya dengan Gugatan Asal tentang Perbuatan Melawan hukum in casu, yang diajukan oleh Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) terhadap Para Pelawan (dahulu Para Tergugat), MAKA Para Terlawan dengan ini menyampaikan tanggapannya;

13. Bahwa pada Perlawanan Verzetnya, Para Pelawan pada pokoknya mendalilkan tentang keabsahan Perikatan yang dibuat oleh Para Pelawan dengan Para Terlawan, dan mendasarinya dengan Asas Hukum "PACTA SUNT SERVANDA" (pada halaman 6 dari Perlawanan Verzetnya), AKAN TETAPI hal mana yang disampaikan oleh Para Pelawan tersebut dalam perkara ini adalah TIDAK TEPAT !! bahkan tidak ada relevansinya, dikarenakan Asas Hukum PACTA SUNT SERVANDA dalam penerapan hukumnya adalah sebagai "Aturan Hukum Perjanjian Internasional", yang mengatur Hak dan Kewajiban setiap Negara atau antar Negara untuk mentaati setiap Perjanjian yang telah dibuat. Asas PACTA SUNT SERVANDA merupakan dalil yang absolut dalam sistem Hukum Internasional, dan diwujudkan didalam semua aturan-aturan Hukum Internasional. SEDANGKAN didalam perkara ini, Perikatan yang dibuat oleh Para Pelawan dengan Para Terlawan adalah masih dalam ruang lingkup Lokal Jakarta, dan belum mencakup ruang lingkup Nasional apalagi Internasional;

14. Bahwa untuk diketahui, permasalahan ini berawal mula dari adanya hubungan hukum "Utang Piutang" antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) sebagai pihak yang berhutang dengan Basuki Widodo (Pelawan I I dahulu Tergugat I) sebagai pihak yang berpiutang, dikarenakan Para Pelawan sedang kesulitan keuangan untuk pendanaan usahanya. Adapun atas "Hubungan Hukum Utang Piutang" tersebut, kemudian di ikat dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, Akta Kuasa Jual No. 7, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319 I Pekayon atas sebidang tanah yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogar Km.28, Rt.004/ Rw.007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh Lima meter persegi) semula atas nama Terlawan I (dahulu Penggugat I);

15. Bahwa sesuai bukti fakta dan bukti data, hubungan hukum antara Para



Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) adalah Utang Piutang yang di ikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan bukannya hubungan hukum Jual Beli, yakni dengan bukti-bukti sebagai berikut:

- Pelawan I (dahulu Tergugat I) tidak langsung memberikan jumlah uang penawaran utang dan/atau pembayaran, yang sebesar Rp. 1.612. 501.000,-(satu milyar enam ratus dua betas juta lima ratus satu ribu rupiah) sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 tersebut, akan tetapi diberikan secara mengangsur, yaitu : dilakukan setelah penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 6 Juni 2007 sebagaimana bukti transfer Bank dari Pelawan I (dahulu Tergugat I) kepada Terlawan II (dahulu Penggugat II), dengan berita transfer Bank yang menerangkan "Transfer Pinjaman Tahap 1" dari Pelawan I (dahulu Tergugat I) sebesar Rp. 476.500.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta limo ratus ribu rupiah). S E H I N G G A mengenai adanya bukti pembayaran dari Pelawan I (dahulu Tergugat I) disaat penanda tangan PPJB No. 6 dimaksud, maka itu hanyalah merupakan rekayasa belaka;
- Meskipun ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 tersebut, namun pada kenyataannya Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) masih tetap dikenakan bunga pinjaman oleh Pelawan I (dahulu Tergugat I) sebesar 4 % (empat persen) per bulan;
- Meskipun sudah ada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I), NAMUN pada kenyataannya Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) masih tetap melakukan pembayaran "Angsuran Utang" kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I);

16.Bahwa selanjutnya, dan dikarenakan usaha Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) masih belum juga mengalami peningkatan, maka Para Terlawan "kesulitan" dalam hal mengangsur pengembalian utangnya kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I) sehingga sering telat dalam melakukan pembayaran angsuran, akan tetapi Pelawan I (dahulu Tergugat I) atas hal tersebut tidak bisa menerimanya, dan selanjutnya dengan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, dan Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) dihadapan Notaris Dewi Kusumawati (Turut



Terlawan 1/ dahulu Tergugat II) sebagaimana tersebut diatas, MAKA Pelawan I (dahulu Tergugat I) telah berulang kali mengintimidasi dan memaksa Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) agar segera menyerahkan dan/atau mengosongkan bidang tanah beserta bangunan diatasnya kepunyaan hak milik Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dimaksud kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I), Namun Dikarenakan Pelawan I belum melakukan pembayaran dan/atau membelinya secara sah dan sesuai hukum kepada Para Terlawan, maka Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) tetap berusaha untuk mempertahankan bidang tanah beserta bangunan diatasnya, hak milik kepunyaannya dimaksud;

17.Bahwa, perbuatan Pelawan I (Terlawan I) yang memberikan pinjaman uang/ utang kepada Para Terlawan (dahulu Para Penggugat), dan "seolah-olah" Pelawan I telah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Para Terlawan, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tersebut, dan kemudian memaksa Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) untuk menyerahkan dan/atau mengosongkan bidang tanah beserta bangunan diatasnya kepunyaan hak milik Para Terlawan tersebut kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I), MAKA perbuatan Pelawan I tersebut adalah telah bertentanan dengan Pasal 1320 KUHPerdata tentang Svarat Sahnva Perjanjian. khususnya tentang Syarat Obyektif mengenai suatu sebab yang diperkenankan, yakni suatu perjanjian ataupun perikatan haruslah dibuat dengan maksud/ dan atau alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat perjanjian, untuk melakukan hal-hat yang bertentangan dengan hukum;

18.Bahwa selanjutnya, pasal 1335 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab, atau dibuat karena suatu sebab yang palsu, atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, selain itu Pasal 1337 KUHPerdata juga menentukan bahwa isi perjanjian adalah tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan/ ketertiban umum;

19.Bahwa selanjutnya, dengan tanpa sepengetahuan dan seizing dari Para Terlawan (dahulu Para Penggugat), pada tahun 2010, Pelawan I (dahulu Tergugat I) yakni hanya dengan berdasarkan Akta-Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak berupa Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Kusumawati (Turut Terlawan I/ dahulu Tergugat II), TERNYATA



Pelawan I (dahulu Tergugat I) telah menjual hak milik Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh Lima meter persegi, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319/ Pekayon (semula) atas nama Maimunah (Terlawan 1/Penggugat I) kepada Pelawan II (dahulu Tergugat III) dihadapan Notaris & PPAT Firdhonal, SH. (Turut Terlawan 21 dahulu Turut Tergugat I);

20. Bahwa Pasal 1457 KUH Perdata Jo. pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan antara penjual dengan pembeli, "Penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga yang telah dijanjikan". Suatu perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru, haruslah dibuktikan dengan suatu Akta, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. SEDANGKAN DALAM PERKARA INI, Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) pada kenyataannya adalah tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai pembuktian, bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang sah dan sesuai hukum antara Para Terlawan dengan Pelawan I;

21. Bahwa mengikuti ketentuan-ketentuan hukum dan aturan hukum Pasal 1457 KUH Perdata Jo. pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 tersebut diatas, MAKA adanya Akta Jual Beli (AJB) yang terjadi antara Pelawan I (dahulu Tergugat I) dengan Pelawan II (dahulu Tergugat III), yakni Akta Jual Beli (AJB) Nomor 66 yang dibuat dan ditandatangani bersama antara Pelawan I dengan Pelawan II dihadapan Turut Terlawan II dalam perkara ini ADALAH cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum;

22. Bahwa perbuatan Pelawan I (dahulu Tergugat I) pada tahun 2010, yang telah menjual hak kepemilikan Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) kepada Pelawan II (dahulu Tergugat III), yang dengan tanpa sepengetahuan dan seizin Para Terlawan, yakni hanya dengan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007 yang dibuat dihadapan (Turut Terlawan I dahulu Tergugat II) tersebut, MAKA tentu saja perbuatan Pelawan I dan Pelawan II dimaksud adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

23. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Pelawan



terhadap Para Terlawan (dahulu Para Penggugat), adalah dikarenakan hal-hal sebagai berikut: A. Menaeni Akta Peraniian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 5 Juni 2007

- Bahwa menurut hukum, dalam perkara ini, hubungan hukum antara Pelawan I (dahulu Tergugat I) dengan Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) adalah masih dalam TARAF PERJANJIAN, yakni "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELi" dan bukannya "JUAL BELi" yang dapat dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB), sehingga untuk tanah dan bangunan hak milik kepunyaan Para Terlawan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319 I Pekayon adalah tidak bisa dimiliki secara serta merta oleh Pelawan I (dahulu Tergugat I) meskipun Para Terlawan kesulitan dalam membayar utangnya kepada Pelawan I, KARENA sesuai aturan dan ketentuan hukum, maka belum ada "Pelepasan Hak" ataupun "Peralihan Hak yang Sah" dari Para Terlawan kepada Pelawan I, sampai dengan dilakukannya proses jual beli yang sah antara Para Terlawan dengan Pelawan I, yakni berdasarkan Akta Jual Beli (AJB),
- Bahwa menurut hukum, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan Sertifikat Tanah ataupun proses balik nama Sertifikat Tanah, sehingga untuk setiap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat dihadapan Notaris selanjutnya akan selalu diikuti oleh Akta Jual Beli (AJB) untuk membuktikan telah adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli,
- Bahwa menurut hukum, Akta Jual Beli (AJB) merupakan Akta Otentik yang membuktikan telah adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik lama sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Adapun dalam perkara ini. sesuai bukti fakta dan sesuai bukti data, maka dokumen yang dimiliki dari hubungan hukum antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) adalah hanya berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7 serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tanggal 5 Juni 2007. Oleh karena itu , maka membuktikan bahwa tidak ada dokumen ataupun adanya akta otentik, yang dapat membuktikan bahwa telah adanya peristiwa hukum jual beli ataupun peralihan hak atas tanah dari Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) sebagai penjual kepada Pelawan I (dahulu Tergugat I) sebagai pembeli dan/atau sebagai pemilik baru;
- Bahwa Pasal 1457 KUH Perdata Jo. pasal 19 PP No. 10 tahun 1961,



menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan antara penjual dengan pembeli, "Penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar tiarga yang telah dijanjikan". Suatu perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru, haruslah dibuktikan dengan suatu Akta, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. SEDANGKAN DALAM PERKARA INI, Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) pada kenyataannya adalah tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai pembuktian, bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang sah dan sesuai hukum antara Para Terlawan dengan Pelawan I;

Bahwa dalam gugatan perkara ini, sesuai bukti data dan bukti fakta, maka hubungan hukum antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) adalah bukan Jual Beli tanah, melainkan "Utang Piutang" dengan jaminan utang berupa sebidang tanah milik Para Terlawan, yang di ikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007.

Bahwa hubungan hukum antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) adalah bukan Jual Beli tanah, melainkan "Utang Piutang" dengan jaminan utang berupa sebidang tanah milik Para Terlawan, yang di ikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 a quo dapat dibuktikan dengan adanya : bukti transfer Bank dari Pelawan I kepada Terlawan II pada tanggal 6 Juni 2007, dengan berita yang menerangkan "Transfer Pinjaman Tahap 1 dari Pelawan I" sebesar Rp. 476.500.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). SEHINGGA mengenai adanya "bukti pembayaran" dari Pelawan I disaat penanda tanganan PPJB No.6 dimaksud, maka itu hanyalah merupakan rekayasa belaka. Bahkan pada kenyataannya , meskipun ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 tersebut, namun Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) pada kenyataannya masih tetap dikenakan bunga pinjaman oleh Pelawan I (dahulu Tergugat I) sebesar 4 % (empat persen) per bulan, SERTA meskipun sudah ada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 antara Para Terlawan dengan Pelawan I, namun pada kenyataannya Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) masih tetap melakukan pembayaran angsuran "Utang" kepada Pelawan I;

Bahwa dalam kaitannya dengan "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" dalam



perkara ini, Maka Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dinyatakan bahwa:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 53K/Pdt/ 1995 tanggal 18 Mei 1996, menyatakan bahwa, "Perjanjian utang Piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah",
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 2356K/ Pdt/ 2008 menyatakan bahwa, "Perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan "Misbruik Van Omstandigheden" yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Paso/ 1320 KUHPerdata",
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6 tanggal 5 Juni 2007 dalam perkara ini adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum;

B. Mengenai (Kuasa Mutlak) Akta Kuasa Jual No. 7 tanggal 5 Juni 2007

- Bahwa dalam gugatan perkara ini, Akta Kuasa Jual No. 7 tanggal 5 Juni 2007 adalah berupa "Surat Kuasa Mutlak" yang isinya tidak dapat ditarik kembali. Bahwa Pemberian "Kuasa Mutlak" dimaksud adalah jelas bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14/ 1982, sebagai salah satu bentuk "Hukum Positif" yang mengandung aturan hukum publik, hal mana bertujuan untuk mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah;
- Bahwa Pasal 1792 KUH Perdata jo. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982, menentukan larangan "Surat Kuasa Mutlak" dalam hal jual beli tanah. Adapun maksud dari larangan tersebut, dicantumkan dalam huruf C Konsideran Instruksi Mendagri No. 14/1982 dimaksud, yakni untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara "terselubung" dengan menggunakan bentuk "Kuasa Mutlak". Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah, dikarenakan dalam praktek, "Kuasa Mutlak" selalu mengandung paksaan dan penipuan serta manipulasi terhadap debitur yang lemah ekonominya;
- Bahwa menurut hukum, mengenai Pengalihan Hak atas tanah berdasarkan Surat Kuasa Mutlak adalah "Batal Demi Hukum". Sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Antara lain berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1060 K/ Sip/1972 Tanggal 14 Oktober 1975, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 731 K/ Sip/ 1975 Tanggal 16 Desember 1976, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3604 K I Pdtl 1985 Tanggal 17 November 1987, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1991 K/ Pdt/1994 Tanggal 30 Mei 1996, dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1400 K/Pdt/2001 Tanggal: 2 Januari 2003 ;

- Bahwa mengikuti ketentuan ketentuan hukum dan aturan hukum tersebut diatas, maka Akta Kuasa Jual No. 7 tanggal 5 Juni 2007 dalam perkara ini adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum;

C. Mengenai Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tanggal 5 Juni 2007

- Bahwa menurut hukum, pengosongan terhadap obyek yang dipersengketakan adalah merupakan kewenangan Sadan Peradilan dalam hal melaksanakan eksekusi, karenanya Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tanggal 5 Juni 2007 dalam perkara ini adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum;

D. Mengenai Akta Addendum Perianian Sewa Menyewa No. 64 tanggal 20 September 2007

- Bahwa dikarenakan akta addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 64 .. tanggal 20 September 2007 masih bersangkutan paut dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7 serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tanggal 5 Juni 2007 yang cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum, MAKA akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 64 tanggal 20 September 2007 dalam perkara ini juga adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum;

24. Bahwa oleh karena itu, MAKA hubungan hukum ataupun perbuatan hukum yang terjadi antara Para Terlawan (dahulu Para Penggugat) dengan Pelawan I (dahulu Tergugat I) sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007, maupun Akta addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 64 tanggal 20 September 2007, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Kusumawati, SH. tersebut Adalah Bertentangan Dengan Hukum.

Oleh karena telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum pada : Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1335 KUHPerdata, Pasal 1337 KUHPerdata, DAN Pasal 1792 KUH Perdata jo. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982, SERTA sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 53K/Pdt/ 1995 tanggal 18 Mei 1996, Putusan Mahkamah Agung RI No. 2356K/ Pdt/ 2008, DAN Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1060 K/

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk menyajikan informasi yang akurat, tepat waktu, dan mudah diakses. Kami menyediakan layanan 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

Sip/1972 Tanggal 14 Oktober 1975, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 731 K/ Sip/ 1975 Tanggal 16 Desember 1976, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3604 K I Pdt/1985 Tanggal 17 November 1987, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1991 K/ Pdt/1994 Tanggal 30 Mei 1996, dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1400 K/Pdt/2001 Tanggal: 2 Januari 2003.

25. Bahwa berdasar hat-hal dan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Terlawan tersebut diatas, MAKA Menurut Hukum untuk Akta Pengikatan Jual Beli No. 6, sekaligus berbarengan dengan Surat Kuasa Mutlak, yakni Akta Kuasa Jual No. 7, serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 tertanggal 5 Juni 2007, maupun Akta addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 64 tanggal 20 September 2007 a quo dalam perkara ini adalah Cacat Yuridis, Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;

❖ DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi didalam gugatannya, dikarenakan dalil-dalil dan alasan-alasan didalam Gugatannya adalah Tidak Berdasar Hukum dan Tidak Sesuai Hukum;
2. Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ [PN.Jkt.Sel](#) tanggal 23 Oktober 2014 a quo adalah Verstek, dikarenakan Para Pelawan dan pihak-pihak lainnya yang digugat tidak hadir di muka pers_idangan padahal telah dipanggil dengan patut dan sesuai hukum. Selanjutnya Para Pelawan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari yang telah ditentukan a quo tidak melakukan upaya hukum Verzet, serta kemudian dalam tenggang waktu 180 tseratus delapan puluh) hari Para Pelawan tidak pula melakukan upaya hukum Peninjauan Kembali, MAKA untuk Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 345/ Pdt.G/ 2014/ PN.Jkt.Sel tanggal 23 Oktober 2014 a quo berdasarkan hukum ADALAH telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
3. Bahwa gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi a quo, Pokok Permasalahannya adalah mengenai Gugatan Wanprestasi DAN mengenai Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat I Rekonpensi, dan oleh karenanya maka bersangkutan paut dengan gugatan Wanprestasi yang telah dan pernah diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi sebelumnya di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan register perkara Nomor: 77 I Pdt.G/ 2015/ PN.Jkt.Tim tanggal 3 September 2015. Adapun amar Putusan dalam perkara gugatan wanprestasi oleh Para Penggugat Rekonpensi a quo pada pokoknya adalah

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk menyediakan informasi yang akurat dan terkini mengenai putusan pengadilan, 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)



MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT SELURUHNYA (dalam hat ini adalah Para Penggugat Rekonpensi);

4. Bahwa Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang memeriksa perkara gugatan Wanprestasi Nomor: 77 I Pdt.G/ 2015/ PN.Jkt.Tim tanggal 3 September 2015 a quo di dalam pertimbangan hukumnya (pada halaman 37 Putusan Nomor: 771 Pdt.GI 2015/ PN.Jkt. Tim) menyatakan :
 - Menimbang, bahwa dalam putusan perkara perdata No.345/ Pdt.GI 2014 PN. Jkt.Sel telah berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat dalam perkara gugatan No. 77/ Pdt.GI 2015/ PN.Jkt. Tim. yang diajukan Para Pengguga: yang semula mereka didudukan sebagai pihak Para Tergugat dalam perkara No.345/ Pdt.GI 2014 PN. Jkt.Sel, yang telah berkekuatan hukum tetap adalah berlaku asas Nebis in idem;
 - Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah Nebis in idem maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya;
 - Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak, maka Para Penggugat dihukutn untuk membayar biaya perkara;
5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang memeriksa perkara gugatan a quo adalah telah sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 1226K/ PDT /2001, yang menyatakan bahwa, "Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem",
6. Bahwa dalam ranah hukum perdata, asas nebis in idem ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPperdata. Apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif, yakni: putusan yang dijatuhkan pengadilan didasarkan pada materi pokok perkara yang disengketakan, yang diikuti oleh amar putusan berupa mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya atau sebagian saja atau menolak gugatan penggugat seluruhnya. Putusan seperti itu telah menetapkan status yang jelas dan pasti mengenai hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara, karena secara positif dan pasti telah diputuskan siapa yang berhak atau siapa yang berkewajiban memenuhi suatu prestasi, dan kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, MAKA dalam Putusan dimaksud melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap permasalahan yang sama dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya. (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42);
7. Bahwa, dikarenakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini



telah di putus terlebih dahulu, dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), Maka Sudah Seharusnya gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini untuk ditolak (ontzegd);

8. Bahwa oleh karena itu, Para Tergugat Rekonpensi/ dahulu Para Penggugat Kompensi adalah tetap mendasarkan pada posita-posita dan petitum didalam gugatannya in casu; Berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka Para Terlawan/ Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Kompensi adalah tetap pada tuntutan nya semula, dan mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara dapat memutuskan sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

MENGENAI EKSEPSI

Menolak Eksepsi dari Para Terlawan untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard); MENGENAI POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan alas hak bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319/ Pekayon atas nama Maimunah (Penggugat I) adalah sah milik Para Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan dari Para Tergugat, yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III DAN Turut Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I yang menjual sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan alas hak bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319/ Pekayon atas nama Maimunah (Penggugat I) dengan berdasarkan Akta Kuasa Jual No. 7 tertanggal 5 Juni 2007 kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) No. 66/ 2010 tertanggal 29 Desember 2010 yang dibuat dan ditandatangani bersama oleh Tergugat I dan Tergugat III di hadapan Turut Tergugat I adalah Cacat



Yuridis, Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;

6. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya, sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi);
7. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika, baik kerugian materiil dan kerugian immateriil:

Kerugian Materiil

- Berdasarkan harga penjualan saat ini, sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 004/ Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi, yakni sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar Lima ratus juta rupiah);
- Berdasarkan Para Penggugat yang tidak dapat menjalankan usahanya, dikarenakan sejak bulan September sampai saat ini di tempat usaha Para Penggugat tersebut di pasang Police Line maka Para Penggugat tidak dapat lagi menjalankan usahanya secara maksimal. Sehingga kerugian "Usaha" Para Penggugat sejak bulan September 2013 sampai dengan diajukannya gugatan ini di bulan Juni 2014 keseluruhannya adalah mencapai = (Rp.500.000.000,x 10 bulan) = Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

Kerugian Immateriil

Mengakibatkan Para Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati apa yang menjadi hak miliknya secara penuh, Para Penggugat merasa tidak tenang dalam menjalankan usaha, kinerja Para Penggugat dalam menjalankan usaha menjadi terganggu, Para Penggugat selalu merasa ketakutan akan adanya teror dan intimidasi yang mengakibatkan turunnya kesehatan Para Penggugat, yang apabila dinilai dengan uang maka besarnya adalah mencapai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

8. Menghukum Para Tergugat, yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan/



kelalaian melaksanakan Putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Geweijdsde) sampai dengan Para Tergugat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat menurut putusan dalam perkara ini;

9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorrood) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi dari Para Tergugat;
10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

DALAM REKONPENSI MENGENAI

POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-jawab yang tertuang dalam Replik Para Pelawan tertanggal 2 Mei 2016 dan Duplik Terlawan I dan Terlawan II tertanggal 9 Mei 2016, kesemuanya terlampir dalam berkas perkara, dan telah termuat pula dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya, Para Pelawan di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat berupa foto copy yang di beri materai sebagaimana mestinya dan telah di sesuaikan dengan aslinya kecuali surat bukti P-8a, P-8b, P-8c, P-11, P-12, P-14 sampai dengan P-25 adalah foto copy dari foto copy., sebagai berikut:

1. Bukti P. 1 : AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No.:6, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
2. Bukti P. 2 : AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
3. Bukti P. 3 : AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.:8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;



4. Bukti P. 4 : AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWIKUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
5. Bukti P. 5 : AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64. yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta;
6. Bukti P. 6 : AKTA JUAL BELI, No.:66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur.
7. Bukti P. 7 : Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:319/Pekayon.
8. Bukti P. 8.A : Surat Somasi No.:064/PRISMA/Som/IV/ 11, tanggal 29 April 2011;
9. Bukti P. 8.B : Surat Somasi No.:077/PRISMA/SomA/ 11, tanggal 16 Mei 2011;
10. Bukti P. 8.C : Surat Somasi No.:085/PRISMA/SomA/20 11, tanggal 10 Juni 2011.
11. Bukti P-9 Kwitansi Pembelian tanggal 5 Juni 2007 ;
12. Bukti P. 10.A: Surat Pernyataan PARA TERLAWAN tertanggal 1 Juni 2009.
13. Bukti P. 10.B: Surat Pernyataan PARA TERLAWAN tanggal 20 Februari 2009.
14. Bukti P. 10. C: Surat Pernyataan PARA TERLAWAN Tanggal 7 Oktober 2009.
15. Bukti P. 11 Berita Acara Penerimaan, Badan Reserse Kriminal POLRI, Pusat Laboratorium Forensik, tanggal 23 Juni 2014.
16. Bukti P-12 : Surat Panggilan POLRES JAKTIM, No.: SP.Pgl/ 161 JS. 14/1/2015/ Reskrim, tanggal 13 Januari 2015.
17. Bukti P. 13.: Surat Panggilan Kedua POLRES JAKTIM, No.:SP.Pgl/304/S. 14/1/2015/ Reskrim, tanggal 24 Januari 2015.
18. Bukti P. 14 : Surat POLRI, Bid Propam Metro Jaya, No.:R/ 726 1 /XI/2014/ Datro, tanggal 17 November 2014.
19. Bukti P15 Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) POLRES JAKTIM,

Disclaimer



- No.:SP.Pgl/2245/XI/2014/Res jaktim, tanggal 21 November 2014.
20. Bukti P. 16 Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan, No.LP.: 1568/K/IX/2013/Res. JT, tanggal 10 September 2013.
 21. Bukti P. 17. A Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta, atas nama IR. BASUKI WIDODO, terbit tanggal 4 Januari 2011
 22. Bukti P. 17.B: Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta, atas Nama KUSNARYANTO WIJAYA
 23. Bukti P. 18 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tahun 2007, tanggal 2 Januari 2007.
 24. Bukti P. 19 Surat Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Pasar Rebo, Kelurahan Pekayon, tentang Surat Keterangan No. :131 /1.713.1, tanggal 21 Desember 2010.
 25. Bukti P. 20 Rekapitulasi Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi dan bangunan
 26. Bukti P.21 : EKSEPSI, JAWABAN & DAFTAR BUKTI PARA TERLAWAN dalam Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur, No 77/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM, tanggal 1 Juli 2015
 27. Bukti P.22 Surat Panggilan pertama kepada WIJAYA KUSNARYANTO, hari Kamis tanggal 26 Juni 2014
 28. Bukti P.23 Surat Panggilan Pertama kepada BASUKI WIDODO, hari Kamis tanggal 26 Juni 2014
 29. Bukti P.24 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 22/G/2014/PTUN.JKT
 30. Bukti P.25 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 46/G/2015/PTUN-JKT;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pelawan selain mengajukan bukti-bukti juga telah mengajukan saksi kepersidangan yang didengar keterangannya di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

SUNARSO

Bahwa tentang Surat panggilan yang ditujukan kepada Pelawan II (Wijaya Kusnaryanto) yakni bukti surat P-22 kepada saksi dipersidangan, setahu



saksi pada tahun 2014 tidak pernah ada surat panggilan kepada Bapak Wijaya Kusnaryanto) sama sekali;

Bahwa Sepengetahuan saksi Pelawan II (Wijaya Kusnaryanto) sampai saat ini masih bertempat tinggal di Jalan Kirai No.6 Rt.006/001, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan bukti surat-surat berupa foto copy yang telah di beri metrai sebagaimana mestinya dan telah dicocokkan dengan aslinya dalam persidangan, kecuali surat bukti T1-T2-1 sampai dengan bukti T1-T2-9, bukti T1-T2-11, adalah foto copy dari foto copy, surat-surat bukti Tergugat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bukti T1&T2-1 : Bukti Surat Perjanjian Hutang Piutang antara Pelawan I/Tergugat I (Basuki Widodo) sebagai Pihak Pertama (kreditur), dengan Terlawan II/Penggugat II sebagai pihak Kedua (debitur), bermaterai dan ditanda tangani oleh kedu abelah pihak tertanggal 17 Oktober 2006
2. BuktiT1&T2-2 : Bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319/Pekayon, atas nama Maimunah (Terlawan I/Penggugat I), serta terhadap sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt. 004/Rw. 007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga pulug lima meter persegi) atas nama Terlawan I/ Penggugat I
3. Bukti T1 & T2 -3 : Bukti Perjanjian Pengikatan JUAL Beli (PPJB) Nomor 6 tanggal 5 Juni 2007, antara Para Terlawan/Para Penggugat dengan Pelawan I/Tergugat I, yang dibuat oleh Notaris Dewi Kusumawati, S.H. (Turut Terlawan I/Terguggat II),
4. Bukti T1 & T2 -4 : Bukti Surat Kuasa Jual Nomor 7 tanggal 5 Juni 2007, yang dibuat oleh Notars Dewi Kusumawati S.H (Turut Terlawan I/Terguggat II),



5. Bukti T1 & T2 -5 : Bukti Perjanjian Pengosongan Nomor 8 tanggal 5 Juni 2007, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Kusumawati, S.H. (Turut Terlawan I/Teruggat II),
6. Bukti T1 & T2 -6 : Bukti Akta Jual Bel (AJB) No. 66/2010 tertanggal 29 Desember 2010, antara Pelawan I/Teruggat I (Basuki Widodo) dengan Pelawan I I/Terguggat III (Wijaya Kusnaryanto), yang dibuat dn ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Firdhonal, S.H. (Turut Terlawan II/Turut Terguggat I),
7. BuktiT1&T2-7 : Bukti Sertifiat Hak Milik (SHM) No. 319/Pekayon yang telah beraiih dari atas nama Tergugat I (Maimunah) menjadi atas nama Wijaya Kusnaryanto (Pelawan II/dahul Tergugat III),
8. Bukti T1 & T2 -8 : Bukti Surat Kuasa untuk mengosongkan, dan menguasai tanah dan bangunan dari Pelawan Jhony F Faraknimela,
9. Bukti T1 & T2 -9 : Bukti Tahapan BCA dengan no rek. 1661529291 atas nama Hilman, SERTA Bukti Giro BCA no rek. 1663006162 atas nama H. Hilman (Pelawan II/Penggugat II),
10. Bukti T1 & T2-10 : Bukti KwitansiPembayaran Angsuran Utang tanggal 4 April 2008 dan tanggal 11 November 2009, dari Para Terlawan/Para Penggugat kepada Pelawan I/Tergugat I,
11. Bukti T1 & T2 -11 : Bukti Gugatan (Asal) Terlawan I dan Terlawan I I/Para Terlawan/dahulu Para Penggugat tanggal 10 Juni 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 345/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel tanggal 11 Juni 2014,
12. Bukti T1 &T2 -12 : Bukti Revisi/Perbaikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Terlawan/dahulu Para Penggugat pada tanggal 08 Juli 2014, yakni mengenai perubahan alamat/domisili daripada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III,
13. Bukti T1 &T2-13 : Bukti pemnggilan Koran pada surat KABAR Rakyat Merdeka, berupa:



Surat Pemanggilan No:
345/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel oleh Juru Sita
Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan,
pada hari Kamis, tanggal 17 Juli 2014 DAN

Surat Panggilan No:
345/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel oleh Juru Sita
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis
tanggal 14 Agustus 2014

14. Bukti T1 & T2 -14 : Bukti Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
Nomor: 345/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel, tanggal 23 Oktober
2014,
15. Bukti T1 & T2-15 : Bukti pemberitahuan resmi melalui surat kabar
Rakyat Merdeka pada hari Kamis, tanggal 04 overember
2014, perihal Surat Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan
Negeri Jakarta Selatan Nomor:
345/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel, tanggal 23 Oktober 2014,
yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri
Jakarta Selatan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri
Jakarta Selatan;
16. Bukti T1 & T2-16 : Bukti Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur
Nomor 77/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, tanggal 3 September
2015;

Menimbang, bahwa atas perkara tersebut telah dilaksanakan pemeriksaan
setepat tertanggal 20 Desember 2016 melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur
No. 01/Pen.Pdt/PS/2016/PN.Jkt Tim jo NO.345/PDT.PLW/2014/PN.JKT.SEL;

Menimbang, bahwa pihak Para Pelawan telah mengajukan Kesimpulannya pada
tanggal 24 Januari 2017, sedangkan Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan
Kesimpulannya pada tanggal 31 Januari 2017;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan
mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu selebihnya yang terjadi di persidangan
sebagaimana selengkapny telah termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini,
demi singkatnya uraian putusan ditunjuk kepada Berita Acara Persidangan termaksud
sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan



dengan putusan, karenanya dinyatakan sebagai telah cukup termuat dan turut dipertimbangkan dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan itu adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa Para Pelawan berkeberatan atas putusan No. 345/PDT/G/2014/PN.JKT.SEL. yang menjatuhkan putusan secara verstek, karena para pelawan tidak pernah menerima Relaaas Panggilan dan Pemberitahuan dalam bentuk apa pun dalam perkara perdata No.:345/PDT/ G/2014/PN.JKT.SEL. dan Para Pelawan tidak pernah menerima langsung putusan VERSTEK tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 129 HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT REGLEMEN INDONESIA YANG DIPERBAHARUI karena Para Pelawan tidak menerima panggilan dan tidak menerima secara langsung isi putusan verstek tersebut, maka secara hukum perlawanan yang diajukan oleh para pelawan berdasar untuk diperiksa ;

Menimbang, bahwa Para Terlawan telah mendalihkan bahwa upaya Perlawanan Verzet yang diajukan oleh Para Pelawan atas Putusan Verstek adalah Tidak Berdasar Hukum. Karena berdasarkan pasal 129 (2) HIR tenggang waktu untuk mengajukan Verzet ketentuannya adalah sebagai berikut:

- Dalam waktu 14 hari setelah Putusan diberitabukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 (2) HIR,
- Perlawanan boleh diterima sampai pada hari ke 8 setelah teguran (aanmaning) seperti dimaksud Pasal 196 HIR, ATAU Dalam 8 hari telah permulaan eksekusi, sebagaimana dimaksud Pasal 197 HIR
- Bahwa oleh karena perlawanan yang diajukan oleh para pelawan telah meiaupai batas tenggang waktu yang diharuskan untuk mengajukan upaya Verzet, maka sudah seharusnya Perlawanan Verzet yang diajukan Para Pelawan untuk ditolak (ontzegd) ;
- Bahwa oleh karena alamat Para Pelawan tidak diketahui, atas saran Majelis Hakim yang memeriksa perkara meminta agar tempat tinggal atau alamat Para Pelawan harus di Revisi, dan apabila tempat tinggal atau alamat yang Lain juga tidak diketahui, MAKA untuk alamat atau tempat



tinggalnya dianggap tidak diketahui lagi. Oleh karena Terlawan tidak mengetahui alamat para pelawan maka Pengadilan Jakarta Selatan telah memanggil para Terlawan melalui Panggilan Koran, yakni Panggilan Koran pertama pada tanggal 17 Juli 2014 dan Panggilan Koran Kedua pada tanggal 14 Agustus 2014. Dan telah ternyata Para Pelawan (dahulu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III) tidak juga datang menghadap di muka persidangan pada waktu yang telah ditentukan;

- Bahwa karena Para Pelawan, telah dipanggil secara patut dan sesuai hukum maka sudah seharusnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara, eksepsi Para Pelawan untuk ditolak (ontzegd) atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Bahwa dikarenakan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini adalah telah meilampaui batas tenggang waktu yang diharuskan untuk mengajukan upaya Verzet, maka sudah seharusnya Perlawanan Verzet yang dilakukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini untuk ditolak (ontzegd) ;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok perkara ini Pengadilan terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Pelawan masih dapat untuk mengajukan perlawanan ini, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T. I, T.II - 13 a, dan 13 b. dan T. I, 11-15, Pengadilan telah memanggil para pelawan untuk menghadiri sidang, melalui panggilan koran masing-masing tanggal 11 Agustus 2014, dan tanggal 11 September 2014, dan pemberitahuan isi putusan tanggal 06 November 2014 ;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut diatas bahwa para pelawan tidak pernah menerima panggilan untuk menghadiri persidangan tersebut;

Menimbang, bahwa walaupun Para Pelawan telah dipanggil secara patut melalui koran dan isi putusan verstek telah diumumkan melalui koran, akan tetapi setelah Pengadilan memeriksa bukti-bukti lainnya, bahwa atas putusan tersebut, Para Pelawan belum dilakukan aanmaning atau tegoran dari Pengadilan agar Para Pelawan melaksanakan isi putusan verstek tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena isi putusan verstek tersebut belum pernah dilakukan aanmaning atau tegoran oleh Pengadilan untuk melaksanakan isi putusan verstek tersebut kepada Para Pelawan, maka berdasarkan pasal 129 HIR bahwa perlawanan yang diajukan oleh para



Terlawan untuk mengajukan perlawanan atas putusan Perkara Perdata Nomor : 345/PDT.G/2014/ PN.JKT.SEL Tanggal 23 Oktober 2014, dapat dibenarkan dan dapat diterima untuk diperiksa dan diadili ;

Dalam pokok perkara:

Menimbang, bahwa setelah membaca Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan, berkeberatan atas putusan Perdata Nomor: 345/PDT.G/2014/ PN.JKT.SEL Tanggal 23 Oktober 2014, yang telah dijatuhkan secara verstek dan telah mengabulkan gugatan para Penggugat (Para Terlawan). Karena berdasarkan akta-akta yang dibuat dan ditandatangani antara Para Pelawan dengan Terlawan I bahwa Para Pelawan adalah pemilik yang sah atas sertifikat hak milik (SHM) No. 319 yaitu berdasarkan akta :

1. AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, no.:6, dibuat dihadapan Notaris Dewi Kusumawati, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- 2) AKTA PERJANJIAN KUASA JUAL, No.:7, yang sah dibuat di hadapan Notaris bernama. DEWIKUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- 3) AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, No.8, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWIKUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- 4) AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:9, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWIKUSUMAWATI, pada tanggal 5 Juni 2007, di Jakarta;
- 5) AKTA ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA, No.:64, yang sah dibuat di hadapan Notaris yang bernama DEWI KUSUMAWATI, pada tanggal 20 September 2007, di Jakarta;
- 6) AKTA JUAL BELI, No.: 66, yang sah dibuat dihadapan Notaris & PPAT bernama FIRDHONAL, SH., pada tanggal 29 Desember 2010, di Jakarta Timur.;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan/menguatkan dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti yaitu bukti P. 1 sampai dengan P. 25 dan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa didalam tanggapannya para Terlawan telah membantah dan menyangkal dalil Para Pelawan yang mengemukakan "bahwa awalnya hubungan hukum antara Terlawan dan Pelawan adalah hubungan hukum utang piutang, bukan hubungan hukum perjanjian jual beli



tanah, dikarenakan Para Terlawan sedang kesulitan keuangan untuk pendanaan usahanya, Pelawan telah memberikan pinjaman sebesar Rp. 1.612.500.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), dan oleh karena Terlawan kesulitan mengansur cicilan utang tersebut, Pelawan telah memaksa dan mengintimasi Terlawan untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, Akta Kuasa Jual No. 7, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319 I Pekayon atas sebidang tanah yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogar Km.28, Rt.004/ Rw.007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh Lima meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan mempertahankan dalil-dalilnya Terlawan telah mengajukan bukti yaitu bukti Bukti T1 & T2 -16 ;

Menimbang, bahwa didalam perkara No. 345/PDT/G/2014/PN.Jkt.Sel yang menjadi pihak-pihak sebagai berikut:

Ny. Hj. MAIMUNAH, berkedudukan sebagai PENGGUGAT I,

H. HILMAN, berkedudukan disebut sebagai PENGGUGAT II,

Ir. BASUKI WIDODO, berkedudukan sebagai TERGUGAT I,

DEWIKUSUMAWATI, SH., berkedudukan sebagai Tergugat II,

WIJAYA KUSNARYANTO, berkedudukan sebagai Tergugat III,

FIRDHONAL, SH, berkedudukan sebagai turut Tergugat I

KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR,
berkedudukan sebagai turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa didalam perkara Nomor:
345/PDT.G.PLW/2014/PN.JKT.SEL yang menjadi pihak adalah sebagai berikut

1. Bpk. Ir. BASUKI WIDODO, dahulu sebagai TERGUGAT 1, Selanjutnya disebut Sebagai : PELAWAN 1.
2. B WIJAYA KUSNARYANTO, dahulu sebagai TERGUGAT 3, Selanjutnya disebut sebagai : PELAWAN 2.

MELAWAN:

1. Ny. Hj. MAIMUNAH, SH., Dahulu sebagai PENGGUGAT 1, selanjutnya disebut sebagai : TERLAWAN 1.



2. Bpk. H. HILMAN, Dahulu sebagai PENGGUGAT 2, Selanjutnya disebut sebagai :

TERLAWAN 2. DENGAN MENGIKUTSERTAKAN :

1. DEWI KUSUMAWATI, SH., Dahulu disebut sebagai TERGUGAT 2 sekarang disebut sebagai : TURUT TERLAWAN 1.
2. FIRDHONAL, SH, Dahulu disebut sebagai TURUT TERGUGAT 1 sekarang disebut sebagai : TURUT TERLAWAN 2.
3. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Dahulu disebut sebagai TURUT TERGUGAT 2, sekarang disebut sebagai : TURUT TERLAWAN 3.

Menimbang, bahwa oleh karena yang dipermasalahkan atau disengketakan para Pelawan dalam perkara a quo oleh adalah putusan verstek No. 345/PDT.G. /2014/PN.JKT.SEL dimana yang menjadi pihak-pihak didalam putusan tersebut sama dengan perkara perlawanan ini;

Menimbang, bahwa didalam perkara No. 345/PDT.G. /2014/PN.JKT.SEL Para Terlawan telah mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Terlawan dengan Pelawan I adalah perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319, bukan perjanjian jual beli tanah dikarenakan Para Terlawan sedang kesulitan keuangan untuk pendanaan usahanya, maka Pelawan I telah memberikan pinjaman sebesar Rp. 1.612.50 1.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), dan uang yg dipinjamkan oleh Pelawan I tidak secara langsung/kontan diserahkan kepada Terlawan I, tetapi diberikan dengan cara mengansur, dan kwintasi pinjaman uang Rp. 1.612.50 1.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), Terlawan I tidak pernah menandatangani kwitansinya. Oleh karena Terlawan kesulitan mengansur cicilan utang tersebut, Pelawan telah memaksa dan mengintimasi Terlawan untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, Akta Kuasa Jual No. 7, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319 I Pekayon atas sebidang tanah yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Raya Bogor Km.28, Rt.004/ Rw.007, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh Lima meter persegi);

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan telah menyangkal/membantah dalil Para Terlawan tersebut, maka Para Terlawan berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil tersebut ;



Menimbang, bahwa atas dalil Para Terlawan tersebut maka Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah benar hubungan hukum antara pelawan dan Terlawan adalah hubungan hukum perjanjian Hutang piutang bukan perjanjian jual beli atas tanah ;

Menimbang, bahwa Para Terlawan telah mengajukan bukti T. I, T. II -3, T. I, T. II- 4, T. I, T. II- 5 sama dengan (=) bukti P. -1, P. - 2, P. - 3 masing akta No 6, 7, dan 8 yaitu perjanjian pengikatan jual beli, Kuasa Jual, perjanjian pengosongan ;

Menimbang, bahwa Para Terlawan telah mengajukan bukti T.I, II-1 surat perjanjian hutang piutang antara Basuki Widodo (Pelawan I) dengan Hilman (Terlawan II), maka dari bukti ini benar ada perjanjian hutang piutang, antara Basuki Widodo (Pelawan I) dengan Hilman (Terlawan II),

Menimbang, bahwa Para Terlawan telah mengajukan bukti T.I, II - 10 a, dan 10 b pembayaran pengembalian hutang dan bunga dari Hilman (Terlawan II kepada kepada Basuki Widodo (pelawan I);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti T.I. II - 1 dihubungkan dengan bukti T.I, II - 10 a, dan 10 b, sehingga berdasarkan ketiga bukti tersebut menurut Majelis bahwa perjanjian hutang piutang dan pembayaran /pengembalian dan pembayaran bunga pinjaman dari Terlawan II (Hilman) kepada Pelawan I (Basuki Widodo) tidak ada hubungannya/kaitannya antara Terlawan I dengan Pelawan I, dalam kaitan tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 6, Akta Kuasa Jual No. 7, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 8 terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 319. Perjanjian hutang piutang tersebut merupakan perjanjian yang terpisah dengan perjanjian Pengikatan Jual Beli, kuasa menjual dan Perjanjian Pengosongan ;

Menimbang, bahwa oleh karena ketiga bukti tersebut tidak ada hubungannya dengan perjanjian Akta No. 6 Akta No 7 dan Akta No 8, maka menurut Pengadilan dalil Para Terlawan tersebut harus dikesampingkan karena tidak beralasan ;

Menimbang, bahwa para Terlawan mendalilkan bahwa Pelawan telah memaksa dan mengintimidasi Terlawan untuk menandatangani bukti T. I, T. II -3, T. I, T. II- 4, T. I, T. II- 5 sama dengan (=) bukti P. -1, P. - 2, P. - 3 maka Pengadilan akan mempertimbangkan apakah benar bukti tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Terlawan I karena dipaksa diintimasi oleh Pelawan I ;



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dari bukti T. I, T. II - 3, T. I, T. II- 4, T. I, T. II- 5 sama dengan (=) bukti P. -1, P. - 2, P. - 3, bahwa bukti tersebut merupakan produk hukum yg dibuat dan ditandatangani oleh seorang Notaris, dan setelah membaca bukti tersebut telah nyata-nyata menerangkan dan menegaskan bahwa akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Terlawan I dan Pelawan I dihadapan Notaris Dewi Kusumawaty, SH., masing-masing pada jam 17.00 Wib, jam 17.20 Wib dan jam 17.45 pada tanggal 5 Juni 2007

Menimbang, bahwa setelah memeriksa bukti-bukti lain yg diajukan oleh Para Terlawan, Pengadilan tidak menemukan bukti-bukti yang lain untuk membuktikan bahwa Akta No 6, Akta No. 7 Akta No 8 dibuat dan ditandatangani oleh Terlawan I karena dipaksa dan diintimidasi oleh pelawan I;

Menimbang, bahwa oleh karena ketiga akta tersebut telah dibuat dan ditandatangani dihadapan seorang Notaris, menurut Pengadilan tidak beralasan dalil Para Terlawan yang mengatakan bahwa T. I, T. II - 3, T. I, T. II- 4, T. I, T. II- 5 sama dengan (=) bukti P. -1, P. - 2, P. - 3 , dibuat dan ditandatangani karena dipaksa dan diintimidasi oleh Pelawan I, sehingga menurut Majelis dalil Para Terlawan tidak dapat dibuktikan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan selanjutnya mempertimbangkan sejauhmana hubungan/keterkaitan antara bukti T. 1 perjanjian hutang piutang dengan bukti T. I, T. II - 3, T. I, T. II- 4, T. I, T. II- 5 sama dengan (=) bukti P. -1, P. - 2, P. - 3 yaitu perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian kuasa jual dan perjanjian Pengosongan ;

Menimbang, bahwa menurut dalil Terlawan, hubungan hukum antara Terlawan dengan Pelawan adalah hubungan hukum hutang piutang bukan hubungan jual beli, karena walaupun Terlawan I telah menandatangani akta pengikatan jual beli, Terlawan I tidak pernah menandatangani kwitansi pembayaran tersebut, ternyata Terlawan masih mengangsur pembayaran utang kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh para Terlawan dan para Pelawan yaitu bukti T. I, T. II - 3, T. I, T. II- 4, T. I, T. II- 5 sama dengan (=) bukti P. -1, P. - 2, P. - 3, yaitu akta no 6, 7, dan 8 (perjanjian pengikatan jual beli, Kuasa Jual, perjanjian pengosongan). Dari ketiga bukti tersebut, maka yang menjadi pihak didalam ketiga akta tersebut adalah antara Nyonya Hajjah Maimunah (Terlawan I) dengan Tuan Insinyur Basuki Widodo,



(Pelawan I) dan Haji Hilman (Terlawan II) tidak ikut menjadi pihak dalam ketiga akta tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan ketiga tersebut telah ternyata Terlawan II tidak ada sangkut paut/hubungannya dengan pengikatan jual beli, sehingga perjanjian hutang piutang antara Terlawan II dengan Pelawan I merupakan persoalan hukum yang terpisah dalam perkara ini, sehingga tidak relevan untuk dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa didalam bukti T.I, II - 3 sama dengan (=) bukti P. 1, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang ditandatangani oleh Nyonya Hajjah Maimunah (Terlawan I) dengan Tuan Insinyur Basuki Widodo, telah secara tegas-tegas memuat/menyebutkan pihak pertama berkehendak menjual tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak milik No 319/Pekayon, yang terletak di Propinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta, kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Pasar Rebo, kelurahan Pekayon, setempat dikenal Jalan/Persil Jalan Raya Bogor Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007, seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) kepada pihak kedua (Tuan Insinyur Basuki Widodo). Dan pada pasal 3 menyatakan pihak kedua dengan ini mengikat diri untuk membeli dan menerima penyerahan tanah dan bangunan tersebut dari pihak pertama dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 1.612.50 1.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), yang pembayarannya akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada saat penandatanganan akta ini;

Menimbang, bahwa setelah bukti T. I, II, - 3 sama dengan (=) bukti P. 1 dihubungkan dengan bukti P. -9 yaitu kwintasi pembayaran sejumlah uang Rp. 1.612.50 1.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), tertanggal 5 Juni 2007, yang telah menyebutkan bahwa peruntukan pembayaran itu adalah untuk pembelian sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Raya Bogor Rt.004/07 Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, dengan sertifikat hak Milik No. 319/Pekayon, yang dibayarkan Basuki Widodo kepada para Maimunah dan Hilman (para Terlawan) dan kwintansi tersebut telah ditandatangani oleh Maimunah dan Hilman .

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut bahwa Terlawan I telah menerima pembayaran sejumlah uang Rp. 1.612.50 1.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), untuk pembelian atas sebidang atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak milik No 319/Pekayon, yang



terletak di Propinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta, kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Pasar Rebo, kelurahan Pekayon, setempat dikenal Jalan/Persil Jalan Raya Bogor Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007, seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi). Karena telah nyata-nyata didalam kwintansi pembayaran tersebut Terlawan I, dan Terlawan II telah menandatangani kwintansi pembayaran tersebut. Sehingga dalil para Terlawan yang mengatakan yang tidak pernah menandatangani kwintansi (bukti P.- 9) tidak beralasan sehingga dalil tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Terlawan I kepada pelawan I adalah merupakan kuasa mutlak bertentang dengan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 5 UU No 5 tahun 1960, tentang Undang-Undang Pokok, hukum yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat;

Menimbang, bahwa menurut hukum adat azas jual beli atas tanah adalah terang dan tunai, yang dimaksud dengan terang jual beli dilakukan dihadapan kepada Desa, sedangkan yang dimaksud dengan tunai pembeli telah membayarkan harga pembelian kepada penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P. 9 (kwintansi pembayaran) telah ternyata bahwa Pelawan I telah membayar kepada Terlawan I harga pembelian atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak milik No 319/Pekayon, yang terletak di Propinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta, kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Pasar Rebo, kelurahan Pekayon, setempat dikenal Jalan/Persil Jalan Raya Bogor Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007, seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sebesar Rp. 1.612.500.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah) maka berdasarkan bukti P. 9 tersebut Terlawan I telah menerima pembayarannya, hal terlihat dari bahwa Terlawan I dan Terlawan II telah menandatangani kwitansi pembayaran dari Pelawan I, dan berdasarkan bukti P.- 9 pembayaran itu dilakukan pada hari yang sama dengan penandatanganan akta No 6 akta No 7 akta No 8 ;

Menimbang, bahwa oleh karena pelawan I telah membayar harga pembelian tanah kepada Terlawan I, maka sesuai dengan azas jual beli menurut Hukum Adat menurut Majelis maka jual beli antara pelawan I dan Terlawan telah dilakukan secara sah menurut hukum ;



Menimbang, bahwa terkait dengan kuasa mutlak, oleh karena pelawan I telah membayar harga pembelian tanah kepada Terlawan I, maka pada saat telah terjadi pembayaran oleh pembeli kepada penjual. Maka pada saat itu telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli, Oleh karena Pelawan I telah membayar harga pembelian harga tanah sebesar Rp. 1.612.50 1.000,- (satu milyar enam ratus dua belas juta lima ratus satu ribu rupiah), kepada Terlawan I, maka tanah itu telah beralih kepemilikannya kepada Pelawan I, dan dengan beralihnya/berpindahanya kepemilikan tanah dari Terlawan I kepada Pelawan I, menurut hukum Pelawan I telah berhak untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah yang telah dibeli, sehingga menurut Majelis, bukti T.I. II - 3 sama dengan (=) bukti P. - 2 tidak dapat dikategorikan/disebutkan sebagai kuasa mutlak;

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah mengajukan bukti P. - 4 dan P.-5, yaitu akta No. 9, Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 05 Juni 2007 dan akta No 64 Adendum Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 2007 ;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut telah ditegaskan bahwa Pelawan I selaku pemilik atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No 319/Pekayon terletak di Propinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta, kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Pasar Rebo, kelurahan Pekayon, setempat dikenal Jalan/Persil Jalan Raya Bogor Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007, seluas 735 M2 dan akan disewakan kepada Terlawan I. Maka dari kedua bukti tersebut bahwa pelawan I adalah sebagai pemilik dan sebagai pihak yang menyewakan tanah dan bangunan kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa para Terlawan tidak dapat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka menurut majelis gugatan para Terlawan harus dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh gugatan para Terlawan telah dinyatakan untuk ditolak maka putusan verstek No..345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014 tidak dapat dipertahankan lagi;

Menimbang, bahwa didalam surat perlawanannya para Pelawan telah mengajukan rekovensi sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonpensi yang diajukan oleh para Pelawan, menurut Pengadilan gugatan rekonpensi yang diajukan oleh para pelawan, tidak dapat diajukan didalam perkara ini, karena yang menjadi pokok



permasalahan/persengkataan dalam perkara ini adalah putusan tentang verstek. Sehingga Pengadilan hanya berwenang untuk memeriksa putusan yang berkaitan dengan putusan Verstek No..345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014. Sehingga Pengadilan tidak berwenang untuk memeriksa dalil-dalil rekonsensi yang diajukan oleh para pelawan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena para Terlawan berada didalam pihak yang kalah, maka para Terlawan dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan dan mengingat ketentuan pasal 129 HIR dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I

Menyatakan bahwa perlawanan terhadap putusan verstek No. 345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014 tersebut tepat dan beralasan ;

Menyatakan oleh karena itu perlawanan para Pelawan adalah perlawanan yang benar;

Membatalkan putusan verstek No. 345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014 ;

Menolak gugatan para Penggugat semula ;

Menyatakan perlawanan terhadap putusan Verstek No. 345/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Oktober 2014 tepat dan beralasan ;

Menghukum Terlawan I Terlawan II (dahulu Penggugat I dan Penggugat II) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.1 246 000,- (satu juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat pemusyawaratan majelis hakim pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **Selasa** tanggal **28 Pebruari 2017** oleh kami **NELSON SIANTURI SH.MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **LENNY WATI.M, SH.MH** dan **CEPI ISKANDAR, SH.MH** Masing-masing sebagai hakim anggota, Putusan tersebut di ucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **Selasa** tanggal **07 Maret 2017** oleh hakim ketua majelis tersebut dengan didampingi masing-masing hakim anggota dan **EDI SARWONO, SH.MH** sebagai panitera pengganti dengan dihadiri oleh kuasa Pelawan I, Pelawan II,



Hal 55 dari 56 Hal Putusan Nomor 345/PDT.G/PLW/2014/PN.JKT.SEL



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

Kuasa Terlawan I, Terlawan II, Kuasa Turut Terlawan I tanpa di hadiri Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III maupun kuasanya.

Hakim Anggota I

LENNY WATI.M, SH.MH.

Hakim Anggota II

CEPIISKANDAR, SH.MH.

Hakim Ketua Majelis,



" I I H A I . . . i

853AfIF2a2919239

NELSON SIANTURI, SH.MH.

Panitera Pengganti,

EDI SARWONO, SH, MH



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

Pendaftaran	: Rp. 30.000.-
Biaya proses	: Rp. 75.000.-
Panggilan	: Rp. 1 100.000.-
PNPB Panggilan	: Rp. 23.000.-
Redaksi	: Rp. 5.000.-
<u>Materai</u>	: <u>Rp. 6.000.-</u>
Jumlah	Rp. 1 246 000,-

(satu juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah)

• a