



P U T U S A N

Nomor 122/Pdt/2015/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Yok Gunardi, beralamat di Jalan Malaka II No.17 D, Rt.009, Rw.003, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Prof. D.r. O.C. Kaligis, S.H.,M.H.** Advokat dan Penasihat Hukum berkantor di O.C. Kaligis & Associates, beralamat di Jalan Majapahit Nomor 18-20, Kompleks Majapahit Permai Blok B 122-123, Jalan Majapahit No 18-20 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 245/SK.VII/2014, tanggal 14 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **PT. Putra Mas Simpati**, beralamat di Apartemen Robinson, Jalan Jembatan Dua Raya No.2 Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT - I**;
2. **Kusiman Saputra alias Angku**, beralamat di Jalan Mesjid Pekajon No.107, Rt.05, Rw.06, Kelurahan Pekajon, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT - II**;
3. **Erlan Setiawaty tatan Wiajaya**, selaku Ahli Waris dari Liauw Tjin Foeng alias Sutomo alias Acin, beralamat di Jalan Pluit Sakti Raya No.60 Rt.009, Rw.007, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT - III**;
4. **Susan Margareth (Liauw, Susan Margareth)**, selaku Ahli Waris dari Liauw Tjin Foeng alias Sutomo alias Acin, beralamat di Jalan Pluit Sakti Raya No.60 Rt.009, Rw.007, Kelurahan Pluit, Kecamatan

Hal 1 dari 9 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT - IV**;

5. **Liauw Susy Margareth**, selaku Ahli Waris dari Liauw Tjin Foeng alias Sutomo alias Acin, beralamat di Jalan Pluit Sakti Raya No.60 Rt.009, Rw.007, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT - V**;

6. **Charles Lew**, selaku Ahli Waris dari Liauw Tjin Foeng alias Sutomo alias Acin, beralamat di Jalan Pluit Sakti Raya No.60 Rt. 009, Rw. 007, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI** semula **TERGUGAT - VI**;

7. **Tjhin Lin Jin alias Pik Wa alias Aling**, selaku Ahli Waris dari Hasan Saputra alias Asun, beralamat di Jalan Green Garden F2/20, Rt.012, Rw.004, Kelurahan Kebun Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VII** semula **TERGUGAT - VII**;

8. **Juliana Saputra**, selaku Ahli Waris dari Hasan Saputra alias Asun, beralamat di Jalan Green Garden F2/20, Rt. 012, Rw. 004, Kelurahan Kebun Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VIII** semula **TERGUGAT - VIII**;

9. **Diana Saputra**, selaku Ahli Waris dari Hasan Saputra alias Asun, beralamat di Jalan Green Garden F2/20, Rt. 012, Rw. 004, Kelurahan Kebun Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IX** semula **TERGUGAT - IX**;

10. **Christine Saputra**, selaku Ahli Waris dari Hasan Saputra alias Asun, beralamat di Jalan Green Garden F2 / 20, Rt. 012, Rw. 004, Kelurahan Kebun Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING X** semula **TERGUGAT - X**;

11. **Lorita Moschen**, selaku Ahli Waris dari Hasan Saputra alias Asun, beralamat di Apartemen Robinson Tower B Lantai 12 Unit B2 Jalan Green Garden F2/20, Rt. 012, Rw. 004, Kelurahan Kebun Jeruk,

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

Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING XI semula **TERGUGAT - XI**;

12. **Richard Lityo**, beralamat di Kompleks Apartemen Robinson Blok
AA, Jalan Jembatan Dua Raya No.2, Jakarta Utara, selanjutnya
disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT - XII** ;

13. **Victor Gunawan, SH.MKn**, dalam jabatannya sebagai **Notaris/**
PPAT, beralamat di Kav Polri Blok F/1431 A (Jl. Hadiah Utama II A)
Jelambar, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT**
TERBANDING I semula **TURUT TERGUGAT I** ;

14. **Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI)** Cq
Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, selanjutnya
disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT**
TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut;-----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan
perkara ini; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan
resmi **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 275/Pdt.G/2013/**
PN.Jkt.Ut., tanggal 07 Juli 2014 yang amarnya sebagai berikut: -----

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan
Negeri Jakarta Utara berdasarkan Penetapan Nomor: 04/CB/2014/
PN.JKT.UT.,jo.Nomor: 275/Pdt.G/2013/PN.JKT.UT., tanggal 16
April 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan No.04/CB/2014/

Hal 3 dari 9 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.JKT.UT.,jo. No.275/Pdt.G/2013/PN.JKT.UT., tanggal 17 April 2014 dinyatakan diangkat;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini sejumlah Rp 7.091.000,- (Tujuh juta sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 275/Pdt.G/2013/PN.JKT.UT yang dibuat oleh: SRIYADI,SH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Juli 2014 bahwa Penggugat menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 275/Pdt.G/2013/ PN.JKT.UT tanggal 07 Juli 2014, Pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Agustus 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 8 Agustus 2014, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 8 Agustus 2014, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 8 Agustus 2014, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 8 Agustus 2014, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 8 Agustus 2014, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII, kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII, kepada Terbanding IX semula Tergugat IX, kepada Terbanding X semula Tergugat X pada tanggal 7 Agustus 2014, kepada Terbanding XI semula Tergugat XI pada tanggal 8 Agustus 2014, kepada Terbanding XII semula Tergugat XII pada tanggal 6 Agustus 2014, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Agustus 2014, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 5 Agustus 2014;-----

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 November 2014 dan memori banding tersebut diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 10 Desember 2014, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 10 Desember 2014, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 10 Desember 2014, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2014, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 10 Desember 2014, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII, kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII, kepada Terbanding IX semula Tergugat IX, kepada Terbanding X semula Tergugat X pada tanggal 8 Desember 2014, kepada Terbanding XI semula Tergugat XI pada tanggal 13 Januari 2015, kepada Terbanding XII semula Tergugat XII pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 8 Desember 2014, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 1 Desember 2014;-----

Menimbang bahwa Terbanding II,III,IV,V,VI semula Tergugat II,III,IV,V,VI melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 20 Januari 2015 dan Terbanding XII semula Tergugat XII telah pula mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Desember 2014 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Januari 2014;-----

Menimbang bahwa kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2014, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Oktober 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 Oktober 2014, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29 Oktober 2014, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 29 Oktober 2014, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 29 Oktober 2014, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 29 Oktober 2014, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 17 Oktober 2014, kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 17 Oktober 2014, kepada Terbanding IX semula Tergugat IX pada tanggal 17 Oktober 2014, kepada Terbanding X semula Tergugat X pada tanggal 17 Oktober 2014, kepada Terbanding XI semula Tergugat XI pada tanggal 16 Oktober 2014, kepada Terbanding XII semula Tergugat XII tanggal 15 Oktober 2014, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2014, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 14 Oktober 2014 telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;-----

Hal 5 dari 9 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/PDT/2015/PT.DKI



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara serta telah memenuhi syarat – syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah mempelajari dengan seksama berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan, turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 275/PDT.G/2013/PN.JKT.UT tanggal 7 Juli 2014, Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan dalam perkara ini dengan teliti dan seksama, maka Majelis Hakim Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama bahwa pembelian 3 (tiga) unit Ruko di Jalan Jembatan Dua Raya oleh Penggugat adalah tidak jelas unit Ruko yang dibelinya, karena selayaknya dalam Perjanjian Jual Beli obyek Jual Beli harus disebutkan letak dan spesifikasinya semua lengkap dan jelas;-----

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Pengadilan Tinggi Jakarta berpendapat bahwa Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut belum selesai karena belum ada penyerahan secara nyata atas obyek Jual Beli apalagi saat pembayaran oleh Penggugat unit – unit Ruko tersebut belum dibangun, terbukti bahwa Penggugat belum pernah menguasai 3 unit Ruko yang dimaksud dengan demikian senyatanya Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 25 Juli 1995 belum terjadi;-----

-

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta juga berpendapat sama dengan Pengadilan Tingkat Pertama bahwa khususnya terhadap Tergugat XII tidak ada alasan Penggugat menggugatnya dengan dasar/ dalil telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) karena tidak terbukti adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat XII;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta perlu mempertimbangkan bahwa Tergugat XII membeli 3 (Tiga) unit Ruko di Komplek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Robinson Jalan Jembatan II Raya Blok B2EE, Blok B2FF dan Blok B2GG dari Tergugat I, sebuah perusahaan yang antara lain bergerak dibidang Real Estate yang membangun dan memasarkan unit Ruko di Komplek tersebut diatas, Jual Beli telah dibuat dalam bentuk Akte Jual Beli (bukti TI2-8, TI2-9 dan TI2-10) dan telah dibuat Sertifikat (Tanda Bukti Hak atas nama Richard Lityo-Tergugat 12) serta unit Ruko tersebut saat ini dalam kepemilikan/penguasaan Tergugat XII, dengan demikian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, telah sah menurut hukum, maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat XII sedangkan Tergugat – Tergugat lainnya, Penggugat telah menggugat mereka dengan gugatan wanprestasi (bukti T5a);-----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka gugatan Penggugat seharusnya ditolak bukan dinyatakan tidak diterima (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD) karena yang dipertimbangkan adalah pokok sengketa / perselisihan dalam perkara ini, bukan hal – hal yang bersifat formalistis yang mengakibatkan suatu gugatan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 275/Pdt.G/2013/PN.JKT.UT tanggal 7 Juli 2014 dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan;-----

Mengingat Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Peraturan Perundang - Undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor:275/PDT.G/2013/PN.JKT.UT., tanggal 7 Juli 2014 yang dimohonkan banding tersebut dan dengan;-----

Hal 7 dari 9 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/PDT/2015/PT.DKI



MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Penetapan Nomor : 04/CB/2014/PN.JKT.UT.,jo.Nomor : 275/Pdt.G/2013/PN.JKT.UT., tanggal 16 April 2014 dan Berita Acara Sita Jaminan No.04/CB/2014/PN.JKT.UT.,jo No.275/Pdt.G/2013/PN.JKT.UT., tanggal 17 April 2014 dinyatakan diangkat;-----
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari:**SENIN**, tanggal **30 MARET 2015**,oleh kami **H.M MAS'UD HALIM,SH.M.HUM,Wakil Ketua** Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis dengan **JOHANES SUHADI.SH dan H.MOCHAMMAD HATTA.SH.MH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 122/PEN/PDT/2015/PT.DKI. tanggal 25 Februari 2015 yang ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri Hakim-Hakim anggota tersebut dibantu oleh **H.SOBANDI.SH.MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.-----

HAKIM -HAKIM ANGGOTA	AAAA KETUA MAJELIS HAKIM
JOHANES SUHADI.SH	H.M MAS'UD HALIM.SH.MHUM
H.MOCHAMAD HATTA .SH.MH	



	PANITERA PENGGANTI
	H.SOBANDI.SH.MH

Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai : Rp. 6000,-
2. Biaya Redaksi : Rp. 5000,-
3. Biaya Pemberkasan : Rp. 139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-