



P U T U S A N

Nomor : 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

EKO DJULYARDHI, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 001/RW. 003 Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Patricius Elfran Agung Sudrajat, SH., MBA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

M E L A W A N :

1. **PT. TIMUR PROPERTI INVESTINDO**, beralamat di The East Tower snd Floor, Jalan DR. Ide Anak Agung Gde Agung Kav. E3.2 No. 1, Jakarta Selatan 12950, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **GUNAWAN HARSONO**, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Kemang Timur No. 28B, RT. 012/RW. 004 Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan di persidangan ;

Setelah mendengar para pihak berperkara di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pengugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Juli 2018, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara No.506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 5 Juli 2018, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat-Tergugat dengan uraian sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM DAN ALASAN-ALASAN HUKUM GUGATAN INI DIAJUKAN (FUNDAMENTUM PETENDI).

1. Bahwa Pengugat adalah anak kandung dan ahli waris satu-satunya dari almarhum Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., dan Ny Siti Soelastri yang telah meninggal dunia pada tahun 2017 dan 2018 ;

Hal. 1 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa orangtua laki-laki Penggugat yaitu alm. Prof.Dr. M.Dimyati Hartono, SH., mempunyai harta benda tidak bergerak berupa sebuah rumah yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 01/RW. 03, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yaitu yang diuraikan di atas sebagai obyek sengketa ;
3. Bahwa saat ini obyek sengketa tersebut diperebutkan oleh 2 pihak, yaitu Tergugat I dan Tergugat II yang sama-sama merasa memiliki hak kepemilikan atas obyek sengketa tersebut ;
4. Bahwa Tergugat I memberikan Surat Somasi lewat Kantor Hukum DAVE R.SAMUSAMU & PARTNERS Jalan Fatmawati Raya No. 5A, Gedung Lion Rest Lantai 02, Cipete, Jakarta Selatan 12420, kepada Penggugat mengenai kepemilikan atas obyek sengketa, yaitu :
 - a. Somasi I tertanggal 30-03-2018 ;
 - b. Somasi II tertanggal 09-04-2018 ;
 - c. Somasi III tertanggal 21-03-2018 ;Yang pada Intinya Kuasa Hukum tersebut MEMINTA PENGOSONGAN RUMAH atas obyek sengketa ;
5. Bahwa Tergugat II juga mengajukan Surat Keberatan tertanggal 07 Mei 2018 lewat Kantor Hukum SIBARANI & PARTNERS Jalan Sumagung III Blok K5/6, Kelapa Gading, Jakarta Utara, kepada Penggugat mengenai kepemilikan atas obyek sengketa ;
6. Bahwa dengan adanya 2 orang yang merasa memiliki hak atas obyek sengketa tersebut, maka Penggugat dengan berlandaskan kepada Hak *Legitime Portie* sebagaimana diuraikan dalam pasal 913 KUHPERDATA, yaitu **BAGIAN MUTLAK (LEGITIME PORTIE)** yang menyebutkan :***"adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada para waris dalam garis lurus menurut undang-undang terhadap bagian mana si yang meninggal tak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup maupun selaku wasiat"***, maka keberatan atas somasi-somasi yang dilayangkan oleh Tergugat I dan surat keberatan dari Tergugat II harus diputuskan dan ditentukan siapa yang berhak atas obyek sengketa tersebut, karena kedua orangtua Penggugat telah meninggal dunia, dan Penggugat satu-satunya ahli warisnya, maka Gugatan atas perbuatan melawan Hukum ini diajukan melalui PN Jakarta Selatan, dengan berlandaskan pada Hukum Hak Waris, dan dapat ditentukan siapa yang berhak sebagai Pemilik Sah atas Obyek sengketa ;
7. Bahwa dengan berlandaskan pada dasar-dasar hukum yang telah ada maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai keahliwarisan, yaitu :
 - a. Putusan MA No. 6 K/SIP/1960 tanggal 09-03-1960 ;

Hal. 2 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Putusan MA No.932 K/SIP/1971 tanggal 12-01-1972 ;
- c. Putusan MA No. 7 K/SIP/1973 tanggal 27-02-1975 ;
- d. Putusan MA No. 312 K/AG/1997 tanggal 29-06-1999 ;
- e. Putusan MA No. 07K/AG/1979 tanggal 13-06-1979 ;
8. Bahwa dengan Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, Penggugat menguraikan hal-hal yang merupakan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan HUBUNGAN HUKUM JUAL BELI OBYEK SENGKETA DENGAN ORANGTUA PENGGUGAT ;
9. Bahwa dengan adanya dua pihak yang mengaku-aku sebagai Pembeli obyek sengketa, dan Hak *Legitime Portie* Penggugat dengan dasar Pasal 913 KUH Perdata dan didukung oleh Yurisprudensi MA tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar jual beli yang telah dilakukan oleh orangtua Penggugat dengan kedua belah pihak, yaitu yang menyatakan sebagai pemilik berdasarkan :
 - a. Tergugat I berdasarkan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tgl. 01-04-2016, dan Kuasa Untuk Menjual No. 03 tanggal 01-04-2016, dan Perjanjian Pengosongan No. 04 tgl. 01-04-2016, semuanya dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH., M.Kn, Jalan Tirtayasa VII No. 75, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
 - b. Tergugat II berdasarkan Akte Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 27 tanggal 23 April 2014 di hadapan Notaris Sigit Siswanto, di Depok ;Agar dinyatakan Batal Demi Hukum dan obyek sengketa dikembalikan kepada Penggugat sebagai ahli waris yang sah dan satu-satunya ;
10. Bahwa hingga saat ini Penggugat masih menguasai, masih merawat dan memelihara obyek sengketa tanpa ada gangguan dari pihak manapun ;
11. Bahwa sepengetahuan Penggugat, orangtua almarhum Penggugat pernah menyatakan terlibat hutang dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan rumah obyek sengketa dijadikan sebagai jaminan, dan bukan jual beli ;
12. Bahwa kesaksian dari adanya hutang piutang itu adalah dari manajemen Tergugat I yang bernama ERWIN, yang mengaku-aku sebagai pemilik saham atau komisaris, dan hubungan itu adalah hutang piutang, bukan jual beli, sebab orangtua Penggugat almarhum harus membayar hutang kepada pihak ketiga lainnya, karena alasan kesehatan yang terkena gagal ginjal sehingga harus berobat terus dengan cuci darah 2 kali seminggu, dan jaminan obyek sengketa adalah satu-satunya jalan pengembalian hutang piutang tersebut, namun dalam pengembalian utang piutang tersebut Tergugat I dan Tergugat II meminta dengan paksa agar dilakukan Pengikatan Jual Beli, bukan Perjanjian Hutang Piutang, sehingga Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338

Hal. 3 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata tidak dapat terpenuhi, KARENA DIBUAT DALAM KEADAAN TIDAK BEBAS ATAU TERPAKSA ;

13. Bahwa peralihan hukum dari hutang piutang menjadi jual beli adalah dilarang oleh Mahkamah Agung dalam beberapa yurisprudensinya, karena dibuat dalam kondisi tertekan pihak yang berhutang kepada Pemihutang (Kreditur) sehingga seolah-olah terjadi jual beli dengan memberikan kuasa mutlakdilarang sama sekali dalam Hukum Pertanahan dan Keputusan Badan pertanahan Nasional ;
14. Bahwa karena tidak ada kesepakatan bebas sebagaimana diminta dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan syarat syahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, maka Penggugat mohon kepada PN JAKARTA SELATAN membatalkan Perikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan orangtua almarhum Penggugat, yaitu Prof.Dr.M. Dimiyati Hartono,SH. ;
15. Bahwadengan adanya bantahan Penggugat terhadap PERJANJIAN JUAL BELI TERGUGAT I DAN TERGUGAT II dan menurut Kuasa Hukum Tergugat I telah dibalik nama menjadi atas nama PT.TIMUR PROPERTI INVESTINDO, maka Perbuatan Jual Beli tersebut adalah cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum, karena Penggugat TIDAK MENGAKUI ADANYA JUAL BELI TERSEBUT. Dan sebagai akibatnya Penggugat menuntut pembatalan balik nama dan penyerahan sertifikat obyek sengketa dan pengembalian nama di dalam obyek sengketa menjadi nama PENGGUGAT sebagai ahliwaris yang sah dari alm.Prof.DR.M. DIMYATI HARTONO,SH., dan NY. SITI SOELASTRI melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, atau PT Jakarta ataupun Kasasi ataupun Peninjauan Kembali dari Mahkamah Agung RI ;
16. Bahwa dengan adanya gugatan a quo,maka Pengugat mohon kepada PN Jakarta Selatan untuk menetapkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya didaftarkan kepada Kantor Pertanahan atau BadanPertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) ataupun memblokir terhadap adanya usaha pengalihan/pembeban hak atas obyek sengketa kepada pihak ketiga hingga adanya putusan pengadilan, baik dari PN Jakarta Selatan, Pengadilan Tinggi Jakarta ataupun dari Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap.Maka dengan ini Penggugat mengajukan permohonan diletakkannya sita jaminan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara terhadap OBYEK SENGKETA dapat dikabulkan dan obyek sengketa dinyatakan status quo ;
17. Bahwa menurut Penggugat telah terjadi pelanggaran hukum terhadap prosedur jual beli yang seharusnya menurut UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, antara lain

Hal. 4 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: PPNo. 10/1961 jo. PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP lain atau Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berkaitan tentang jual beli, sebagaimana Penggugat uraikan di atas, dan dengan ini adalah wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk sejumlah total kerugian Rp.60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) dan menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-/hari kepada masing-masing Tergugat, apabila Tergugat tidak membayar kepada Penggugat untuk membayar uang ganti rugi Rp. 60.000.000.000,-.

Bahwa dengan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menerima dan mengadili gugatan ini, memeriksa bukti-bukti yang ada, dan kemudian memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah atas obyek sengketa atas nama Prof.Dr.Mohamad Dimyati Hartono,SH.;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan perbuatan melanggar hukum dalam proses jual beli atas obyek sengketa ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang tidak beriktikad baik merubah perjanjian hutang piutang menjadi jual beli ;
5. Menyatakan batal demi hukum Akte Perikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan orangtua Penggugat ;
6. Menyatakan batal demi hukum pembebanan hak tanggungan yang ada pada obyek sengketa, baik dilakukan oleh Tergugat I ataupun Tergugat II atas obyek sengketa ;
7. Meletakkan sita jaminan dan dianggap sah dan berharga atas obyek sengketa sesuai HIR terhadap obyek sengketa ;
8. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan pada obyek sengketa dan tanah dan bangunan obyek sengketa ;
9. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan kembali sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat ;
10. Menghukum Tergugat I dan organ pengurusnya dan Tergugat II serta ahli warisnya untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.60.000.000.000,- secara langsung dan seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;
12. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan untuk menerbitkan sertifikat pengganti apabila Tergugat I tidak menyerahkan

Hal. 5 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA KEPADA PENGUGAT setelah Penggugat dinyatakan sebagai yang berhak, dan menghapus nama Tergugat I dalam Buku Tanah Obyek Sengketa ;

Atau kalau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan untuk pihak Tergugat I telah pula hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Dave R. Samusamu, SH., dan Brian Manuel Samusamu, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Dave R. Samusamu & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juli 2018, sedangkan untuk Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Nursitti Sibarani, SH., Advokat dari Kantor Hukum Sibarani & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 jo. Pasal 130 HIR/154 RBg tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **SUSWANTI, SH., MHum.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator, akan tetapi berdasarkan laporan Mediator No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. tertanggal 12 September 2018, upaya perdamaian tidak berhasil, dan Majelis Hakim telah pula berupaya untuk mendamaikan para pihak dalam persidangan, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan, pihak Penggugat menyatakan bahwa ia tetap pada gugatannya semula ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 3 Oktober 2018, yang berisi uraian sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI.

A. DALAM EKSEPSI :

1. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING*.

- a) Bahwa almarhum Dimyati Hartono meninggal pada tanggal 17 Januari 2018, dengan demikian Obyek Gugatan bukanlah HARTA WARISAN alm. Dimyati Hartono, karena semasa hidupnya alm. **Dimyati Hartono sudah menjual tanah dan bangunan aquo pada tanggal 01 April 2016 kepada Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi;**

(Bukti TI/Penggugat dalam Rekonvensi No. 1,2,3 dan 4, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta

Hal. 6 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja,SH.,MK., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA) ;

- b) Bahwa berdasarkan ketentuan diatas jelas bahwa Penggugat **TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING** dalam perkara a quo untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 **tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA,** yang dijadikan dasar untuk terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 873/Selong atas nama Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi ;
(Bukti TI/Penggugat dalam Rekonvensi No. 5,yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan 873/Selong tercatat a/n PT.Timur Properti Indonesia qq. Tergugat I) ;

2. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*).

- a) Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 05 Juli 2018, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah mengalihkan kepemilikannya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA, dibuat secara tidak sah karena dibuat dalam keadaan TIDAK BEBAS atau TERPAKSA tersebut adalah keliru, karena **Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn.,** yang telah membuat akta-akta aquo dan **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA,** yang membuat Akta Jual Beli aquo, seharusnya dijadikan pihak Turut Tergugat dalam perkara ini agar menjadi jelas, lengkap ;

GUGATAN PENGUGAT PREMATUR.

- a) Bahwa sangkaan Penggugat terhadap Tergugat I sangat tidak berdasar dan mengada-ada, karena untuk membuktikan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli atau dokumen apapun itu TIDAK SAH,palsu atau dimanipulasi, Penggugat harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu, oleh karena untuk membuktikan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., jo. Akta Jual Beli

Hal. 7 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA, adalah tidak sah,palsu atau dimanipulasi oleh Tergugat I haruslah dilakukan upaya hukum pidana terlebih dahulu, sehingga gugatan ini harusnya ditangguhkan terlebih dahulu sampai menunggu hasil keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan, membuktikan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKm., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA,tidak sah/cacat hukum. Hal ini merujuk pada ketentuan dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 138 ayat (1) dan ayat (8) HIR yang menyatakan :

Ayat (1) :

"Jika salah satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang diajukan oleh lawannya, maka Pengadilan Negeri dapat memeriksa hal itu, dan sesudah itu ia akan memberikan keputusan, apakah surat yang dibantah itu boleh dipakai atau tidak dalam perkara itu".

Ayat (8) :

"Perkara yang diajukan kepada Pengadilan Negeri itu, ditangguhkan dahulu sampai perkara pidana itu diputuskan".

3. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS (*ObscuurLibel*).

- a) Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai "**HUBUNGAN HUKUM**".Menurut Soeroso (Pengantar Ilmu Hukum hal. 269), hubungan hukum ialah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.Mengenai hubungan hukum ini, Logemann sebagaimana dikutip oleh Soeroso (Pengantar Ilmu Hukum hal. 270) berpendapat bahwa dalam tiap hubungan hukum terdapat pihak yang berwenang/berhak meminta prestasi yang disebut dengan *prestatie subject* dan pihak yang wajib melakukan prestasi disebut *plicht subject* ,bahwa jelas dapat dilihat dari Posita Gugatan Penggugat bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II tidak ada "**HUBUNGAN HUKUM**";
- b) Bahwa sesuai **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 415 K/SIP1975 tanggal 27 Juni 1979.**"*Gugatan yang ditujukan lebih dari seorang Tergugat,yang antara Tergugat-Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya,tidak dapat diadakan dalam satu gugatan,tetapi masing-masing Tergugat harus digugat sendiri-sendiri*";

Hal. 8 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat tidak menjelaskan dan menyertakan dasar hukum untuk bertindak sebagai **ahli waris yang sah** dari almarhum Dimyati Hartono, baik berupa Akta Kelahiran, Surat Keterangan Waris atau Surat Penetapan sebagai ahli waris dari Pengadilan Agama, mengingat Penggugat beragama Islam ;
- d) Bahwa terkait point a diatas, tampak bahwa gugatan Penggugat semakin tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (*obscuur libel*) ;
- e) Bahwa berdasarkan uraian eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam Eksepsi tersebut diatas, dianggap termuat kembali dalam Pokok Perkara dan dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh **dalil yang disampaikan oleh Penggugat, yaitu dalil No. 1 sd No. 17**, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas ;
3. Bahwa sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4, tertanggal 01 April 2016 **dibuat dan ditandatangani oleh pihak Penjual dan Pembeli** hadapan Notaris Indrasari Kresnadaja, SH., MKn., yaitu **alm. Dimyati Hartono dan istrinya (alm. Ny. Siti Soelastris), serta direksi dari PT. TIMUR PROPERTI INDONESIA, dalam hal ini selaku Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi ;**
4. Bahwa alm. Prof. Dimyati Hartono pernah menjadi Guru Besar Universitas Diponegoro, Semarang, kemudian Staf Ahli Menteri Bidang Hukum Tata Negara, Direktur Pembinaan Hukum Internasional Departemen Kehakiman, dan Legal Consultant Bank Dunia, tidak akan mungkin menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam keadaan terpaksa, terlebih pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli telah mendapat persetujuan istrinya yang juga turut menandatangani akta-akta aquo ;
5. Bahwa sesuai Akta Pengikatan Jual Beli aquo, bahwa dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli dikarenakan Pajak Penghasilan (PPH) belum dibayar oleh para pihak dan alas hak atas tanah tsb belum dilakukan penurunan hak, dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan ;
6. Bahwa sesuai Pasal 2 tentang harga dan cara pembayaran yang tercantum didalam Akta Pengikatan Jual Beli, harga pembelian tanah dan bangunan di Jl. Kertanegara No. 25 adalah seharga Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) dan atas permintaan dan persetujuan alm. Dimyati Hartono dan istri

Hal. 9 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- selaku Penjual, seluruh pembayaran dikirimkan kepada EKO DJULYARDI (Penggugat) direkening BCA No. 524.038.9349 a/n EKO DJULYARDI ;
7. Bahwa terkait point 6 diatas, seluruh pelunasan pembayaran dilakukan oleh Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 01 April 2016 melalui rekening Bank Danamon milik PT.Timur Properti Indonesia ke rek. BCA No. 524.038.9349 a/n EKO DJULYARDI dalam 2 tahap, yaitu :
- a) Pembayaran I sebesar Rp.9.052.430.000,-
 - b) Pembayaran II sebesar Rp. 2.947.570.000,-
Total Pembayaran Rp.12.000.000.000,-
(duabelasmilyar rupiah)
(Bukti Tergugat I No. 6 dan No. 7, yaitu bukti transfer Bank Danamon dari rekening PT.TIMUR PROPERTI INDONESIA/Tergugat I ke rekening BCA No. 524.038. 9349 a/n EKO DJULYARDI/Penggugat ;
 - c) Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 tertanggal 01 April 2016 aquo, dibuat Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI, SH., MBA, yang dijadikan dasar untuk terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 873/Selong atas nama Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi ;
8. Bahwa dalam posita gugatannya, tampak ITIKAD BURUK dari Penggugat, dimana dalam POSITA Gugatan sama sekali tidak menyatakan telah menerima pembayaran pelunasan pembelian tanah dan bangunan aquo, padahal uang sejumlah Rp.12.000.000.000,- (duabelasmilyar rupiah) telah dikirim oleh Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi dan diterima oleh Penggugat direkening Bank BCA miliknya ;
9. Bahwa terkait point 8, bahwa oleh karena dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak secara jelas dan lengkap menguraikan peristiwa, perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi, maka posita gugatan Penggugat semakin nyata menjadi tidak lengkap dan jelas, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi NYATA kabur (*obscur libel*) sehingga patut untuk ditolak ;
10. Bahwa Tergugat I sama sekali tidak mengenal dan mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II, faktanya dokumen kepemilikan yang SAH, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 873/Selong, tercatat di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan merupakan milik PT.TIMUR PROPERTI INDONESIA qq. Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi ;
11. Bahwa Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi meragukan Akta Pengikatan Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat II, apakah Akta Pengikatan Jual Beli

Hal. 10 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara lunas atau dengan cicilan, karena bila Pengikatan Jual Beli No. 27 tertanggal 23 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto di Depok dibuat Pengikatan Jual Beli secara lunas, tentunya sertifikat sudah diserahkan oleh Notaris kepada Tergugat II, namun bila Pengikatan Jual Beli No. 27 pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II kepada penjual belum dilunasi, tentunya sertifikat masih tetap berada dalam tangan penjual, dalam hal ini alm. Dimiyati Hartono ;

12. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan terang dalam posisinya tentang hal-hal yang disebutkan dalam point 11, maka gugatan Penggugat semakin nyata KABUR dan tidak lengkap (*obscur libel*), demikian juga dengan tidak ditariknya Notaris Sigit Siswanto sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini ;

C. DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi, Pokok Perkara tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi ;
3. Bahwa menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 873/Selong, seluas 354 M2 (tiga ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. Kertanegara No. 25, RT.01/RW.03, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, tercatat a/n PT. Timur Properti Indonesia, adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Brandgang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SU No. 142/1953;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kertanegara ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SU No. 144/1953;
4. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam konvensi menyangkal bahwa orang tua almarhum, yaitu alm. DIMYATI HARTONO dan ALM. SITI SOELASTRI telah menjual tanah dan bangunan aquo kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I, padahal seluruh uang pembayaran pembelian tanah dan bangunan aquo, atas permintaan alm. DIMYATI HARTONO dan ALM. SITI SOELASTRI telah dikirim dan diterima direkening BANK BCA atas nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi pada tanggal

Hal. 11 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01 April 2016, sebelum kedua orang tua Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi meninggal dunia ;

5. Bahwa terkait Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016, untuk dan atas nama alm. DIMYATI HARTONO dan ALM SITI SOELASTRI, pada sekitar pertengahan tahun 2017 Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah meminta dan menerima sejumlah uang sebesar lebih kurang Rp.250.000.000,- s/d Rp.500.000.000,- (limaratusjuta rupiah) dengan alasan untuk biaya pengosongan barang-barang yang ada di dalam tanah dan bangunan obyek gugatan, apabila tidak merasa menjual, mengapa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi meminta uang untuk biaya pengosongan rumah??

(Bukti T1 No. 8, Penggugat dalam Rekonvensi, berupa Bukti transfer bank uang sejumlah Rp.500.000.000,- dan Bukti T1 No. 9, Penggugat dalam Rekonvensi berupa Surat Pernyataan Pengosongan Rumah dan Tanda Terima Uang EKO YULARDI);

6. Bahwa konsekuensi transaksi jual beli tanah dan bangunan berupa Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 5% dari transaksi penjualan tanah dan bangunan sebesar Rp.12.000.000.000,- (duabelasmilyar rupiah), yaitu sejumlah Rp.600.000.000,- (enamratusjuta rupiah), serta biaya penurunan sertifikat dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratusjuta rupiah) yang sudah dibayarkan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi total sejumlah Rp.1.100.000.000,- (satumilyar seratus juta rupiah), yang mana merupakan kewajiban Penjual (alm. Dimiyati Hartono) **seharusnya** WAJIB dibayarkan dan menjadi tanggung jawab Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah berulang kali menyurati almarhum Dimiyati Hartono untuk menyelesaikan kewajibannya terkait Akta PPJB yang ditanda tangani, namun sampai gugatan rekonvensi ini diajukan alm. dan ahli waris tetap tidak melakukan kewajibannya, bahkan Penggugat yang mengaku sebagai ahli warisnya menyangkal bahwa alm. Dimiyati Hartono tidak pernah menjual rumah aquo, perbuatan tsb merupakan perbuatan melawan hukum, mengingat seluruh uang pembayaran pembelian rumah aquo sudah diterima oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ;
8. Bahwa selain perbuatan tsb, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana yang didalilkan dalam Posita Gugatannya No. 10, saat ini mengurus dan menguasai tanah dan bangunan di Jl.Kertanegara No. 25, Kel.Selong, Kec.Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;

Hal. 12 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi mengurus dan menguasai tanah dan bangunan tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum dan merupakan penyerobotan tanah, perbuatan-perbuatan tsb diatas mengakibatkan kerugian secara material, moril maupun kerugian immaterial terhadap Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ;
10. Bahwa selain kerugian material, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi juga mengalami kerugian immaterial akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tsb di atas, Para Direksi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mengalami tekanan lahir dan bathin, trauma psikis dan mental, serta stress memikirkan dan mempertanggung jawabkan pembelian tanah dan bangunan aquo kepada para komisaris dan pemegang saham, mengingat sebagian dana pembayaran pembelian rumah mempergunakan dana pinjaman lembaga keuangan ;
11. Bahwa bila dirinci kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah sebagai berikut ;

I. Kerugian Material:

a) Biaya Pembelian tanah dan Bangunan	Rp. 12.000.000.000,-
b) Biaya Pengosongan Rumah.	Rp. 500.000.000,-
c) Biaya talangan Pajak Penghasilan PPH Alm.Dimyati Hartono atas transaksi Jual Beli Tanah & Bangunan	Rp. 600.000.000,-
d) Biaya Notaris untuk Penurunan Status Sertipikat Dari Hak Milik menjadi HGB	Rp. 500.000.000,-
e) Pajak Pembeli +biaya baliknama Sertipikat	Rp.600.000.000,-
f) Azaz Manfaat bila dikomersialkan/dikontrak Selama Proses berperkara 2016 sd 2021 (5 tahun) 200juta/tahun	Rp. 1.000.000.000,-
Total	Rp. 15.200.000.000,-

II. Kerugian Imaterial Rp. 10.000.000.000,-

Total kerugian material dan immaterial Rp. 25.200.000.000,-

(duapuluhlima milyar duaratusjutarupiah)

- a) Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat dalam Rekonvensi untuk **tidak** melaksanakan Putusan Pengadilan nantinya, serta agar tidak mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah

Hal. 13 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan rumah milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang terletak di Jl.Garuda VI Blok A3 No. 7 RT.13RW. 08,Kelurahan Bintaro,Kecamatan Pesanggrahan,Jakarta Selatan ;

12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat Rekonvensi harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari secara tunai dan seketika apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
 13. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian dan membayar biaya perkara yang timbul ;
 14. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi (*Uit Voerbaar bij Vooraad*);
 15. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas,dapat disimpulkan bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai itikad buruk ;
- Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas,Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Yth.Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi ;
2. Menyatakan seluruh gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
3. Menghukum **Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;**

B. DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas :
 - a) Tanah dan Bangunan milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang terletak di Jl.Garuda VI Blok A3 No. 7 RT.13RW. 08,Kelurahan Bintaro,Kecamatan Pesanggrahan,Jakarta Selatan ;

Hal. 14 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



C. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;

II. DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 873/Selong, seluas 354 M2 (tiga ratus lima puluh empat meter persegi) , terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 01/RW.03, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, tercatat atas nama PT.TIMUR PROPERTI INDONESIA, adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Brandgang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SU No. 142/1953;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kertanegara ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SU No. 144/1953;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT/RW. 001/03, Kel.Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar kerugian material dan immaterial Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi secara tunai dan seketika sebesar Rp.25.200.000.000,- (duapuluhlima milyar duaratusjuta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - I. Kerugian Material:

a) Biaya Pembelian tanah dan Bangunan	Rp. 12.000.000.000,-
b) Biaya Pengosongan Rumah.	Rp. 500.000.000,-
c) Biaya talangan Pajak Penghasilan PPH Alm.Dimyati Hartono atas transaksi Jual Beli Tanah & Bangunan	Rp. 600.000.000,-
d) Biaya Notaris untuk Penurunan Status	Rp. 500.000.000,-

Hal. 15 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Dari Hak Milik menjadi HGB

- e) Pajak Pembeli+biaya baliknama Sertipikat Rp.600.000.000,-
f) Azaz Manfaat bila dikomersialkan/dikontrak Rp. 1.000.000.000,-
Selama Proses berperkara 2016 sd 2021
(5 tahun) 200juta/tahun

Total Rp. 15.200.000.000,-

II. Kerugian Imaterial Rp. 10.000.000.000,-

Total kerugian material dan immaterial Rp. 25.200.000.000,-

(duapuluhlima milyar duaratusjutarupiah)

6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari secara tunai dan seketika apabila Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
7. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;

Subsidaire :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 3 Oktober 2018, yang berisi uraian sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi, Pokok Perkara, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi terkecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ;
3. Bahwa Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menolak SELURUH DALIL GUGATAN PENGGUGAT berdasarkan ALASAN HUKUM sebagai berikut :

Hal. 16 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Tergugat II dengan Almarhum Orang Tua Penggugat ADALAH PERJANJAIAN YANG SAH DIHADAPAN HUKUM;

Bahwa Perjanjian PENGIKATAN JUAL BELI sesuai Akta No. 27 tanggal 23 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., adalah Perjanjian yang sah berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa Pengikatan Jual Beli sesuai Akta No. 27 tanggal 23 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., dan merupakan Akta Otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna ;
- Bahwa telah terbukti secara sempurna bahwa antara Tergugat II dengan almarhum orang tua Penggugat, Dimiyati Hartono, telah secara suka rela sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian berupa pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan milik almarhum orang tua Penggugat sesuai Sertifikat HGB No. 416/Selong seluas 354 m2 yang terletak dan beralamat di Jalan Kertanegara No. 25 RT.01/RW.03, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang merupakan objek perkara aquo;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1313 KUHPdata secara jelas dan tegas almarhum ayah Penggugat telah mengikatkan diri dengan Tergugat II dalam suatu perjanjian yang selanjutnya menjadi sebuah perikatan sebagaimana Akte Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan almarhum ayah Penggugat ;
- Selanjutnya Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan : *"Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya"*, dengan demikian almarhum orang tua Penggugat dan Tergugat II harus tunduk kepada seluruh ketentuan yang telah diuraikan dalam perjanjian aquo, maka dengan demikian dalil Penggugat adalah dalil yang salah dan keliru tentang pembatalan perjanjian Penggugat dengan Tergugat, dengan demikian sangat beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan dari perkara aquo ;

- 2) BAHWA Perjanjian Pengikatan Jual Beli TERGUGAT II dengan almarhum orang tua Penggugat MERUPAKAN PERJANJIAN YANG CACAT HUKUM, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II dilakukan terlebih dahulu daripada Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua

Hal. 17 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat I atas Objek Perjanjian yang sama, yaitu Objek Sengketa ;

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II terjadi pada tanggal 23 April 2014 sebagaimana tertuang dalam Akte No. 27 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., yang diikuti dengan kuasa untuk menjual sesuai Akte No. 28 tanggal 23 April 2018 yang juga dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 9 gugatan, terjadi pada tanggal 01-04-2016 sebagaimana tertuang dalam Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.02 dan Akte Kuasa Menjual No.03 serta Akte Perjanjian Pengosongan No. 04 masing-masing dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH., MH. ;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat I terjadi atau diadakan di atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II ;
- Bahwa Almarhum Orang Tua Penggugat sangat menyadari bahwa mempunyai kewajiban hukum atas perjanjian yang diadakannya dengan Tergugat II atas Objek Perjanjian yang sama, maka Almarhum Orang Tua Penggugat TIDAK DAPAT atau TERHALANG untuk mengikatkan diri dengan Tergugat I dalam suatu perjanjian yang mempunyai akibat hukum yang sama dengan perjanjian sebelumnya ;

Maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian yang cacat hukum dengan demikian mempunyai konsekwensi hukum untuk dibatalkan atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum ;

3) BAHWA SEBAGAI AHLI WARIS PENGGUGAT MEMILIKI KEWAJIBAN HUKUM MEMBAYAR DAN MEMENUHI KEWAJIBAN HUKUM ALMARHUM ORANG TUA PENGGUGAT, berdasarkan Alasan Hukum sebagai berikut :

- Bahwa menurut Ahli Hukum Indonesia J. Satrio, SH., bahwa jika seseorang menerima menjadi ahli waris dan menerima warisan dari Pewaris, maka tidak hanya hartanya yang diterima, tetapi juga harus memikul hutang dari Pewaris tersebut ;

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1100 KUHPerdara yang berbunyi

Hal. 18 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran hutang, hibah wasiat, dan beban-beban lain seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan"

- Bahwa oleh karena Penggugat melalui dalil Gugatannya dihadapan persidangan telah menegaskan sikapnya bahwa Penggugat bersedia menerima warisan dari Almarhum Dimyati Hartono, MAKA dengan merujuk kepada ketentuan Undang-Undang tersebut di atas, maka Penggugat juga harus menerima dan menjalankan kewajiban hukumnya untuk membayar hutang dan kewajiban almarhum, termasuk dalam Perjanjian Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II yang memiliki kewajiban hukum karena perjanjian juga mengikat Penggugat sebagai ahli waris almarhum ;
- Maka berdasarkan alasan hukum tersebut tidak terdapat alasan hukum yang menjadi pembenar dalil gugatan Penggugat tentang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas Objek Perkara aquo dengan demikian adalah patut dan beralasan hukum semua dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya ditolak ;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Pokok Perkara, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, Dimyati Hartono, yang terjadi pada tanggal 23 April 2014 sebagaimana tertuang dalam Akte No. 27 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., yang diikuti dengan kuasa untuk menjual sesuai Akte No. 28 tanggal 23 April 2018 yang juga dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH. ;
3. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebagaimana maksud dan kehendak dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi pada tanggal 23 April 2018 telah memberikan Surat Kuasa Menjual kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebagaimana tertuang dalam Akte 28 yang dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., maka sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, maka sangat beralasan hukum untuk menyatakan Akte No. 27 dan Akte No. 28 tanggal 23 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., adalah perjanjian yang sah berlaku ;

Hal. 19 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa oleh karena Penggugat melalui dalil gugatannya dihadapan persidangan telah menegaskan sikapnya bahwa Penggugat bersedia menerima warisan dari Almarhum Dimyati Hartono, sedang menurut ketentuan Pasal 1100 KUHPerdara yang berbunyi :

”para Ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul Pembayaran hutang, hibah wasiat, dan beban-beban lain seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan“

MAKA Penggugat juga harus menerima dan menjalankan kewajiban hukumnya untuk membayar hutang dan kewajiban almarhum termasuk dalam Perjanjian Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II yang memiliki kewajiban hukum karena perjanjian juga mengikat Penggugat sebagai ahli waris almarhum dengan demikian sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk memenuhi kewajiban hukum Almarhum Dimyati Hartono menggantikan Orang Tuanya ;

5. Bahwa sesuai dengan Asas Kebebasan Berkontrak yang dianut Hukum Perjanjian Indonesia, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan Almarhum Dimyati Hartono selaku Orang Tua dari Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah perjanjian yang sah di hadapan hukum ;

6. Bahwa Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sangat mengetahui bahwa terdapat hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan Almarhum Prof. M. Dimyati Hartono, SH., oleh karena Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi juga terlibat bersama Almarhum Prof. Dimyati Hartono, SH., yang selalu mencari pinjaman dengan jaminan sertifikat kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sejak tahun 2010 yang telah berulang kali ditolak oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi ;

7. Bahwa sekitar bulan Desember 2013 Almarhum Dimyati Hartono termohon-mohon supaya diberi pinjaman karena sangat memerlukan pinjaman Rp. 25 Milyar dalam bentuk Dolar (USD) untuk pendanaan beberapa proyek almarhum seperti :

- Pengelolaan Pulau Morotai ;
- Pengurusan asset-asset Belanda yang ada di Indonesia ;
- Pembangunan perbatasan wilayah negara dengan negara tetangga ;
- Pengurusan dana di Singapura untuk pembelian pesawat Air Bus ;

Namun Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi menolaknya karena tidak memiliki dana, akan tetapi kemudian almarhum menawarkan menjual tanah dan bangunannya dan setuju dibayar secara bertahap, yang kemudian

Hal. 20 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disetujui oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan harga 10 milyar yang akan dibuatkan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) setelah harga terbayar lunas, dikarenakan memberi waktu kepada Almarhum Prof. Dimiyati Hartono, SH., sedang mencari aertifikat aslinya dan pembayaran PBB yang belum terbayar sejak tahun 2006 ;

8. Bahwa sebagaimana kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan Almarhum Dimiyati Hartono, SH., maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi menyerahkan 6 (enam) kali pembayaran dalam bentuk Dollar yakni :

- a. 13 Desember 2013 USD\$ 80.000 dan Sing \$ 50.000 ;
- b. 18 Januari 2014 USD \$ 100.000 ;
- c. 5Februari 2014 USD \$ 75.000 ;
- d. 15 Maret 2014 USD \$ 150.000 ;
- e. 10 April2014 USD \$ 100.000 ;
- f. 24 April 2014 USD \$ 150.000 dan Sing \$ 100.000 ;

Sehingga total pembayaran Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi adalah sebesar USD \$ 655.000 dan Sing \$ 150.000, yang dibayarkan secara tunai dan lunas, oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk dinyatakan sah sebagai pembayaran tanah Objek Sengketa ;

9. Bahwa oleh karena pembayaran sudah hampir lunas, maka Almarhum Prof. Dimiyati Hartono, SH., setelah mendapat persetujuan dari istri almarhum bersama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akte No. 27 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., yang diikuti dengan kuasa untuk menjual sesuai Akte No. 28 tanggal 23 April 2018 yang juga dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH. ;

10. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 5 Akte Pengikatan Jual Beli No.27 tanggal 23 April 2014, secara tegas telah mengatur bahwa Pihak Pertama dalam Akte Pengikatan Jual Beli dimaksud adalah Almarhum Dimiyati Hartono,SH., ayah dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi TIDAK BERHAK untuk menjual dengan cara memindahtangankan atau melepaskan hak-hak atas atau membebani tanah dan bangunan tersebut dengan beban-beban yang bersifat apapun kepada pihak lain tanpa mendapat persetujuan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat konvensi ;

11. Bahkan dalam Ayat (2) Pasal 5 dimaksud secara tegas mengatur apabila terdapat tindakan dari Almarhum Orang Tua Penggugat yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 5 diatas, maka tindakan tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum ;

Hal. 21 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa tindakan Almarhum Orang Tua Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang baru-baru ini diketahui dan selanjutnya diakui oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dalam dalil gugatannya bahwa Almarhum Dimiyati Hartono telah mengikatkan diri dalam perjanjian dengan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I telah membuktikan bahwa tindakan Almarhum Orang Tua Tergugat Konvensi/ Penggugat Konvensi adalah tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian, yakni Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 April 2018 adalah perjanjian yang tidak sah oleh karenanya batal demi hukum ;
13. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal (3) Akte Pengikatan Jual Beli No.27 tertanggal 23 April 2014, yang telah menegaskan bahwa dalam 7 (tujuh) setelah persiapan akte jual beli diadakan, yang selalu diminta Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi kepada Almarhum Orang Tua Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi akan tetapi selalu ditunda oleh Almarhum Dimiyati Hartono dengan beberapa kali alasan bahwa sertifikat tanah sedang dicari yang kemudian diakui bahwa sertifikat tanah tersebut berada di tangan pihak ketiga karena sedang bermasalah hukum, setelah Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi berulang kali mendesak Almarhum Orang Tua Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;
14. Bahwa ketentuan Pasal (3) Akte Pengikatan Jual Beli No.27 tertanggal 23 April 2014, dihubungkan dengan Pasal 1100 KUHPerdara, MAKA sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa kewajiban hukum Almarhum Orang Tua Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi haruslah dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;
15. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini putus namun Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut, oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan tetap sampai Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenaan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

Hal. 22 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi Prof. Dimiyati Hartono, SH., yang terjadi pada tanggal 23 April 2014 sesuai Akte No. 27 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., tetap sah berlaku dan mengikat Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;
3. Menyatakan kuasa untuk menjual sesuai Akte No. 28 tanggal 23 April 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., tetap sah berlaku dan mengikat Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;
4. Menyatakan dan menetapkan pembayaran dalam bentuk Dollar yakni sebesar USD \$ 655.000 dan Sing \$ 150.000, sebagai Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan di atasnya sesuai Sertifikat HGB No. 416/Selong seluas 354 m2 yang terletak dan beralamat di Jalan Kertanegara No. 25 RT.01/RW.03, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
5. Menyatakan dan menetapkan tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat HGB No. 416/Selong seluas 354 m2 yang terletak dan beralamat di Jalan Kertanegara No. 25 RT.01/RW.03, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah milik dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi ;
6. Memerintahkan Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengadakan Akta Jual Beli atas nama Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi atas tanah Objek Sengketa ;
7. Menyatakan dan menetapkan perjanjian antara Tergugat II Rekonvensi dengan Almarhum Dimiyati Hartono sesuai dengan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.02 dan Akte Kuasa Menjual No.03 serta Akte Perjanjian Pengosongan No. 04, masing-masing dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH., MH., tanggal 01-04-2016 adalah perjanjian yang tidak sah oleh karenanya batal demi hukum ;
8. Membatalkan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.02 dan Akte Kuasa Menjual No.03 serta Akte Perjanjian Pengosongan No. 04, masing-masing

Hal. 23 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH., MH., tertanggal 01-04-2016 dengan segala akibat hukumnya ;

9. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat HGB No. 416/Selong seluas 354 m2 yang terletak dan beralamat di Jalan Kertanegara No. 25 RT.01 /RW.03, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan segera dan tanpa syarat
10. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;
11. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi setiap hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum secara tunai dan sekaligus, apabila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi lalai memenuhi kewajibannya.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan hukum dan keadilan (*Aquo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat-Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Oktober 2018, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 23 Oktober 2018, sedangkan Tergugat II dengan Duplik tertanggal 24 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Surat Pernyataan Ahli Waris Eko Djulyardhi anak kandung dari Dr. Dimiyati Hartono, SH., dan Ny. Siti Soelastri, bukti P-1, copy dari copy dilegalisir ;
2. Penilaian Aset Jalan Kertanegara No. 25, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dari Kantor Jasa Penilai Publik Pung's Zulkamain & Rekan No. File : 00185/2.0004-05/PI/12/0420/1/V/2019 tanggal 28 Mei 2019, bukti P-1A, sesuai dengan aslinya ;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 873 (dahulu SHM No. 1026) Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, tercatat atas nama Dr. Dimiyati Hartono, SH., bukti P-2, copy dari copy ;
4. Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 April 2016 antara orangtua Penggugat, Dr. Dimiyati Hartono, SH., dengan PT. Timur Properti Investindo (Tergugat I) di hadapan Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja, SH., M.Kn, bukti P-3, sesuai dengan aslinya ;

Hal. 24 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Salinan Kuasa Untuk Menjual No. 03 tanggal 01 April 2016 antara orangtua Penggugat, Dr. Dimyati Hartono,SH., dengan PT. Timur PropertiInvestindo (Tergugat I) di hadapan Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja,SH., M.Kn, bukti P-4, sesuai dengan aslinya ;
6. Salinan Perjanjian Pengosongan No.04 tanggal 01 April 2016 antara orangtua Penggugat, Dr. Dimyati Hartono,SH., dengan PT. Timur PropertiInvestindo (Tergugat I) di hadapan Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja,SH., M.Kn, bukti P-5, sesuai dengan aslinya ;
7. Surat Undangan Tergugat I kepada Bapak Dr. M.Dimyati Hartono,SH., tanggal 31 Oktober 2016 membahas penyelesaian PPJB Ke-I atas rumah obyek sengketa di Jalan Kertanegara No. 25,Selong, Jakarta Selatan, pada tanggal 09-11-2016, bukti P-6, sesuai dengan aslinya ;
8. Jawaban Kuasa Hukum Prof. Dr. Dimyati Hartono,SH., Kepada Tergugat I tanggal 07 November 2016 untuk membicarakan penyelesaian masalah PPJB Ke-1, di Kantor Notaris Indrasari Kresnadjaja,SH.,M.Kn, bukti P-7, copy dari copy ;
9. Somasi I tanggal 30 Maret 2018 dari Tergugat I kepada ahliwaris Dimyati Hartono,SH., bukti P-8, sesuai dengan aslinya ;
10. Somasi II tanggal 09 April 2018 dari Tergugat I kepada ahliwaris Dimyati Hartono,SH., bukti P-9, sesuai dengan aslinya ;
11. Somasi III tanggal 21 Mei 2018 dari Tergugat I kepada ahliwaris Dimyati Hartono,SH., bukti P-10, sesuai dengan aslinya ;
12. Surat Keberatan tanggal 7 Mei 2018 dari Tergugat II kepada Penggugat, bukti P-11, sesuai dengan aslinya ;
13. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 6188/8-31.74-300/X/2018 tanggal 16 Oktober 2018 dari BPN Kota Administrasi Jakarta Selatan, bukti P-12, sesuai dengan aslinya ;

bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya,Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan 873/Selong tercatat a/n PT.Timur Properti Investindo, bukti T.I-1, sesuai dengan aslinya ;
2. Akta Pengikatan Jual Beli No.2 tertanggal 01 April 2016 dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn, bukti T.I-2, sesuai dengan aslinya ;

Hal. 25 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akta Kuasa Jual No.3 tertanggal 01 April 2016 dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn, bukti T.I-3, sesuai dengan aslinya ;
4. Akta Pengosongan No.4 tertanggal 01 April 2016 dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn, bukti T.I-4, sesuai dengan aslinya ;
5. Bukti Transfer Bank Danamon ke-I tertanggal 01 April 2016 dari PT.Timur Properti Investindo ke rekening BCA No.524.038.9349 a/n Eko Djulyardi sebesar Rp.9.052.430.000,- (sembilan milyar limapuluhduajuta empat ratus tigapuluhribu rupiah), bukti T.I-5, sesuai dengan aslinya ;
6. Bukti Transfer Bank Danamon ke-II tertanggal 01 April 2016 dari PT.Timur Properti Investindo ke rekening BCA No.524.038.9349 a/n Eko Djulyardi sebesar Rp. 2.947.570.000,-(duamilyar sembilanratusempatpuluhtujuhjuta lima ratus tujuhpuhriburupiah), bukti T.I-6, sesuai dengan aslinya ;
7. Surat Pernyataan Penerimaan Uang dari Eko Djulyardi dan bukti setoran BCA sebesar Rp.500.000.000,-, bukti T.I-7, sesuai dengan aslinya ;
8. Akta Jual Beli No.28 tertanggal 21 November 2017,dibuat dihadapan Erni Rohaini,SH.,MBA, bukti T.I-8, sesuai dengan aslinya ;
9. Foto-foto yang diabadikan oleh sdri. Novita Sari pada saat Pengikatan jual Beli dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., tanggal 01 April 2016, bukti T.I-9, sesuai hasil *print out* ;
10. Foto-foto yang diabadikan oleh sdri. Novita Sari pada saat Pengikatan jual Beli dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., tanggal 01 April 2016, bukti T.I-10, sesuai hasil *print out* ;

bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat I juga mengajukan Saksi-saksi yang telah memberikan keterangan tidak di sumpah sesuai agama dan kepercayaannya yakni :

1. Saksi Novita Sari :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sebagai karyawan untuk membantu masalah Administrasi ;
- Bahwa Tergugat I menunjukan foto-foto pada saat sedang pengikatan Jual Beli dan waktu itu saksi tahu dan foto-foto tersebut dibenarkan oleh saksi ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah dan bangunan yang dijual terletak Jalan Kertanegara No. 25 Rt.01/Rw.03 Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan ;

Hal. 26 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengikatan Jual Beli antara PT. Timur Prpperti Investindo dengan pak Dimyati Hartrono dan yang mewakili dari PT. Timur Properti Investindo Direturnya ;
- Bahwa saksi tahu Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 1 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja dengan didampingi stafnya Ibu Dewi ;
- Bahwa pada waktu transaksi saksi tahu dan melihat akan tetapi apa yang dibicarakan Notaris saksi tidak mendengar ;
- Bahwa pada saat transfer saksi tidak tahu ;

2. Saksi Dewi Handayani :

- Bahwa saksi bekerja di PT. Timur Properti Investindo sebagai Staf Keuangan ;
- Bahwa antara PT. Timur Properti Investindo dengan Dimyati Hartono telah melakukan Transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25 Rt.01/Rw.03 Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan ;
- Bahwa saksi yang menulis jual beli di Slip Transfer total nominalnya Rp. 12.000.000.000., (dua belas milyar rupiah) untuk pembelian Aset Rumah dan bangunan di Jalan Kertanegara No. 25 Rt.01 Rww.03 Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.1-1 dan T.1-6 dan telah dua kali slip transfer dari Rekening PT. Timur Properti Investindo kepada Dimyati Hartono ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 antara Prof. Dr. M. Dimyati Hartono, SH., dengan Tergugat II pada Kantor Notaris Sigit Siswanto, SH., Notaris Depok, tertanggal 23 April 2014, bukti T.II-1, sesuai dengan aslinya ;
2. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 28 antara Prof. Dr.M. Dimyati Hartono, SH., dengan Tergugat II pada Kantor Notaris Sigit Siswanto, SH., Notaris Depok, tertanggal 23 April 2014, bukti T.II-2, sesuai dengan aslinya ;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 416, Surat Ukur Nomor 44 tahun 1988 atas nama Prof. Dr.M. Dimyati Hartono, SH., beralamat di Jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, bukti T.II-3, copy dari copy ;

Hal. 27 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kartu Keluarga almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., Nomor 003019 tahun 1989, Kelurahan Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, bukti T.II-4, copy dari copy ;
5. Surat Kuasa dari almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., kepada Gunawan Harsonotertanggal 23 April 2014,bukti T.II-5, sesuai dengan aslinya ;
6. Surat Himbauan Nomor 697/WPJ.04/KP.0408/2010 tertanggal 11 Juli 2010 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kebayoran Baru Satu, bukti T.II-6, sesuai dengan aslinya ;
7. Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 13 Desember 2013 sebesar USD 80.000,00 (delapan puluh ribu Dollar Amerika) dan Sing \$50.000,00 (lima puluh ribu Dollar Singapura), bukti T.II-7, sesuai dengan aslinya ;
8. Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 18 Januari 2014 sebesar USD \$100.000 (seratus ribu Dollar Amerika), bukti T.II-8, sesuai dengan aslinya ;
9. Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 05 Februari 2014 sebesar USD 75.000 (tujuh puluh lima ribu Dollar Amerika), bukti T.II-9, sesuai dengan aslinya ;
10. Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 15 Maret 2014 sebesar USD \$150.000 (seratus lima puluh ribu Dollar Amerika), bukti T.II-10, sesuai dengan aslinya ;
11. Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 10 April 2014 sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika), bukti T.II-11, sesuai dengan aslinya ;
12. Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 24 April 2014 sebesar USD \$150.000 (seratus lima puluh ribu Dollar Amerika) dan Sing \$100.000 (seratus ribu Dollar Singapura), bukti T.II-12, sesuai dengan aslinya ;
13. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006atas Objek Pajak di jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Wajib Pajak Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-13.A, sesuai dengan aslinya ;

Hal. 28 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 atas Objek Pajak di jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Wajib Pajak Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-13.B, sesuai dengan aslinya ;
15. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas Objek Pajak di jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Wajib Pajak Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-13.C, sesuai dengan aslinya ;
16. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas Objek Pajak di jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Wajib Pajak Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-13.D, sesuai dengan aslinya ;
17. Putusan No. 1232/Pdt.G/PN.Jkt.Sel antara Ny. Martini Indah melawan Eko Djulyardhi dkk tertanggal 21 Oktober 2010, bukti T.II-14, copy dari copy ;
18. Tanda Terima Surat Somasi dari Kantor Sibarani & Partners kepada PT. Timur Properti Investindo dan ditanda tangani oleh PT. Timur Properti Investindo tanggal 22 November 2017, bukti T.II-15.A, sesuai dengan aslinya ;
19. Surat Somasi No. 710/SP/SRT/X/2017 tertanggal 04 Oktober 2017 dari Gunawan Harsono kepada Direktur PT. Timur Properti Investindo, bukti T.II-15.B, copy dari copy;
20. Tanda Terima Surat Somasi II dari Kantor Sibarani & Partners kepada PT. Timur Properti Investindo dan ditanda tangani oleh PT. Timur Properti Investindo tanggal 22 November 2017, bukti T.II-15.C, sesuai dengan aslinya ;
21. Surat Somasi ke-II No. 714/SP/SRT/X/2017 dari Gunawan Harsono kepada Direktur PT. Timur Properti Investindo tertanggal 16 Oktober 2017, bukti T.II-15.D, copy dari copy ;
22. Tanda Terima Surat Somasi Terakhir dari Kantor Sibarani & Partners kepada PT. Timur Properti Investindo tertanggal 07 Mei 2011 yang ditanda tangani dan diterima oleh PT. Timur Properti Investindo, bukti T.II-15.E, sesuai dengan aslinya ;
23. Surat Somasi Terakhir No. 736/SP/SRT/V/2018 tertanggal 07 Mei 2018 dari Gunawan Harsoo kepada PT. Timur Properti Investindo, bukti T.II-15.F, copy dari copy;
24. Tanda Terima Surat Somasi dari Sibarani & Partners kepada Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., tertanggal 04 Oktober 2017, bukti T.II-16.A, sesuai dengan aslinya ;

Hal. 29 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Surat Somasi 709/SP/SRT/X/2017 tertanggal 04 Oktober 2017 dari Gunawan Harsono kepada Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-16.B, copy dari copy;
26. Surat Keberatan No. 737/SP/SRT/V/2018 tertanggal 7 Mei 2018 dari Gunawan Harsono kepada Eko Djulyardhi, bukti T.II-16.C, copy dari copy ;
bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat II juga mengajukan Saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agama dan kepercayaannya yakni :

Saksi Dasuki Syafei :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II (Gunawan Harsono) dalam hubungan bisnis dan kenal dengan Dimiyati Hartono dikenalkan oleh Pak Gubawan Harsono sama-sama ada hubungan bisnis / usaha ;
- Bahwa saksi pernah dua kali ke rumahnya Pak Pak Dimiyati Hartono dengan Pak Gunawan dalam hal urusan bisnis ;
- Bahwa saksi pernah mengantarkan Pak Gunawan Harsono untuk mengantarkan uang dalam bentuk Vallas, USD dan Singapura ke Pak Dimiyati Hartono di jalan Kertanegara No. 25 Kebayoran Baru Jakarta Selatan dan ada tanda terimanya ;
- Bahwa Pak Gunawan Harsono mengantarkan uang ke Pak Dimiyati Hartono untuk urusan proyek sejumlah kurang lebih Rp. 1.500.000.000., (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa jaminanya waktu itu akan menyusul akan tetapi sudah dijadikan jaminan kepada orang lain ;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kepastian mengenai obyek sengketa, telah dilakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. tertanggal 17 Mei 2019 yang menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak telah merasa cukup dengan pembuktiannya, kemudian Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan Kesimpulannya yang masing-masing diberi tanggal 3 Juli 2019;

Hal. 30 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termasuk dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

I. DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai di atas.

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I secara bersamaan mengajukan eksepsi mengenai :

- Penggugat tidak mempunyai *legal standing* ;
- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) ;
- Gugatan Penggugat prematur ;
- Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuurlibel*) ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang pertama, Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing*, karena obyek gugatan bukanlah harta warisan alm. Dimyati Hartono, karena semasa hidupnya alm. Dimyati Hartono sudah menjual tanah dan bangunan aquo pada tanggal 01 April 2016 kepada Tergugat I, sehingga Penggugat tidak mempunyai *legal standing* dalam perkara aquo untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI, SH., MBA ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pokok gugatan Penggugat, justru pokok gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli objek sengketa yang menurut gugatan dilakukan secara tidak sah, baik oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa semasa alm. Dimyati Hartono masih hidup harus dinyatakan batal demi hukum, dan oleh karena Penggugat adalah anak dari Dimyati Hartono, maka dengan demikian jelas Penggugat memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan pembatalan jual beli tersebut, sehingga dengan demikian maka eksepsi mengenai *legal standing* yang diajukan oleh Tergugat I haruslah ditolak ;

Hal. 31 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang kedua, Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, karena Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Erni Rohaeni,SH.,MBA, yang membuat Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017, tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa penarikan pihak dalam suatu perkara perdata adalah kewenangan dari pihak Penggugat yang merasa kepentingannya telah terganggu oleh pihak lain, hal ini sejalan dengan kaedah hukum dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I sebagai berikut :

- **Yurisprudensi No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971**, yang dalam kaedah hukumnya pada pokoknya menyatakan : *"Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan siapa yang tidak digugat menjadi tergugat, karena hal ini bertentangan dengan hukum acara perdata, bahwa hanya Penggugat yang berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya"*;
- **Yurisprudensi Nomor 2471/K/Sip/1981, tanggal 18 Januari 1982**, yang dalam kaedah hukumnya pada pokoknya menyatakan : *"pihak-pihak dalam perkara adalah wewenang pihak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat"* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka tidak ditariknya kedua notaris tersebut di atas tidaklah membuat gugatan Penggugat kurang pihak, karena kedudukan notaris hanyalah sebagai pejabat publik yang melakukan segala sesuatunya sesuai dengan permintaan para penghadapnya, sehingga dengan demikian eksepsi mengenai gugatan kurang pihak yang diajukan Tergugat I harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi selanjutnya Tergugat I menyatakan bahwa gugatan Penggugat prematur, karena untuk membuktikan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli atau dokumen apapun itu tidak sah, palsu atau dimanipulasi, Penggugat harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu, oleh karena untuk membuktikan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Erni Rohaeni,SH.,MBA, adalah tidak sah, palsu atau dimanipulasi oleh Tergugat I haruslah dilakukan upaya hukum pidana terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mempermasalahkan mengenai jual beli objek sengketa yang menurut gugatan dilakukan secara tidak

Hal. 32 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah, baik oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II, dimana menurut Penggugat jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat I ataupun Tergugat II dengan orang tua Penggugat tidak pernah ada, yang ada hanyalah hubungan hutang piutang, dimana orang tua Penggugat telah memberikan obyek sengketa sebagai jaminan hutangnya kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan demikian tidak diperlukan adanya proses hukum pidana terlebih dahulu, dan gugatan Penggugat dalam perkara ini tidaklah prematur, sehingga dengan demikian maka eksepsi mengenai gugatan prematur yang diajukan oleh Tergugat I harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang terakhir, Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat kabur, karena antara Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum, sehingga seharusnya Tergugat I dan Tergugat II harus digugat secara terpisah, selain itu Penggugat yang mengkalim sebagai ahli waris dari alm. Dimiyati Hartono tidak menyertakan dasar hukum untuk bertindak sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Dimiyati Hartono, baik berupa Akta Kelahiran, Surat Keterangan Waris atau Surat Penetapan sebagai ahli waris dari Pengadilan Agama, mengingat Penggugat beragama Islam ;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II secara jelas dalam gugatan Penggugat telah diuraikan, dimana Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa, karena keduanya mengakui telah melakukan jual beli atas objek sengketa dengan alm. Dimiyati Hartono, dan keduanya pun sudah melakukan peneguran kepada Penggugat agar segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa, selain itu sejalan dengan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan, maka sudah tepat pengajuan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dalam satu perkara sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai dasar hukum Penggugat untuk bertindak sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Dimiyati Hartono , baik berupa Akta Kelahiran, Surat Keterangan Waris atau Surat Penetapan sebagai ahli waris dari Pengadilan Agama, mengingat Penggugat beragama Islam, dalil tersebut sudah memasuki materi pokok perkara, karena untuk membuktikan kedudukan Penggugat sebagai anak sah dari alm. Dimiyati Hartono baru dapat dilakukan dalam proses pembuktian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi mengenai gugatan kabur yang diajukan oleh Tergugat I haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 33 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ternyata yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini menurut Penggugat adalah mengenai jual beli tanah dan bangunan peninggalan alm. Prof. Dr. M. Dimyati Hartono, SH., yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 01/RW. 03, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dimana Tergugat I maupun Tergugat II telah mengklaim bahwa keduanya telah melakukan jual beli yang sah atas objek sengketa dengan alm. Dimyati Hartono semasa hidupnya, sedangkan menurut Penggugat, jual beli tersebut tidak pernah terjadi, karena hubungan yang ada hanyalah hubungan hutang piutang, dimana objek sengketa telah dijadikan jaminan hutang oleh alm. Dimyati Hartono ;

Menimbang, bahwa sebaliknya, baik Tergugat I maupun Tergugat II menyatakan bahwa mereka telah melakukan jual beli yang sah dengan alm. Dimyati Hartono, dan bukan hubungan hutang piutang, bahkan Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat justru telah mengetahui jual beli antara Tergugat I dengan alm. Dimyati Hartono, bahkan pembayaran atas objek sengketa dari Tergugat I ditransfer ke rekening milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat pada lokasi obyek sengketa yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2019, hanya didapati fakta bahwa para pihak yang bersengketa dalam perkara aquo masing-masing mengakui sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 01/RW. 03, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan para pihak bersengketa telah menunjukkan batas-batas tanah dan bangunan obyek sengketa yang sama ;

Menimbang, bahwa dasar hukum pembuktian dalam perkara perdata adalah sebagaimana dirumuskan dalam pasal 163 HIR sebagai berikut : *"Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu"* ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan mempunyai suatu hak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-1 yang berupa Surat Pernyataan Ahli Waris Eko Djulyardhi anak kandung dari Dr. M. Dimyati Hartono, SH., dan Ny. Siti Soelastri, ternyata benar Penggugat adalah anak kandung dari Dr. M. Dimyati Hartono, SH., dan Ny. Siti Soelastri, sehingga dengan demikian maka klaim Penggugat sebagai ahli waris dari Dr. M. Dimyati Hartono, SH., dan Ny. Siti Soelastri telah dapat dibuktikan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1A yang berupa Penilaian Aset Jalan Kertanegara No. 25, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dari Kantor Jasa

Hal. 34 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penilai Publik Pung's Zulkarnain & Rekan No. File : 00185/2.0004-05/PI/12/0420/1/V/2019 tanggal 28 Mei 2019, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut tidak dapat dijadikan acuan dalam menentukan nilai objek sengketa pada saat peristiwa pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena peristiwa pengikatan jual beli tersebut terjadi pada tahun 2014 (dengan Tergugat II), dan pada tahun 2016 (dengan Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 873 (dahulu SHM No. 1026) Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, tercatat atas nama Dr. M. Dimyati Hartono, SH., merupakan tanda bukti hak atas tanah dan bangunan objek sengketa milik alm. Dr. M. Dimyati Hartono, SH., sedangkan saat ini menurut Penggugat, sertifikat aslinya ada pada Tergugat I dan sudah beralih nama pemegang haknya menjadi atas nama Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-3 yang berupa Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 April 2016 antara orangtua Penggugat, Dr. M. Dimyati Hartono, SH., dengan PT. Timur Properti Investindo (Tergugat I) di hadapan Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja, SH., M.Kn, pada pokoknya menyatakan bahwa Dr. M. Dimyati Hartono, SH., dengan mendapat persetujuan dari isterinya yang bernama Ny. Siti Soelastri, telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dengan Tergugat I yang saat itu diwakili oleh Ny. Sjeling dan Tn. The Antonius Fregianto, untuk menjual tanah dan bangunan milik Dr. M. Dimyati Hartono, SH., yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1026/Selong dengan nilai sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa pada halaman 4 Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 April 2016 tersebut (vide bukti P-3) diuraikan alasan-alasan belum dapat dilakukannya jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, alasan-alasan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas tanah tersebut belum dibayar oleh para pihak ;
2. Bahwa atas tanah tersebut belum dilakukan penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan ;

Menimbang, bahwa pada halaman 6 Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 April 2016 tersebut (vide bukti P-3) diatur mengenai pembayaran dari jual beli tanah dan bangunan objek sengketa yang

Hal. 35 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayarannya atas kesepakatan Pihak Pertama (Penjual) dengan Pihak Kedua (Pembeli) agar ditransfer ke rekening Bank Central Asia Kantor Cabang Wolter Monginsidi No. 5240389349 atas nama Eko Djulyardhi (*in casu* Penggugat), dan kesepakatan tersebut dituangkan dalam Surat Kuasa, Surat Perintah Transfer dan Surat Pernyataan Kepemilikan Nomor Rekening yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 1 April 2016 dan telah dilegalisir oleh Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja,SH., M.Kn, dengan No. 892/Leg/IV/2016, 893/Leg/IV/2016, dan 894/Leg/IV/2016 tertanggal 1 April 2016, yang masing-masing fotocopy-nya dilekatkan pada minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 April 2016 ;

Menimbang, bahwa pada halaman 7 dan 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 April 2016, telah disebutkan kewajiban Pihak Penjual (*in casu* Dr. M. Dimiyati Hartono, SH.) dan Pihak Pembeli (*in casu* Tergugat I), kewajiban Pihak Penjual antara lain menandatangani Akta Jual Beli tanah dan bangunan di hadapan pejabat yang berwenang, menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni kepada Pihak Pembeli paling lambat tanggal 1 Juli 2016, sedangkan kewajiban Pihak Pembeli adalah melakukan proses penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan atas beban tanggungan Pihak Pembeli ;

Menimbang, bahwa pada halaman 13 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 April 2016, ternyata disebutkan bahwa Tuan Eko Djulyardhi (*in casu* Penggugat) turut hadir di Kantor Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja,SH., M.Kn, saat penandatanganan akta tersebut ;

Menimbang, bahwa bukti P-4 yang berupa Salinan Kuasa Untuk Menjual No. 03 tanggal 01 April 2016 antara orangtua Penggugat, Dr. M. Dimiyati Hartono,SH., dengan PT. Timur PropertInvestindo (Tergugat I) di hadapan Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja,SH., M.Kn, dan bukti P-5 yang berupa Salinan Perjanjian Pengosongan No. 04 tanggal 01 April 2016 antara orangtua Penggugat, Dr. M. Dimiyati Hartono,SH., dengan PT. Timur PropertInvestindo (Tergugat I) di hadapan Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja,SH., M.Kn, merupakan akta-akta yang timbul akibat ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 April 2016 (*vide* bukti P-3), dan dalam kedua akta tersebut juga diterangkan bahwa Tuan Eko Djulyardhi (*in casu* Penggugat) turut hadir di Kantor Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja,SH., M.Kn, saat penandatanganan kedua akta tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat I pernah mengundang Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., agar mengadakan pertemuan dengan Tergugat I pada tanggal 4 November

Hal. 36 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, untuk menyelesaikan PPJB atas rumah yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (vide bukti P-6), namun oleh Kuasa Hukum Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., yang bernama Patricius Elfran Agung Sudrajat, SH., MBA, bahwa pertemuan tersebut diundur ke tanggal 9 November 2016 (vide bukti P-7), namun baik Penggugat maupun Tergugat I selama pemeriksaan perkara ini tidak menyampaikan bukti mengenai hasil pertemuan tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena fisik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, masih dikuasai oleh ahli waris alm. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., maka Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah 3 (tiga) kali mengirimkan somasi kepada ahli waris alm. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., (*in casu* Penggugat) sebagaimana termuat dalam bukti surat berikut :

- Somasi I tanggal 30 Maret 2018 dari Tergugat I kepada ahliwaris Dimiyati Hartono, SH., bukti P-8;
- Somasi II tanggal 09 April 2018 dari Tergugat I kepada ahliwaris Dimiyati Hartono, SH., bukti P-9;
- Somasi III tanggal 21 Mei 2018 dari Tergugat I kepada ahliwaris Dimiyati Hartono, SH., bukti P-10;

Menimbang, bahwa selain mendapatkan somasi dari Kuasa Hukum Tergugat I, Penggugat juga mendapatkan surat keberatan tertanggal 7 Mei 2018 dari Kuasa Hukum Tergugat II (vide bukti P-11), yang pada pokoknya meminta Penggugat sebagai ahli waris dari alm. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., agar menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, karena Tergugat II telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan alm. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., sesuai Akta No. 27 tanggal 23 April 2014 di hadapan Notaris Sigit Siswanto, Notaris di Depok ;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, ternyata telah ada dua pihak yang menyatakan telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan alm. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., semasa hidupnya, bahkan Tergugat I telah memiliki Akta Jual Beli atas objek sengketa dan telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 873/Selong (vide bukti T.I-1) sebagai tanda bukti hak kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim telah pertimbangkan sebelumnya bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.2 tertanggal 01 April 2016 dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH., MKn (vide bukti T.I-2), nilai jual beli objek sengketa yang disepakati antara Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., dengan Tergugat I adalah sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah),

Hal. 37 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pembayarannya dilakukan dalam 2 (dua) tahap yang kesemua pembayarannya ditransfer ke rekening Bank Central Asia Kantor Cabang Wolter Monginsidi No. 5240389349 atas nama Eko Djulyardhi (*in casu* Penggugat), dan ada kesepakatan tertulis dalam bentuk Surat Kuasa, Surat Perintah Transfer dan Surat Pernyataan Kepemilikan Nomor Rekening tertanggal 1 April 2016 dan telah dilegalisir oleh Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja,SH., M.Kn, selain itu ternyata Tuan Eko Djulyardhi (*in casu* Penggugat) turut hadir di Kantor Notaris/PPAT Indrasari Kresnadjaja,SH., M.Kn, saat penandatanganan akta tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam bukti T.I-5 yang berupa Bukti Transfer Bank Danamon ke-I tertanggal 01 April 2016 dari PT.Timur Properti Investindo ke rekening BCA No.524.038.9349 a/n Eko Djulyardi, ternyata Tergugat I telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran tahap pertama pembelian tanah dan bangunan objek sengketa sebesar Rp.9.052.430.000,- (sembilan milyar lima puluh dua juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam bukti T.I-6 yang berupa Bukti Transfer Bank Danamon ke-II tertanggal 01 April 2016 dari PT.Timur Properti Investindo ke rekening BCA No.524.038.9349 a/n Eko Djulyardi, terbukti pula bahwa Tergugat I telah melunasi kekurangan pembelian tanah dan bangunan objek sengketa sebesar Rp. 2.947.570.000,- (dua milyar Sembilan ratus empat puluh tujuh juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa selama persidangan perkara ini, pihak Penggugat tidak pernah membantah bahwa dirinya bukanlah pemilik rekening Bank Central Asia Kantor Cabang Wolter Monginsidi No. 5240389349, dan Penggugat juga tidak pernah membantah telah menerima 2 (dua) kali pembayaran dari Tergugat I melalui transfer dari Bank Danamon dengan total sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah), selain itu Penggugat juga tidak membantah kebenaran foto dalam bukti T.I-9 dan T.I-10 yang berupa Foto-foto yang diabadikan oleh sdr. Novita Sari pada saat Pengikatan jual Beli dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., tanggal 01 April 2016 ;

Menimbang, bahwa sebaliknya dalam bukti T.I-7 yang berupa Surat Pernyataan Penerimaan Uang dari Eko Djulyardi dan bukti setoran BCA sebesar Rp.500.000.000,-, terbukti bahwa benar rekening Bank Central Asia Kantor Cabang Wolter Monginsidi No. 5240389349 diakui sebagai milik Eko Djulyardhi (*in casu* Penggugat), dan Penggugat juga mengakui telah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai uang kompensasi transportasi dan ongkos angkut pengosongan rumah di Jalan Kertanegara No. 25, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan Penggugat

Hal. 38 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan menyerahkan rumah tersebut kepada Tergugat I paling lambat tanggal 17 April 2017 ;

Menimbang, bahwa untuk menindaklanjuti Akta Pengikatan Jual Beli No.2 tertanggal 01 April 2016 (vide bukti T.I-2) dan Akta Kuasa Jual No.3 tertanggal 01 April 2016 (vide bukti T.I-3), maka Tergugat I kemudian telah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli No.28 tertanggal 21 November 2017, dibuat dihadapan Erni Rohaini, SH., MBA (vide bukti T.I-8), dimana dalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat I bertindak selaku Kuasa dari Pihak Penjual berdasarkan Akta Kuasa Jual No.3 tertanggal 01 April 2016 (vide bukti T.I-3), dan juga bertindak sebagai Pembeli, sehingga berdasarkan Akta Jual Beli tersebut akhirnya Kantor Pertanahan Jakarta Selatan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 873/Selong (vide bukti T.I-1) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., yang turut disetujui oleh isterinya yang bernama Ny. Siti Soelastri, dengan pihak Tergugat I telah terjadi dengan sempurna, karena Akta Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa sudah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan telah pula diterbitkan tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 873/Selong (vide bukti T.I-1) yang tercatat atas nama Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari uraian bukti Penggugat maupun Tergugat I, ternyata Penggugat sebenarnya sudah mengetahui adanya jual beli antara orang tua Penggugat (alm. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH.) dengan Tergugat I, karena Penggugat turut hadir saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.2 tertanggal 01 April 2016 (vide bukti T.I-2), Akta Kuasa Jual No.3 tertanggal 01 April 2016 (vide bukti T.I-3), dan Akta Pengosongan No.4 tertanggal 01 April 2016 (vide bukti T.I-4), bahkan Penggugat sudah menerima uang kompensasi pengosongan objek sengketa dari Tergugat I sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 3 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II pun menyatakan telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., sebagaimana termuat dalam bukti T.II-1 yang berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 antara Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono, SH., dengan Tergugat II pada Kantor Notaris Sigit Siswanto, SH., Notaris Depok, tertanggal 23 April 2014 ;

Menimbang, bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tersebut disepakati jual beli tanah dan bangunan objek sengketa sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan telah dibayarkan oleh Tergugat II kepada Pihak Penjual (*in casu* Dr. M. Dimiyati Hartono, SH.), namun dalam akta tersebut tidak disebutkan alasan belum dilakukannya jual beli secara resmi di

Hal. 39 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa dalam bukti T.II-2 yang berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 28 antara Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., dengan Tergugat II pada Kantor Notaris Sigit Siswanto, SH., Notaris Depok, tertanggal 23 April 2014, Tergugat II juga telah menerima kuasa untuk menjual dari Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH. ;

Menimbang, bahwa dalam penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 (vide bukti T.II-1) dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 28 (vide bukti T.II-2) tersebut Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., juga telah mendapatkan persetujuan dari isterinya yang bernama Ny. Siti Soelastri, namun dalam kedua akta tersebut tidak disebutkan adanya kehadiran Penggugat saat penandatanganan kedua akta tersebut ;

Menimbang, bahwa selain menerima Kuasa melalui Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 28, Tergugat II juga menerima Kuasa dari Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., kepada Gunawan Harsono tertanggal 23 April 2014 (vide bukti T.II-5) untuk mengurus segala sesuatu guna proses pengurusan Sertifikat Hak Milik yang beralamat di Jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang antara lain untuk pengurusan penyelesaian Pajak Bumi dan Bangunan objek sengketa yang tertunggak sebagaimana termuat dalam bukti-bukti sebagai berikut :

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 atas Objek Pajak di jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Wajib Pajak Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-13.A;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 atas Objek Pajak di jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Wajib Pajak Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-13.B;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas Objek Pajak di jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Wajib Pajak Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-13.C;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas Objek Pajak di jalan Kertanegara 25 RT. 001/05, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Wajib Pajak Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-13.D;

Hal. 40 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat II sudah menyelesaikan PBB yang tertunggak tersebut sebagaimana termuat dalam bukti T.II-6 yang berupa Surat Himbauan Nomor 697/WPJ.04/KP.0408/2010 tertanggal 11 Juli 2010 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kebayoran Baru Satu;

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat II dalam melakukan pembayaran tanah dan bangunan objek sengketa melakukannya dalam mata uang Dollar Amerika dan Dollar Singapura sebagaimana termuata dalam bukti-bukti sebagai berikut:

- Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 13 Desember 2013 sebesar USD 80.000,00 (delapan puluh ribu Dollar Amerika) dan Sing \$50.000,00 (lima puluh ribu Dollar Singapura), bukti T.II-7 ;
- Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 18 Januari 2014 sebesar USD \$100.000 (seratus ribu Dollar Amerika), bukti T.II-8 ;
- Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 05 Februari 2014 sebesar USD 75.000 (tujuh puluh lima ribu Dollar Amerika), bukti T.II-9 ;
- Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 15 Maret 2014 sebesar USD \$150.000 (seratus lima puluh ribu Dollar Amerika), bukti T.II-10 ;
- Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 10 April 2014 sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika), bukti T.II-11;
- Kwitansi Penerimaan Uang dari Gunawan Harsono yang ditandatangani oleh almarhum Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., tanggal 24 April 2014 sebesar USD \$150.000 (seratus lima puluh ribu Dollar Amerika) dan Sing \$100.000 (seratus ribu Dollar Singapura), bukti T.II-12;

Dengan total pembayaran dalam mata uang Dollar Amerika sebesar \$655.000 (enam ratus lima puluh lima ribu dollar) dan mata uang Dollar Singapura sebesar \$150.000 (seratus lima puluh ribu dollar) ;

Menimbang, bahwa ternyata dalam bukti T.II-14 yang berupa Putusan No. 1232/Pdt.G/PN.Jkt.Sel antara Ny. Martini Indah melawan Eko Djulyardhi dkk tertanggal 21 Oktober 2010, Penggugat memiliki permasalahan dengan Ny. Martini Indah sehubungan dengan bisnis batubara yang dijalankan oleh Penggugat bersama dengan isterinya, dan pihak Ny. Martini Indah selaku pemilik modal usaha

Hal. 41 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batubara tersebut, dimana Penggugat telah menjadikan tanah dan bangunan objek sengketa sebagai jaminan kepada Ny. Martini Indah sebagaimana termuat dalam Akta Notariil No. 22 tanggal 12 Mei 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Alfi Sutan, SH. (vide hal. 4 bukti T.II-14) ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II pun sudah melakukan peneguran, baik kepada Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH., maupun kepada Tergugat I, bahkan juga telah mengirimkan surat keberatan kepada Penggugat selaku ahli waris dari alm. Prof. Dr.M. Dimiyati Hartono,SH.,

- Tanda Terima Surat Somasi dari Kantor Sibarani & Partners kepada PT. Timur Properti Investindo dan ditanda tangani oleh PT. Timur Properti Investindo tanggal 22 November 2017, bukti T.II-15.A ;
- Surat Somasi No. 710/SP/SRT/X/2017 tertanggal 04 Oktober 2017 dari Gunawan Harsono kepada Direktur PT. Timur Properti Investindo, bukti T.II-15.B ;
- Tanda Terima Surat Somasi II dari Kantor Sibarani & Partners kepada PT. Timur Properti Investindo dan ditanda tangani oleh PT. Timur Properti Investindo tanggal 22 November 2017, bukti T.II-15.C ;
- Surat Somasi ke-II No. 714/SP/SRT/X/2017 dari Gunawan Harsono kepada Direktur PT. Timur Properti Investindo tertanggal 16 Oktober 2017, bukti T.II-15.D ;
- Tanda Terima Surat Somasi Terakhir dari Kantor Sibarani & Partners kepada PT. Timur Properti Investindo tertanggal 07 Mei 2011 yang ditanda tangani dan diterima oleh PT. Timur Properti Investindo, bukti T.II-15.E ;
- Surat Somasi Terakhir No. 736/SP/SRT/V/2018 tertanggal 07 Mei 2018 dari Gunawan Harsoo kepada PT. Timur Properti Investindo, bukti T.II-15.F ;
- Tanda Terima Surat Somasi dari Sibarani & Partners kepada Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., tertanggal 04 Oktober 2017, bukti T.II-16.A ;
- Surat Somasi 709/SP/SRT/X/2017 tertanggal 04 Oktober 2017 dari Gunawan Harsono kepada Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., bukti T.II-16.B ;
- Surat Keberatan No. 737/SP/SRT/V/2018 tertanggal 7 Mei 2018 dari Gunawan Harsono kepada Eko Djulyardhi, bukti T.II-16.C ;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak berperkara, ternyata Penggugat tidak berhasil membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan perikatan jual beli objek sengketa dengan orang tua Penggugat (*in casu* Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH.), telah melakukan suatu penekanan maupun paksaan kepada orang tua Penggugat, dan ternyata perikatan jual beli tersebut dilakukan secara sah di hadapan notaris selaku pejabat publik ;

Hal. 42 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap orang tua Penggugat (*in casu* Prof. Dr. M. Dimyati Hartono, SH.) ataupun terhadap Penggugat, sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, selain memiliki kesamaan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak lainnya, juga dianggap tidak memiliki relevansi terhadap perkara ini, sehingga terhadap bukti-bukti tersebut oleh Majelis Hakim telah dikesampingkan ;

II. DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, selain mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II secara bersamaan juga telah mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konpensi selanjutnya akan disebut sebagai Penggugat I Rekonsensi, dan Tergugat II Konpensi selanjutnya akan disebut sebagaimana Penggugat II Rekonsensi, sedangkan Penggugat Konpensi selanjutnya akan disebut sebagai Tergugat Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonsensi adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan hukum dalam Konpensi harus dianggap termuat dalam Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara konpensi tersebut di atas, bahwa jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Dr. M. Dimyati Hartono, SH., yang turut disetujui oleh isterinya yang bernama Ny. Siti Soelastri, dengan pihak Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Konpensi telah terjadi dengan sempurna, karena Akta Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa sudah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan telah pula diterbitkan tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 873/Selong (vide bukti T.I-1) yang tercatat atas nama Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Konpensi ;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi bahkan mengakui telah menerima uang dari Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Konpensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai uang kompensasi transportasi dan ongkos angkut pengosongan rumah di Jalan Kertanegara No. 25, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi akan menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat I Rekonsensi/

Hal. 43 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I Kompensi paling lambat tanggal 17 April 2017, namun bukannya menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa, Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi malah mengajukan gugatan dalam perkara aquo, sehingga jelas perbuatan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi angka 2, 3 dan 4 patut untuk dikabulkan, sedangkan mengenai ganti kerugian yang dimintakan oleh Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi tidak dapat dikabulkan, karena kerugian tersebut baru timbul apabila jual beli antara Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi dengan Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., belum sempurna dilakukan dan belum ada peralihan hak dari Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., kepada Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi, sedangkan mengenai uang paksa yang dimintakan oleh Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi, oleh karena penyerahan dalam perkara ini adalah mengenai penyerahan suatu barang, dalam hal ini tanah dan bangunan objek sengketa, maka uang paksa yang dimintakan dapat dikabulkan, sedangkan putusan serta merta yang dimintakan haruslah ditolak, karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan pasal 180 ayat (1) HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 ;

Menimbang, bahwa sebaliknya terhadap Penggugat II Rekonpensi/ Tergugat II Kompensi, walaupun sudah melakukan pelunasan pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan objek sengketa, akan tetapi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat II Rekonpensi/ Tergugat II Kompensi belumlah sempurna, karena belum dilakukan jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa walaupun demikian, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 (vide bukti T.II-1), dikatakan bahwa *"segala perselisihan yang mungkin timbul di antara kedua belah pihak mengenai perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan di antara kedua belah pihak sendiri harus diserahkan penyelesaiannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan"* ;

Menimbang, bahwa dengan adanya jual beli yang sudah sempurna yang dilakukan antara maka Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., dengan Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi, maka jelas pihak Penggugat II Rekonpensi/ Tergugat II Kompensi mengalami kerugian karena telah melakukan pelunasan

Hal. 44 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian tanah dan bangunan objek sengketa, dan walaupun Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., sudah meninggal dunia, namun menurut Pasal 7 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 (vide bukti T.II-1), diatur bahwa perjanjian yang dibuat tidak akan terputus atau berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, maka perselisihan antara Penggugat II Rekonsensi/ Tergugat I Kompensi yang timbul akibat ditandatanganinya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 (vide bukti T.II-1), haruslah diselesaikan dengan ahli waris dari alm. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., secara tersendiri dengan mengajukan gugatan terpisah dari kepentingan Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Kompensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah sepenuhnya jual beli Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Kompensi dengan alm. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., maka Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Kompensi adalah merupakan pembeli beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum, karena Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Kompensi telah melakukan pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dengan harga yang layak, hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Kompensi untuk sebagian dan menolak selebihnya, sedangkan untuk gugatan rekonsensi dari Penggugat II Rekonsensi/ Tergugat II Kompensi, Majelis Hakim menyatakan menolak untuk seluruhnya ;

III. DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, dimana gugatan Penggugat Kompensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan gugatan Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Kompensi telah dikabulkan untuk sebagian, maka Penggugat Kompensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya sebagaimana tersebut di dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan hukum yang bersangkutan ;

MENGADILI

I. DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 45 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonsensi untuk sebagian ;
2. Menolak gugatan Penggugat II Rekonsensi untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensi adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 873 / Selong, seluas 354 M2 (tiga ratus lima puluh empat meter persegi), terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 01/RW.03, Kelurahan Selong ,Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, tercatat atas nama PT.Timur Properti Investindo adapun batas-batasnya adalah sebagi berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Brandgang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SU No. 142/1953;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kertanegara ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SU No. 144/1953;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25,RT/RW. 001/03,Kel.Selong,Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam keadaan kosong kepada Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensi ;
6. Menolak gugatan Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Kompensi selain dan selebihnya ;

III. DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 2.676.000,- (dua juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari : RABU, tanggal 7 Agustus 2019, oleh KRISNUGROHO S.P., SH., MH., selaku Hakim Ketua, serta FLORENSANI KENDENAN.,SH.,MH., dan MERY TAAT ANGGARASIH, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : RABU, tanggal 14 AGUSTUS 2019, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh MERY TAAT ANGGARASIH, SH

Hal. 46 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MH dan ZULKIFLI, SH MH Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh DEWI RESMIATI, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II.-

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. ZULKIFLI, SH.,MH.

KRISNUGROHOS.P., SH., MH.

2. MERY TAAT ANGGARASIH, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

DEWI RESMIATI, SH.

Biaya-biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000.,
2. Biaya Proses	Rp.	75.000.,
3. Panggilan	Rp	1.540.000.,
4. PNBP Panggilan	Rp.	15.000.,
5. Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	1.000.000.,
6. Materai	Rp.	6.000.,
7. Redaksi	Rp.	10.000.,

J u m l a h..... Rp. 2.676.000,-

(dua juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

Hal. 47 Putusan No. 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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