



P U T U S A N

Nomor 133/PDT/2020/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara:

1. **SYAMSINAR**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING I semula TERGUGAT I ;**
2. **ARY SYAHRIZAL**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING II semua TERGUGAT II ;**
3. **SRI HARSJANTY**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING III semula TERGUGAT III ;**
4. **NURHASANAH HANDAYANI**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING IV semula TERGUGAT IV ;**
5. **ACHWADI**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING V semula TERGUGAT V;**

Selanjutnya disebut para PEMBANDING semula para TERGUGAT dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : 1. REGGINALDO SULTAN, SH.MM., 2. FERDIAN SUTANTO, SH.CLA., dan 3. APERDI SITUMORANG, SH., para Advokat Pengacara dan Konsultan Hukum pada Regginaldo Sultan & Co Law Firm, berkantor di Epicentrum Walk, 5th

Hal 1 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Floor, Office Suite A-529 Jl. H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2019;

M e l a w a n :

PAINO, beralamat di Jalan Bangka V No. 3 RT. 008/RW. 003, Pela Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Rizal Yurista, SH., Dewa Ngakan Made Atmaja P, SH., dan Seno Tri Praptono, SH., Advokat & Legal Consultant dari Firma Hukum Yurista Atmaja Zyandaru & Partners, berkantor di Jalan Caman Raya Kav 3A RT.007/RW.001 Jati Bening, Pondok Gede, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Oktober 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai :
TERBANDING semula **PENGUGAT**;

Pengadilan Tinggl tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam :

- I **Surat Gugatan** tertanggal tanggal 31 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 November 2018 dalam Register Nomor 861/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA :

1. Bahwa Penggugat merupakan tetangga dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V (selanjutnya disebut bersama-sama dengan Para Tergugat) yang telah saling mengenal sekitar puluhan tahun, oleh karenanya hubungan baik antara Penggugat dengan Para Tergugat sangatlah baik.

Hal 2 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa awal mula sekitar tahun 2012 Tergugat I dengan Tergugat IV menawarkan pada Penggugat untuk membeli sebidang tanah yang beralamat di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut objek sengketa) yang mana merupakan tempat tinggal Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam hak milik No. C.1350, Persil Nomor 30 Blok D.II, seluas 100,80M² (seratus koma delapan meter persegi) dengan alas hak berupa Akta Jual Beli JB/MP/XI 097/1980 tanggal 4 Nopember 1980 yang dibuat di

hadapan A. Zarkasyi, B.A, selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Pekarangan/tanah Sdr. Fatimah/H. Djuhro ;
- Sebelah Timur : PT. Dextam ;
- Sebelah Selatan : PT. Dextam ;
- Sebelah Barat : Gang/Wakaf ;

dimana letak objek sengketa sangatlah berdekatan atau tetangga dengan tempat tinggal Penggugat.

3. Bahwa sebelum Penggugat menyepakati hal tersebut, Tergugat I dengan Tergugat IV diminta terlebih dahulu membicarakan niat penjualan objek sengketa tersebut kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat V, oleh karena objek sengketa tersebut sepengetahuan Penggugat masih merupakan harta waris atas sepeninggalnya suami dari Tergugat I.
4. Bahwa kemudian Penggugat juga menyampaikan pada Tergugat I dan Tergugat IV untuk disepakati terlebih dahulu mengenai harga penjualan objek sengketa tersebut, dan proses administrasi yang nanti akan dilakukan oleh Para Tergugat selanjutnya.
5. Bahwa oleh karena pada saat transaksi jual beli, pada waktu itu masih dalam merupakan harta warisan maka transaksi jual beli dilaksanakan dalam bentuk Perjanjian Jual Beli dibawah tangan, yang mana ditanda tangani langsung oleh Penjual Para Tergugat atau para Ahli Waris objek sengketa dan Pembeli Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012.

Hal 3 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian berlakulah asas *pacta sunt servanda*, yaitu perjanjian mengikat sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Selanjutnya di dalam Perjanjian Jual Beli tersebut sudahlah mengatur mengenai hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat yang menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing, dimana hal tersebut telah sesuai dengan pendapat ahli hukum R. Subekti, SH., dalam bukunya Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Bandung: Alumni, 1976, hal 12.

6. Bahwa sebagai pelaksanaan kewajiban Penggugat dalam Perjanjian Jual Beli maka dilaksanakan suatu pembayaran terhadap pembelian objek sengketa tersebut, atas permintaan Tergugat I mekanisme pembayaran dilakukan dengan cara mengangsur padahal Penggugat pada saat itu meminta untuk dilakukan secara lunas, kemudian secara bertahap Tergugat I sendiri maupun dengan Tergugat IV menerima pembayaran angsuran sampai dengan total yang disepakati dalam Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012 atau Perjanjian Jual Beli sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam bukti pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat IV.
7. Bahwa setelah lunas pembayaran objek sengketa selanjutnya Tergugat I menyerahkan Kwitansi pada bulan Juli 2014 pada Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah menerima sejumlah dana sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah dan tanah seluas 100,80M² (seratus koma delapan meter persegi), di Jalan Bangka V No. 1 RT. 008 RW. 003, Kelurahan Pela Mampang, Jakarta Selatan.

Dengan demikian berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, sangatlah nyata pembayaran guna pembelian objek sengketa dilaksanakan secara terang dan tunai.

8. Bahwa meskipun telah dilaksanakan pelunasan semenjak bulan Juli 2014 atau telah dilaksanakannya seluruh kewajiban Penggugat pada Para Tergugat, namun Penggugat dengan beritikad baik memberikan waktu Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa tersebut, oleh karena Penggugat akan menempati objek sengketa tersebut yang

Hal 4 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rencananya akan ditinggali oleh Sdr. Agustinus Bayu Dewanto selaku anak Penggugat.

9. Bahwa Tergugat I menyampaikan akan menyerahkan objek sengketa tersebut pada Penggugat setelah lebaran dan disepakati pada bulan Oktober 2014 disaksikan pula oleh Sdr. Agustinus Bayu Dewanto beserta Ketua RT setempat Sdr. Bachri.

10. Bahwa setelah tenggang waktu yang diperjanjikan tersebut di atas sekitar bulan Oktober 2014, Penggugat disaksikan Sdr. Agustinus Bayu Dewanto, beserta Sdr. Bachri dan saksi lainnya mendatangi objek sengketa tersebut guna meminta Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa tersebut, awalnya Para Tergugat bersedia mengosongkan serta meminta dicarikan tempat tinggal atau rumah dan Penggugat secara itikad baik agar dapat diselesaikan secara musyawarah maka bersedia menyanggupi hal tersebut, namun tiba-tiba salah satu kerabat Para Tergugat yang ada pada objek sengketa dengan menyatakan sebagai anggota dari Kepolisian tidak sepakat dengan hal tersebut dan mengancam Penggugat untuk segera pergi dari objek sengketa tersebut kalau tidak akan dihajar.

11. Bahwa Penggugat setelah kejadian tersebut di atas, selalu menyampaikan kepada Tergugat I untuk segera menyerahkan objek sengketa tersebut namun tidak ditanggapi sama sekali oleh Tergugat I bahkan Penggugat telah memperoleh rumah atau tempat tinggal bagi Para Tergugat sebagaimana permintaan Para Tergugat pada saat itu, akan tetapi itikad baik Penggugat tersebut sama sekali tidak ditanggapi oleh Para Tergugat.

12. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukum *incasu* juga telah memberikan somasi berdasarkan Surat No.144/SOM/YAZ/12/2017 perihal Somasi tanggal 26 Desember 2017, guna menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah namun tidak juga ditanggapi secara itikad baik oleh Para Tergugat.

13. Bahwa mengacu pada Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan :

"debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Bahwa semestinya Para Tergugat mematuhi seluruh kewajiban-kewajibannya sebagaimana di atur dalam Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012, oleh karena Perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak *incasu* Penggugat dengan Para Tergugat yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dengan demikian nyatalah perbuatan Para Tergugat telah lalai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, dan telah pula dinyatakan dalam teguran tertulis atau somasi yang disampaikan oleh Penggugat maupun Kuasa Hukumnya *incasu* telah lewatnya waktu pemenuhan kewajiban Tergugat tersebut.

14. Bahwa hingga saat ini objek sengketa masih dalam penguasaan Para Tergugat padahal Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian Jual Beli, oleh karenanya Penggugat sangatlah jelas-jelas dirugikan akibat tindakan-tindakan atau perbuatan-perbuatan Para Tergugat dengan tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli.
15. Bahwa dengan ingkar janjinya (wanprestasi) Para Tergugat terhadap Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012, maka sangatlah nyata kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat berkaitan dengan sejumlah dana yang telah diserahkan pada Para Tergugat sebagai pembelian objek sengketa akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) oleh Para Tergugat yaitu :
 - a. Tidak dapat menguasai objek sengketa untuk dapat ditinggali oleh Penggugat semenjak Juli 2014 sampai dengan saat ini ;
 - b. Kehilangan memperoleh pendapatan dari komersialisasi objek sengketa seperti disewakan semenjak Juli 2014 sampai dengan saat ini dan kehilangan memperoleh pendapatan dari kenaikan harga objek sengketa apabila dijual oleh Penggugat.
16. Bahwa oleh karena saat ini Para Tergugat belum melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012, maka sudah

Hal 6 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepantasnya Para Tergugat dihukum untuk melanjutkan administrasi proses jual beli atas objek sengketa dengan Penggugat sesuai prosedur hukum yang berlaku sampai dengan dapat dibalik nama objek sengketa tersebut atas nama Penggugat.

17. Bahwa oleh karenanya penguasaan objek sengketa masih dalam penguasaan Para Tergugat yang mana faktanya secara hukum Penggugat sudah melakukan pembelian terhadap objek sengketa, sehingga Para Tergugat selayaknya untuk dihukum menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polisi) dengan upaya paksa oleh karena Para Tergugat sangat tidak menunjukkan itikad baik semenjak dilunasi objek sengketa pada bulan Juli 2014 sampai dengan saat ini belum menyerahkan objek sengketa pada Penggugat.
18. Bahwa apabila Para Tergugat tidak mau melanjutkan administrasi proses jual beli objek sengketa secara sukarela sesuai prosedur hukum yang berlaku sampai dengan dapat dibalik nama objek sengketa tersebut atas nama Penggugat, maka dengan kekuasaan Putusan Pengadilan tersebut maka objek sengketa atau hak milik No. C.1350, Persil Nomor 30 Blok D.II, seluas 100,80M² (seratus koma delapan meter persegi) dengan alas hak berupa Akta Jual Beli JB/MP/XI 097/1980 tanggal 4 Nopember 1980 yang dibuat di hadapan A. Zarkasyi, B.A, selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dibalik nama menjadi atas nama Penggugat sesuai prosedur hukum yang berlaku.
19. Bahwa oleh karena terdapat administrasi proses jual beli sampai dengan objek sengketa dapat dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat, apabila dikemudian hari memerlukan beban pajak dan biaya-biaya yang menjadi kewajiban antara Para Tergugat dengan Penggugat atau selaku Penjual dengan Pembeli, maka sudah sepantasnya ditetapkan segala beban pajak dan biaya-biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan administrasi proses jual beli sampai dengan objek sengketa dapat dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat mengikuti ketentuan hukum yang berlaku.
20. Bahwa dikarenakan Gugatan perkara A Quo ini mengenai hak milik dan didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, dan juga perbuatan-

Hal 7 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI



perbuatan Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan penguasaan objek sengketa pada Penggugat dan melakukan proses administrasi untuk perpindahan hak milik atau balik nama objek sengketa menjadi atas nama Penggugat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012 telah memenuhi perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, oleh karenanya telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voeraad*) meskipun ada upaya-upaya hukum dari Para Tergugat, baik berupa *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, maupun *Peninjauan Kembali* (PK).

21. Bahwa gugatan ini diajukan, berdasarkan fakta-fakta hukum dan data-data yang dapat dipertanggungjawabkan, oleh karenanya sangatlah beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, memutus perkara ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu guna melindungi kepentingan hukum Penggugat, meskipun adanya upaya bantahan, banding dan atau kasasi.

Maka, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta selatan cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo tidak berpendapat lain oleh karena Penggugat telah menguraikan dalil-dalil Penggugat secara lengkap dan jelas serta didasari dari fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang sah, kuat dan akurat, Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memutus perkara A Quo, sebagai berikut :

DALAM PETITUM :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat telah beritikad baik ;
3. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Jual Beli tanah objek sengketa atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012 antara Para Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli ;
4. Menyatakan sah secara hukum pembayaran tanah objek sengketa yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam bukti-bukti kwitansi pembayaran yang diterima oleh Tergugat I dan/atau Tergugat IV ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan demi hukum, Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi, yang merugikan Penggugat ;
6. Menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Kepolisian Republik Indonesia) apabila Para Tergugat tidak mau menyerahkan secara sukarela ;
7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk melanjutkan dan melaksanakan proses administrasi jual beli tanah objek sengketa sampai dengan dibalik nama bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
8. Menyatakan secara hukum segala beban pajak dan biaya-biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan proses administrasi jual beli tanah objek sengketa sampai dengan dibalik nama bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi (Uit voerbaar bij voorraad)* ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

II. **Putusan Pengadilan Negeri** Jakarta Selatan No. 861/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Sel., tanggal 22 Juli 2019 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Jual Beli tanah objek sengketa atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012 antara Para Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli ;

Hal 9 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah secara hukum pembayaran tanah objek sengketa yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam bukti-bukti kwitansi pembayaran yang diterima oleh Tergugat I dan/atau Tergugat IV ;
4. Menyatakan demi hukum, Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi, yang merugikan Penggugat ;
5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Kepolisian Republik Indonesia) apabila Para Tergugat tidak mau menyerahkan secara sukarela ;
6. Menghukum kepada Para Tergugat untuk melanjutkan dan melaksanakan proses administrasi jual beli tanah objek sengketa sampai dengan dibalik nama bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
7. Menyatakan secara hukum segala beban pajak dan biaya-biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan proses administrasi jual beli tanah objek sengketa sampai dengan dibalik nama bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, menjadi beban masing-masing pihak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.876.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh : MUHTAR, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , yang menerangkan bahwa pada tanggal 02 Agustus 2019 Kuasa Hukum para Tergugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, tanggal 22 Juli 2019, selanjutnya permohonan banding tersebut diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding semula Penggugat melalui Kelurahan setempat pada tanggal 27 September 2019;

Hal 10 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 861/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL., tanggal 26 September 2019 yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum para Pembanding semula para Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 25 September 2019, yang diterima oleh Suyatno, SH.MH., Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selanjutnya memori banding tersebut telah disampaikan Terbanding semula Penggugat dengan Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding tanggal 27 September 2019;

Memperhatikan, Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 861/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL., tanggal 22 Oktober 2019 yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 22 Oktober 2019, yang diterima oleh Suyatno, SH.MH., Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selanjutnya Kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Hukum para Pembanding semula para Tergugat dengan Relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 31 Oktober 2019;

Memperhatikan, Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 861/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel., telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum para Pembanding semula para Tergugat pada tanggal 27 September 2019, kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 27 September 2019, untuk mempelajari berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung setelah hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum para Pembanding semula para Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juli 2019 mengajukan permohonan banding tanggal 02 Agustus 2019, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan dengan sempurna telah pula diberitahukan kepada pihak lawan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Hal 11 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Tergugat dalam memori bandingnya tertanggal 25 September 2019 yang diterima Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 September 2019 yang pada intinya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Hakim telah keliru mengabulkan gugatan wanprestasi Penggugat, karena gugatan a quo adalah berdasarkan pinjam meminjam yang dilakukan antara Penggugat sebagai yang punya uang dengan Tergugat I yang meminjam uang;
2. Bahwa Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah memberikan putusan. Terdapat kejanggalan-kejanggalan yang mestinya menjadi penggalian fakta yang mendalam oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan. Bahwa seharusnya perjanjian/ kesepakatan harus dibuat dengan itikat baik, dalam perkara ini jual beli tanah dan rumah antara para Pembanding/para Tergugat dengan Terbanding /Penggugat dilakukan dengan itikat buruk yaitu siasat jahat, sehingga itikat niat dari si pembuat perjanjian yaitu Terbanding/Penggugat maupun anaknya adalah ingin menguasai hak milik dari para Pembanding/ para Tergugat yaitu tanah dan bangunan rumah miliknya dengan cara seolah-olah sesuai prosedur menurut hukum yaitu jual beli tanah akan tetapi faktanya jual beli dilakukan tidak dengan cara baik layaknya penjual dan pembeli yang saling tawar menawar harga yang akhirnya terdapat „kesepakatan harga“ . Selain itu perjanjian jual beli yang dilakukan oleh para Pembanding /para Tergugat dengan Terbanding /Penggugat tidak mengindahkan kepatutan yaitu jual beli dengan harga yang tidak pantas dan tidak patut yaitu tanah dan bangunan hanya dinilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), padahal harga pasar tanah dan bangunan tersebut nilainya jauh diatas yaitu berkisar melebihi Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Begitu juga jual beli dilakukan dengan tidak mengindahkan kebiasaan yang dilakukan pada umumnya , sehingga menimbulkan pertanyaan apakah diserahkan uang jual beli tersebut pada saat transaksi, apakah buktinya bila pembayaran dilakukan saat transaksi;
3. Bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan milik para Pembanding merupakan penyalahgunaan keadaan, dalam paksaan, penyalahgunaan keadaan (terlilit utang) yang mana dicatat pinjam meminjam kemudian diminta tanda tangan sebuah kertas kosong sehingga para

Hal 12 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/para Tergugat tidak dalam keadaan bebas melakukan jual beli, tetapi malah dikelabui;

4. Bahwa para Pembanding menyatakan keberatan, karena yang sebenarnya terjadi adalah hutang piutang namun bergeser menjadi jual beli tanah dan rumah, oleh karena itu jual beli tersebut para Pembanding/para Tergugat tolak sebagai jual beli yang tidak sah dan jelas merugikan para Pembanding/para Tergugat sehingga harus dibatalkan. Bahwa para Pembanding bersedia membayar hutang kepada Terbanding/Penggugat sesuai ketentuan kesepakatan awal yaitu membayar hutang dan bunga dan bukan dengan cara memaksa dengan modus jual beli tanah dan bangunan;
5. Bahwa dalam pertimbangan hukum pengadilan a quo sangat tendensius yang tidak mempertimbangkan sama sekali mengenai bukti-bukti para Pembanding baik bukti Surat-surat maupun saksi-saksi yang diajukan pada saat persidangan tingkat pertama;
6. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 Juli 2019;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding apa Pembanding /para Tergugat, Terbanding semula Penggugat telah pula mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 22 Oktober 2019 yang intinya sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah memeriksa dengan cermat dan teliti sesuai dengan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan, oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama selah tepat dan benar menyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Bahwa gugatan Penggugat / Terbanding mendalilkan telah terjadi jual beli antara Terbanding/Penggugat dengan para Pembanding/para Tergugat berdasarkan bukti-bukti:
 - a) Surat Pernyataan tanggal 2 Desember 2012 (bukti P-1) sesuai dengan aslinya.
 - b) Bukti Pembayaran, Bukti P-2 sesuai dengan aslinya.
 - c) Akta Jual Beli No. JB/MP/XI097/1980 tanggal 4 November 1980, bukti P-4 sesuai dengan aslinya.

Hal 13 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Surat No.144/SOM/YAZ/12/2017 perihal Somasi tanggal 26 Desember 2017, Bukti P-6 sesuai dengan aslinya.
- e) Surat Pernyataan Sdr. Achwadi (in casu Tergugat V) tertanggal 11 November 2012), Bukti P-6 sesuai dengan aslinya.
- f) Copy Pesan singkat Tergugat IV kepada Sdr. Bayu selaku anak Penggugat, Bukti P-7 sesuai dengan aslinya.

3. Bahwa dalam pertimbangan –pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, sangatlah jelas dan nyata hubungan hukum antara para Pembanding /para Tergugat dengan Terbanding /Penggugat ialah berupa hubungan jual beli berdasarkan Bukti P-1 bukan hubungan hutang piutang sebagaimana dalil-dalil yang disampaikan oleh para Pembanding/para Para Tergugat;

4. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 Juli 2019;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian perkara ini, maka segala sesuatu yang telah diajukan oleh para Pembanding / para Tergugat dalam memori banding dan yang diajukan oleh Terbanding /Penggugat dalam kontra memori banding dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juli 2019 ,surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, memori banding dari para Pembanding / para Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya halaman 26-32 telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam putusan ini;

Hal 14 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam memori banding tertanggal 25 September 2019 yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Pembanding /para Tergugat tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juli 2019, oleh karena itu dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juli 2019 harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding / para Tergugat tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, Undang-Undang No. 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor tentang Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain nya yang terkait;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum para Pembanding semula para Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **Senin , tanggal 6 April 2020** oleh Kami : **INDAH SULISTYOWATI, SH.MH.,** Hakim Tinggi pada

Hal 15 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI



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

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. MH.**, dan **MUHAMMAD YUSUF, SH. MHum.**, masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 133/PDT/ 2020/PT.DKI., tanggal 27 Februari 2020 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari **itu juga** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh **NY. BETTY HARTATI, MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA
MAJELIS,**

HAKIM KETUA

1. **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. MH.,
SH.MH.**

INDAH SULISTYOWATI,

2. **MUHAMMAD YUSUF, SH. MHum.**

PANITERA PENGGANTI,

MH.

BETTY HARTATI,

Perincian biaya banding :
1. M e t e r a i : Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i : Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses..... : Rp. 134.000,-
Jumlah : Rp. 150.000,-

Hal 16 putusan perk No. 133/PDT/2020/PT.DKI