



PUTUSAN

Nomor 320/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

1. Dr. **PING NURYADIN**, beralamat di Jalan Haji Muchammad Iskat No.3 RT.008 RW.006, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, sebagai Pemanding semula Tergugat I;
2. **MANUMPAK SIANTURI, S.H.**, Advokat, beralamat di Jalan Jatitanjung No.45, RT.010 RW.004, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta, sebagai Pemanding semula Tergugat IV;
Pemanding semula Tergugat I dan IV dalam hal ini telah memberi kuasa kepada **JODA PANGARIBUAN, S.H.**, Advokat/Penasihat Hukum berkantor pada " Lembaga Bantuan Hukum Asosiasi Sinar Pers Indonesia " berdomisili di Jalan Inpeksi Kalimantan No. 12 B Jakasampurna Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Februari 2016
3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional DKI Jakarta Cq. Kepala Badan Pertanahan nasional Jakarta Selatan, beralamat di Jalan Haji Alwi No.99, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, sebagai Pemanding semula Turut Tergugat II;
Pemanding semula Turut Tergugat II dalam hal ini telah memberi kuasa kepada **DJOKO WIDODO, S.H.**, staf Sub Seksi Perkara Pertanahan, beralamat di Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2015.

m e l a w a n

1. **HJ. RENI HANDRIANI**, Karyawan Swasta, beralamat di Kp. Pabeyan RT.002 RW.012 Kelurahan Cipaku, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung;

hal 1 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. NAZIR AHMAD HENDRAYANA, Wiraswasta, beralamat di Jalan Gagaklumayung No.61 RT.002 RW.016 Kelurahan Kotawetan, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut;
3. NIZAR AHMAD, Wiraswasta, beralamat di Kp. Kaumlebak RT.001 RW.009, Kelurahan Paminggir, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut;
4. HJ. ERIEN HENDRYANI, Amd, Karyawan Swasta, beralamat di Perum Cempaka Blok 2 No.21 RT.002 RW.011 Kelurahan Lebakjaya, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut;
5. DONY FAZAL AHMAD, Wiraswasta, beralamat di Perum Sukasenang Blok F No.49 RT.001 RW.006 Kelurahan Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut;

Kelima orang tersebut dalam hal ini memilih domisili hukum dikantor kuasanya : ANNO SUPARNO, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat & berkantor di Lembaga Bantuan Hukum Dewan Pimpinan Pusat Gabungan Pengusaha dan Jasa (LBH DPP Gapensa) Gedung ITC Lantai IV Kebon Kelapa Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Nopember 2014, yang selanjutnya disebut Terbanding semula Para Penggugat.

6. Notaris M. PEGGY NATANAEL, S.H., semula beralamat di Jalan L.L.R.E Martadinata No.27 Kota Bandung, sekarang beralamat di Jalan Temate No.09, Kota Bandung, sebagai Turut Terbanding semula Tergugat II;
7. Notaris HENNY SINGGIH, S.H., beralamat di Jalan Rajasa 3 No.17, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai Turut Terbanding semula Tergugat III;
8. Notaris NELLY HUTAURUK, S.H., beralamat di Jalan Veteran No.23, Margajaya, Kota Bekasi, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat I

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berka perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Pebruari 2016 Nomor 808/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak tersebut diatas;

hal 2 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Para Penggugat telah menggugat Pembanding semula Tergugat I, Pembanding semula Tergugat IV, Pembanding semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding semula Tergugat II, III dan Turut Tergugat I sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 31 Desember 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 808/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel sebagai berikut :

1. Bahwa para Penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum H. DJOHAN HASYIM yang telah meninggal di Kabupaten Garut pada hari Selasa tanggal 8 Juli 2014 berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor. 474.3/130-Kec/2014, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Garut Kecamatan Garut Kota, tertanggal 20 Agustus 2014;
2. Bahwa, Almarhum H. DJOHAN HASYIM selain meninggalkan Akhli Waris tersebut di atas juga telah meninggalkan Harta Warisan berupa Sebidang Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan Seluas : 10.635 M² (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) Sertifikat Hak Milik Nomor : 39 sisa 1849, Gambar Situasi Nomor : 831 tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM ;
3. Bahwa, Tanah Hak Milik tersebut di atas dibeli oleh H. DJOHAN HASYIM pada tanggal 16 Desember 1991 dari ANDREE (ANDRIE) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1847 / XII / 1991 / Kebayoran Lama, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris JOHN LEONARD WOWORUNTU Notaris Jakarta, sebagaimana yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 39 sisa 1849, Gambar Situasi Nomor : 831 tertanggal 09 November 1966;
4. Bahwa, di Bandung pada tanggal 29 November 1994 Almarhum H. DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT) dengan Dr. PING NURYADIN (TERGUGAT.I) telah menanda-tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor: 140 yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAELSH (TERGUGAT.II) terhadap Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan, Seluas 10.635 M² (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849, Gambar Situasi Nomor: 831 tertanggal 09 November 1966 ;
5. Bahwa, pada saat itu juga yaitu pada tanggal 29 November 1994 Almarhum H.DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT) telah memberikan Surat

hal 3 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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)



Kuasa Penuh kepada Dr. PING NURYADIN (TERGUGAT.I) sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Surat Kuasa Nomor: 141 dibuat dan di tanda-tangani di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH (TERGUGAT.II);

6. Bahwa, Pasal 1 pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 140 yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH (TERGUGAT.II) tersebut menerangkan Nilai Transaksi Jual-Beli adalah sebesar Rp. 3.196.500.000 (*tiga milyar seratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah*) dengan cara pembayarannya adalah sebagai berikut:
 - a. Uang sebesar Rp. 55.000.000 (*lima puluh lima juta rupiah*) akan dibayar pada saat penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor: 140;
 - b. Uang sebesar Rp. 45.000.000 (*empat puluh lima juta rupiah*) akan dibayarkan setelah ada hasil pengecekan Sertifikat Hak Milik pada Badan Pertanahan Nasional Jakarta;
 - c. Uang sebesar Rp. 319.550.000 (*tiga ratus sembilan belas juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*) akan dibayarkan setelah Para Penghuni Liar telah dapat dikeluarkan dari lokasi Tanah (Obyek Jual-Beli) tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 1 Maret 1995 ;
 - d. Uang sisanya sebesar Rp. 2.777.000.000 (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) akan dibayarkan dengan 9 (Sembilan) kali angsuran yang setiap bulannya akan dibayar sebesar Rp. 308.555.555 (*tiga ratus delapan juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah*) yang hams dibayarkan setiap bulan berturut-turut, dan pembayaran untuk pertama-kalinya yaitu pada tanggal 1 April 1995 sampai dengan berakhir pada tanggal 1 Desember 1995 harus lunas secara keseluruhan;
7. Bahwa, dari pembayaran tersebut di atas Almarhum H. DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT) baru menerima Uang Pembayaran dari Dr. PING NURYADIN (TERGUGAT.I) yaitu sebesar Rp. 419.550.000 (*empat ratus Sembilan belas juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Uang sebesar Rp. 55.000.000 (*lima puluh lima juta rupiah*) telah diterima pada saat penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor: 140 dan Akta Surat Kuasa Nomor: 141 ;
 - b. Uang sebesar Rp. 45.000.000 (*empat puluh lima juta rupiah*) telah diterima pada saat hasil pengecekan Sertifikat Hak Milik pada Badan Pertanahan Nasional Jakarta;

hal 4 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Uang sebesar Rp. 319.550.000 (*tiga ratus sembilan belas juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*) telah di terima pada tanggal 1 Maret 1995 ;
8. Bahwa, Uang sisanya sebesar Rp. 2.777.000.000 (*dua milyar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah*) mulai tanggal 1 April 1995 hingga tanggal 1 Desember 1995 TERGUGAT.I telah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran perbulanya seperti yang tertuang dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 140 yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH (TERGUGAT.II) dengan demikian maka TERGUGAT.I telah Wanprestasi;
9. Bahwa, oleh karena Dr. PING NURYADIN (TERGUGAT.I) telah Wanprestasi yaitu tidak melakukan kewajibannya seperti yang tertuang di dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 140 yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH (TERGUGAT.II) tersebut maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 140 dan Akta Surat Kuasa Nomor : 141, yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH (TERGUGAT.II) adalah tidak sah dan hams dinyatakan Batai Demi Hukum;
10. Bahwa, kemudian di Bekasi pada tanggal 01 April 2003, antara Almarhum H. DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT) dengan MANUMPAK SIANTURI (TERGUGAT IV) yang mengaku sebagai Kuasa dari Dr. PING NURYADIN (TERGUGAT.I), telah menanda-tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor. 2 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT I) terhadap Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh, Kelurahan Kebayoran Lama Utara Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan, Seluas 10.635 M2 (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) Sertifikat Hak Milik Nomor. 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor. 831, tertanggal 09 November 1966;
11. Bahwa, pada Pasai.2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 2 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT I) tersebut menerangkan Niai Transaksi Jual-Beli adalah sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan cam pembayarannya adalah sebagai berikut
 - a. Uang sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum peranda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor. 2 tersebut;
 - b. Uang sebesar Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 1 April 2003;

hal 5 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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)



- c. Uang sisanya sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) akan dibayarkan dengan cara diangsur sebanyak 30 (tiga puluh) kali angsuran yang setiap buiannya akan dibayar sebesar Rp. 37.670.000,-(tiga puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) yang harus dibayarkan setiap bulan berturut-turut, dan pembayaran untuk pertama-kalinya yaitupada tanggal 30 April 2003 sampai dengan berakhir pada tanggal 30 September 2005 harus lunas ;

Bahwa, kemudian apabila Pihak Kedua MANUMPAK SIANTURI, SH (TERGUGAT IV) sebagai Kuasa dari Dr. PING NURYADIN (TERGUGAT.I), tidak membayar tiap buiannya maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari dari setiap keterlambatan;

12. Bahwa, hingga Lewat Jangka Waktu sebagaimana yang telah ditentukan di dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor: 2 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT.I) yaitu berakhir pada tanggal 30 Desember 2005 dan sampai dengan diajukannya Gugatan ini TERGUGAT.I melalui TERGUGAT IV belum juga menyelesaikan kewajiban pembayarannya yaitu sebesar Rp. 1.130.000.000 (*satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah*) dan pula tidak pernah membayar denda perhari sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah; dari setiap keteriambatannya kepada H. DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT);
13. Bahwa, Menurut Pasal 4 hump a dan b Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 2 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT.I) tanggal 1 April 2003, dengan tegas dan jelas berbunyi sebagai berikut:
- a. Segala uang yang telah diserahkan kepada pihak pertama tetap menjadi miliknya pihak pertama sepenuhnya dan pihak kedua tidak berhak untuk menuntut apapun dan berupa apapun juga kepada pihak pertama.
- b. Pihak kedua wajib dengan segera setelah diminta oleh pihak pertama menyerahkan kembali" tanah " tersebut kepada pihak pertama.

Dengan demikian maka uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama H. DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT) adalah menjadi milik pihak pertama sepenuhnya dan Pihak Kedua MANUMPAK SIANTURJ, S.H (TERGUGAT IV) dan Dr. PING NURYADIN (TERGUGAT.I) tidak berhak menuntut apapun dan harus mengembalikan tanah obyek jual beli tersebut kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pertama H. DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT) tanpa syarat apapun;

14. Bahwa, dengan demikian telah jelas dan nyata berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 2 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT.I) tanggal 1 April 2003, TERGUGAT IV dan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi yaitu tidak melaksanakan pembayaran dari Sisa Pembayaran sebesar Rp. 1.130.000.000 (*satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah*) kepada H. DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT) yang berakhir sampai dengan batas waktu pembayaran yaitu pada tanggal 30 Desember 2005 dan pula tidak membayar denda Rp. 500.000 (*lima ratus ribu rupiah*) per hari dari setiap keterlambatannya, maka beraiasan dan berdasarkan hokum TERGUGAT IV dan TERGUGAT I dihukum untuk membayar denda kepada H. DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT) melalui PARA PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 2.007.500.000 (*dua milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) dengan perincian denda terhitung dari tanggal 30 September 2003 sampai dengan diajukannya Gugatan ini, yaitu dengan perincian sebagai berikut:

Denda per hari setiap keterlambatan pembayaran sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) X 365 hari sehingga pertahunnya menjadi sebesar Rp. 182.500.000 (seratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) X 11 tahun menjadi keseluruhannya yaitu sebesar Rp. 2.007.500.000 (*dua milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah*);

15. Bahwa, oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT. IV telah melakukan Perbuatan Wanprestasi yaitu tidak melakukan kewajibannya seperti yang tertuang di dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 2 dan Surat Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT.I) tanggal 1 April 2003 adalah tidak sah dan harus dinyatakan Batai Demi Hukum;
16. Bahwa, Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 2 dan Surat Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT.I) tanggal 1 April 2003 adalah tidak Sah dan Batai Demi Hukum maka PARA PENGGUGAT menuntut kepada TERGUGAT IV dan TERGUGAT.I atau pihak lain yang menguasai Tanah tersebut dihukum untuk menyerahkan Tanah tersebut dalam keadaan kosong tanpa bebanapapun kepada PARAPENGGUGAT;
17. Bahwa, dengan adanya Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT.I, yang menimbulkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT atas penguasaan Tanah Obyek Perkara tersebut maka PARA PENGGUGAT menuntut kepada TERGUGAT IV dan TERGUGAT.I untuk membayar Ganti Kerugian secara sekaligus dan seketika kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 5.500.000.000,- hal 7 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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)



(lima milyar lima ratus juta rupiah) dengan perincian bahwa kerugian PARA PENGGUGAT sampai dengan diajukannya Gugatan ini adalah selama 11 (sebelas) tahun yaitu kerugian setiap tahunnya dapat ditaksir sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan perhitungan apabila Tanah Obyek Perkara tersebut dikontrakan pada pihak lain;

18. Bahwa, sekarang keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor : 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor : 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM (Ayah Kandung PARA PENGGUGAT), Seluas : 10.635 M² (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan sampai dengan diajukannya Gugatan ini adalah patut diduga ada pada Notaris HENNY SINGGH.SH (TERGUGAT III); Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 140 tanggal 29 November 1994 yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH (TERGUGAT.II) dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 2 tanggal 1 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT.I), maka telah jelas dan nyata TERGUGAT IV dan TERGUGAT.I, terbukti telah melakukan Perbuatan Wanprestasi / ingkar janji yang mengakibatkan kerugian baik materil maupun moril kepada PARA PENGGUGAT;
20. Bahwa, telah jelas dan nyata serta berdasarkan hukum PARA PENGGUGAT menuntut Ganti Kerugian kepada PARA TERGUGAT yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi / Ingkar Janji tersebut di atas (*Viae Bukti*: Pasal 1243 KUHPerdata);
21. Bahwa, agar Gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (iilosoier) dan agar Sertifikat Hak Milik Nomor : 39 sisa 1849, Gambar Situasi Nomor : 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM, terhadap tanah seluas : 10.635 M² (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama utara Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan tidak dipindah tangankan dan atau dialihkan penguasaannya kepada pihak lain, maka PARA PENGGUGAT mohon Kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Consevatoier Beslag*) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor: 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM, Seluas : 10.635 M² (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan;

hal 8 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa, PARA PENGGUGAT mempunyai sangkaan yang beralasan TERGUGAT. I TERGUGAT.II, TERGUGAT.III dan TERGUGAT.IV akan inkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan oleh karenanya PARA PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap harinya kepada PARA PENGGUGAT apabila ternyata TERGUGAT. I TERGUGAT.II, TERGUGAT.III dan TERGUGAT IV lalai memenuhi isi keputusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
23. Bahwa, oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT ini adalah beralasan dan berdasarkan hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka PARA PENGGUGAT, mohon agar putusan dalam perkara ini diputus dengan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan Verzet, dan atau upaya hukum lainnya;
- Berdasarkan keseiuruhan alasan-alasan dan hal-hal tersebut di atas, maka beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat memohon Kepada YTH. BAPAK KETUA PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN Cq. YTH. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN YANG MEMERKSA DAN MENGADILI PERKARA PERDATA DALAM PERKARA INI, untuk sudi apalah kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan dan Tuntutan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya dalam perkara ini;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum H. DJOHAN HASYIM berdasarkan Surat Keterangan Surat Keterangan Akhli Waris Nomor: 474.3 / 130-Kec /2014, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Garut Kecamatan Garut Kota, tertanggal 20 Agustus 2014;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah yang berhak atas Harta Peninggalan Almarhum H. DJOHAN HASYIM berupa Tanah Seluas : 10.635 M² (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor: 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM ;
4. Menyatakan sebagai Tidak Sah dan Batai Demi Hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 140 tanggal

hal 9 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29 November 1994 dan Akta Surat Kuasa Nomor : 141 tanggal 29 November 1994 yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH (TERGUGAT.II);

5. Menyatakan sebagai Tidak Sah dan Batai Demi Hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum apapun dari segala macam bentuk apapun yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor: 140 tanggal 29 November 1994 dan Akta Surat Kuasa Nomor: 141 tanggal 29 November 1994 yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH (TERGUGAT.II) dan atau yang berkaitan dengan Tanah Seluas : 10.635 M 2 (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor: 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM ;
6. Menyatakan sebagai Tidak Sah dan Batai Demi Hukum atau Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 2 TANGGAL 1 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK, SH (TURUT TERGUGAT I);
7. Menyatakan sebagai Tidak Sah dan Batai Demi Hukum atau Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 2 tanggal 1 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT.I) dan atau yang berkaitan dengan Tanah Seluas : 10.635 M2 (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor : 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor : 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM ;
8. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi /Perbuatan Inkar Janji;
9. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT.I atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor: 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM, Tanah Seluas : 10.635 M2 (sepuluhribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor: 831, tertanggal 09 November 1966;
10. Menghukum TERGUGAT.I atau pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan Tanah Seluas : 10.635 M 2 (sepuluh ribu enam ratus tiga

hal 10 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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

puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor : 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor : 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun;

11. Menghukum TERGUGAT.I untuk membayar Denda yang harus dibayar secara sekaligus dan seketika atas kelalaian tidak melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor: 2 tanggal 1 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT.I) sebesar Rp.. 2.007.500.000 (dua milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PARA PENGGUGAT;
12. Menghukum TERGUGAT.I untuk membayar Ganti Rugi sebagai Pembayaran Sewa Tanah Aquo, yang harus dibayarkan sekaligus dan seketika sebesar Rp.5.500.000.000 (*lima milyar lima ratus juta rupiah*) kepada PARA PENGGUGAT;
13. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (*satu juta rupiah*) per harinya apabila lalai daiam melaksanakan isi putusan daiam perkara ini;
14. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Consevatoier Beslag*) terhadap Tanah Seluas : 10.635 M² (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor : 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM ;
15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan Verzet, dan atau upaya hukum lainnya;
16. Menghukum TURUT TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT.II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
17. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT.M. untuk membayar biaya dalam perkara ini;

SUBSIDAIR;

Memberikan Putusan dalam perkara ini yang adil dan seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku, sebagaimana dalam Peradilan Perdata yang baik;

hal 11 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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 atas gugatan tersebut Pembanding semula Tergugat I, pembanding semula Tergugat IV, Turut Terbanding semula Turut Tergugat I dan Pembanding semula Turut Tergugat II memberi jawaban sebagai berikut :

Jawaban Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat I :

EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBELL*):

- a. Bahwa Gugatan Para Penggugat telah kabur dikarenakan terjadi ketidaksesuaian antara bagian posita dengan petitum, dimana Para Penggugat menilai Tergugat I, Tergugat IV dan Turut Tergugat I telah melakukan Wanprestasi namun dalam petitumnya Para Penggugat memohon agar dibatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael.SH (Tergugat II) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 2 yang dibuat dihadapan Notaris Nelly Hutaaruk.SH (Turut Tergugat I).
- b. berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.528 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 menyebutkan "Karena Gugatan adalah tidak jelas. gugatan harus dinvatakan tidak dapat diterima".
- c. Bahwa selanjutnya dalam daaii-daiil gugatannya Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, hal ini telah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyebutkan "karena dalam sural auaatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah senaketa. gugatan tidak dapat diterima" sehingga dengan demikian gugatan Para PENGGUGAT sudah pantasnya untuk DITOLAK DAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet onvankelijkke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I;
2. Bahwa benar berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael.SH (Tergugat II) tanggal 29 November 1994 Tergugat I telah sepakat untuk mengikatkan diri dengan almarhum H.Djohan Hasyim untuk jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh,Keiurahan Kebayoran Lama utara, Kecamatan Kebayoran, Jakarta Selatan dengan luas tanah 10.635 M2(sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter hal 12 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



- persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar situasi Nomor: 831. tertanggal 9 November 1966 dengan nilai jual beli sebesar Rp.3.196.500.000,-(tiga miliar seratus Sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
3. Bahwa selanjutnya atas jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh, Kelurahan Kebayoran Lama utara, Kecamatan Kebayoran, Jakarta Selatan dengan luas tanah 10.635 M2(sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) tersebut Tergugat I telah membayar kepada almarhum H. Djohan Hasyim sebesar Rp.3.800.000.000,- (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Tanggal 11 September 2013 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
 - b. Tanggal 2 Maret 2014 sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).
 - c. Tanggal 11 Maret 2014 sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah).
 - d. Tanggal 21 Maret 2014 sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).
 - e. Tanggal 22 Desember 2014 sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah).
 - f. Tanggal 16 Januari 2015 sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah).
 4. Bahwa selanjutnya perkara dengan Nomor 808/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel ini sebelumnya sudah pernah diajukan oleh aim. H.Djohan Hasyim selaku orangtua Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan perkara dengan Nomor: 598/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 17 Oktober 2013. dimana perkara tersebut akhirnya dicabut oleh aim. H.Djohan Hasyim dikarenakan antara aim. H.Djohan Hasyim selaku Penggugat dengan Para Tergugat sepakat berdamai diikuti dengan Surat Perjanjian tanggal 18 Maret 2014 dan Surat Pernyataan tanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris H. Rustam Effendi.SH.;
 5. Bahwa selanjutnya Surat Pernyataan tanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh aim. H.Djohan Hasyim dihadapan Notaris H. Rustam Effendi.SH menyatakan bahwa sebidang tanah yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh, Kelurahan Kebayoran Lama utara, Kecamatan Kebayoran, Jakarta Selatan dengan luas tanah 10.635 M2(sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) adalah sepenuhnya milik Tergugat I dan aim. H.Djohan Hasyim menjamin tidak ada tuntutan dari pihak lain maupun ahli waris serta hutang piutang adalah tanggung jawab dari pada aim. H.Djohan Hasyim;
 6. Bahwa TERGUGAT I MENOLAK DENGAN TEGAS dalil Penggugat yang menyatakan bahwa "*Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi*", seharusnya Para Penggugat sendirilah dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan

hal 13 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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

Melawan Hukum dimana Para Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi yang mana bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael.SH (Tergugat II) belum dilunasi oleh Tergugat I dan Tergugat IV, padahal Tergugat I telah melunasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael.SH (Tergugat II) tersebut;

7. Bahwa berdasarkan pasal 1455 KUHPerdata menyebutkan "barang siaoa mengira bahwa ia dapat menuntut pembatalan suatu perikatan atas dasar berbagai alasan. diwajibkan memaiukan alasan-alasan itu sekaligus. atau ancaman ditolaknva alasan-alasan yang dimaiukan tenkemudian. kecuali apabila alasan-alasan yang dimaiukan terkemudian itu. karena salahnva pihak lawan tidak dapat diketahui lebih dahulu":
8. Bahwa maka oleh karenanya TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Gugatan Para PENGGUGAT pada poin-7 s/d poin 23 yang mana hal itu adalah bohong belaka dan kesannya mengada-ada dengan demikian sudah separtasnya ditolak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT I mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I;
- Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael.SH (Tergugat II) adalah sah dan berharga sebagai alas hak pemilikan dan Tergugat I atas tanah sengketa;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah membayar lunas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael.SH (Tergugat II) kepada Aim. H. Djohan Hasyim selaku orangtua Para Penggugat;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan (Conservatoier Beslag) terhadap tanah seluas 10.635 M2(sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh,Kelurahan Kebayoran Lama utara, Kecamatan Kebayoran, Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar situasi Nomor: 831, tertanggal 9 November 1966.

hal 14 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat.

Jawaban Pembanding semula Tergugat IV :

DALAM EKSEPSI:

I. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBELL*):

- a. Bahwa Gugatan Para Penggugat telah kabur dikarenakan terjadi ketidaksesuaian antara bagian posita dengan petitum, dimana Para Penggugat menilai Tergugat IV telah melakukan Wanprestasi namun dalam petitumnya Para Penggugat memohon agar dibatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael.SH (Tergugat II) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 yang dibuat dihadapan Notaris Nelly Hutaaruk.SH (Turut Tergugat I).
- b. Bahawa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.528 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 menyebutkan "Karena Gugatan adalah tidak ielas. gugatan harus dinvatakan tidak dapat diterima".
- c. Bahwa tindakan Para Penggugat untuk menggugat Tergugat IV telah bertentangan Pasal 16 Undang-undang No. 18 Tahun 2003 Tentang Advokat yang menyebutkan "Advokat tidak dapat dituntut baik secara perdata maupun pidana dalam menjaikan tugas profesinya dengan itikad baik untuk kepentingan pembelaan klien dalam siding pengadilan.
- d. Bahwa selanjutnya dalam daili-daili gugatannya Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, hal ini telah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyebutkan "karena dalam surat auaatan tidak disebutkan ielas letak/batas-batas tanah senaketa. auaatan tidak dapat diterima"sehingga dengan demikian gugatan Para PENGGUGAT sudah pantasnya untuk DITOLAK DAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA(*niet onvankelijkke verklaard*).

II. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa Gugatan Para Penggugat telah salah sasaran pihak yang digugat, dimana antara Para Penggugat dengan Tergugat IV tidak ada hubungan hukum dengan perkara, dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 yang dibuat dihadapan Notaris Nelly Hutaaruk.SH (Turut Tergugat i) telah dibatalkan oleh Alm.H. Djohan Hasyim sehingga mengakibatkan kekeliruan orang yang ditarik sebagai *Tergugat (gemis aanhoeda nigheid)* sehingga dengan demikian gugatan Para PENGGUGAT

hal 15 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah pantasnya untuk DITOLAK DAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet onvankelijkke verklaard*);

DALAM KOMPENSI

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh daiil-daiii daiam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV;
2. Bahwa benar berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael, SH (Tergugat II) tanggal 29 November 1994 Tergugat I telah sepakat untuk mengikatkan diri dengan almarhum H.Djohan Hasyim untuk jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh,Kelurahan Kebayoran Lama utara, Kecamatan Kebayoran, Jakarta Selatan dengan luas tanah 10.635 M2 (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar situasi Nomor: 831, tertanggal 9 November 1966 dengan nilai jual beli sebesar Rp.3.196.500.000,-(tiga miliar seratus Sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
3. Bahwa benar antara Tergugat IV dengan Aim. H. Djohan Hasyim pernah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 yang dibuat dihadapan Notaris Nelly Hutauruk.SH (Turut Tergugat I) akan tetapi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 yang dibuat dihadapan Notaris Neiy Hutauruk, S.H., (Turut Tergugat I) sudah dibatalkan sendiri oleh Aim. H. Djohan Hasyim karenanya.
4. Bahwa selanjutnya atas jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh,Kelurahan Kebayoran Lama utara, Kecamatan Kebayoran, Jakarta Selatan dengan luas tanah 10.635 M2(sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi)tersebut Tergugat I telah membayar kepada almarhum H. Djohan Hasyim sebesar Rp.3.800.000.000,- (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Tanggal 11 September 2013 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
 - b. Tanggal 2 Maret 2014 sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).
 - c. Tanggal 11 Maret 2014 sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah).
 - d. Tanggal 21 Maret 2014 sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).
 - e. Tanggal 22 Desember 2014 sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah).
 - f. Tanggal 16 Januari 2015 sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah).
5. Bahwa selanjutnya perkara dengan Nomor: 808/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel ini sebelumnya sudah pernah diajukan oleh aim. H.Djohan Hasyim selaku orangtua

hal 16 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan perkara dengan Nomor: 598/PdtG/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 17 Oktober 2013. dimana perkara tersebut akhirnya dicabut oleh aim. H.Djohan Hasyim dikarenakan antara aim. H.Djohan Hasyim selaku Penggugat dengan Para Tergugat sepakat berdamai diikuti dengan Surat Perjanjian tanggal 18 Maret 2014 dan Surat Pernyataan tanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris H. Rustam Effendi.SH.;

6. Bahwa selanjutnya Surat Pernyataan tanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh aim. H.Djohan Hasyim dihadapan Notaris H. Rustam Effendi.SH menyatakan bahwa sebidang tanah yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh, Kelurahan Kebayoran Lama utara, Kecamatan Kebayoran, Jakarta Selatan dengan luas tanah 10.635 M2 (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) adalah sepenuhnya milik Tergugat I dan aim. H.Djohan Hasyim menjamin tidak ada tuntutan dari pihak lain maupun ahli waris serta hutang piutang adalah tanggung jawab dari pada aim. H.Djohan Hasyim;
7. Bahwa TERGUGAT IV *MENOLAK DENGAN TEGAS* dalil Penggugat yang menyatakan bahwa "*Tergugat IV telah melakukan perbuatan Wanprestasi*", seharusnya Para Penggugat sendirilah dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana Para Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi yang mana bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 yang dibuat dihadapan Notaris Nelly Hutaaruk.SH (Turut Tergugat I) sudah dibatalkan sendiri oleh Aim. H. Djohan Hasyim;
8. Bahwa berdasarkan pasal 1455 KUHPerdata menyebutkan "*barana siapa menaira bahwa ia dapat menuntut pembatalan suatu perikatan atas dasar berbaaai alasan. divaiibkan memaiukan alasan-alasan itu sekaligus. atau ancaman ditolaknya alasan-alasan yang dimaiukan tenkemudian. kecuali apabila alasan-alasan yang dimaiukan terkemudian itu. karena salahnya pihak lawan tidak dapat diketahui lebih dahulu*";
9. Bahwa maka oleh karenanya TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat pada point 7 s/d poin 23 yang mana hal itu adalah bohong belaka dan kesannya mengada-ada dengan demikian sudah sepatutnya ditolak.

DALAM REKONPENS:

1. Bahwa mohon kiranya agar hal-hal yang telah diuraikan dalam Konpensi diatas dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan Rekonpensi.
2. Bahwa pada tanggal 08 Agustus 2002 Aim. H. Djohan Hasyim selaku orangtua Para TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENSII meminta bantuan hukum kepada PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT KONPENSII untuk hal 17 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendampingi/mewakili Aim. H. Djohan Hasyim atas perkara dengan Nomor: 413/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel jo. Perkara Nomor: 181/Pdt.G/2002/PT.DKI jo. Perkara Nomor :1969 K/Pdt.G/2003.

3. Bahwa atas perkara tersebut Aim. H. Djohan Hasyim memberikan Kuasa tertanggal 08 Agustus 2002 serta Surat Pernyataan tertanggal 15 Agustus 2002 tentang Lawyer Fee.
4. Bahwa selanjutnya setelah memberikan kuasa kepada PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ, PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ telah melakukan kewajibannya sebagai kuasa dan berhasil memenangkan Aim. H. Djohan Hasyim dalam perkara tersebut.
5. Bahwa selanjutnya setelah berhasil memenangkan Aim. H. Djohan Hasyim dalam perkara tersebut PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ meminta kepada Aim. H. Djohan Hasyim untuk membayar Lawyer Fee sebesar 10%(sepuluh persen) dan nilai obyek sengketa.
6. Bahwa akan tetapi setelah PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ meminta kepada Aim. H. Djohan Hasyim untuk membayar Lawyer Fee tersebut Aim. H. Djohan Hasyim tidak membayar sama sekali, bahkan PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ telah mengirimkan somasi kepada Aim. H. Djohan Hasyim akan tetapi Aim. H. Djohan Hasyim tidak melakukan kewajibannya yakni untuk membayar Lawyer Fee sebesar 10%(sepuluh persen) sebagaimana dalam surat pernyataan tanggal 15 Agustus 2002.
7. Bahwa atas tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan perkara dengan Nomor:08/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Bahwa atas gugatan Nomor. 08/Pdt.G/2013/PN.JKT.SEL. Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut memberikan amar putusan "menghukum Aim. H. Djohan Hasyim untuk membayar kerugian sebesar Rp.1.150.000.000,-(satu miliar seratus lima puluh juta rupiah)" kepada PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ.
9. Bahwa hingga gugatan Rekonpensi ini diajukan Aim. H. Djohan Hasyim ataupun Para TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT KONPENSİ belum pernah membayar kewajiban tersebut.
10. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Aim. H. Djohan Hasyim ataupun Para TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT KONPENSİ telah memimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ berupa

hal 18 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lawyer Fee yang belum dibayar oleh Aim. H. Djohan Hasyim ataupun Para TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONPENS sebesar Rp. 1.150.000.000.- (satu miliar seratus lima puluh iuta rupiah).

11. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Aim. H. Djohan Hasyim ataupun Para TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS sebagaimana diuraikan diatas, melahirkan hak bagi PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT KONPENS untuk menuntut segala ganti kerugian, denda dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi tersebut (Vide : Pasal 1243 KUH Perdata), sehingga karenanya cukup alasan bagi PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT KONPENS Gugatan Rekonpensi perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT KONPENS mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM KONPENS

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael.SH (Tergugat II) adalah sah dan berharga sebagai alas hak pemilikan dan Tergugat I atas tanah sengketa;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah membayar lunas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 140 yang dibuat dihadapan Notaris M. Peggy Natanael.SH (Tergugat II) kepada Aim. H. Djohan Hasyim selaku orangtua Para Penggugat;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan (Conservatoier Beslag) terhadap tanah seluas 10.635 M2(sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh, Kelurahan Kebayoran Lama utara, Kecamatan Kebayoran, Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor: 39 sisa 1849 Gambar situasi Nomor: 831, tertanggal 9 November 1966.

DALAM REKONPENS

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

hal 19 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perbuatan Alm. H. Djohan Hasyim ataupun Para TERGUGAT REKONPENSIPENGGUGAT KONPENSII yang tidak membayar Lawyer fee tersebut merupakan perbuatan Wanprestasi.
3. Menghukum Alm. H. Djohan Hasyim ataupun Para TERGUGAT REKONPENSIPENGGUGAT KONPENSII untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII secara tunai dan seketika sebesar Rp. 1.150.000.000.- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan dalil gugatan Rekonpensi point 8, ditambah denda sebesar 3% setiap bulannya dihitung sejak per Januari 2006 sampai kerugian dan denda tersebut dibayar lunas sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*Verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII

Membebankan biaya perkara kepada Para TERGUGAT REKONPENSIPENGGUGAT KONPENSII.

Jawaban Pembanding semula Turut Tergugat II :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT II;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa sesuai surat gugatannya, Para Penggugat mendalilkan sebagai Ahli Waris H. DJOHAN HASYIM dimana H. DJOHAN HASYIM semasa hidupnya telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 140 dengan Tergugat I atas Tanah Sertipikat Hak milik (SHM) No.39 sisa 1849 seluas 10.635 M², Gambar Situasi tanggal 09 November 1966 Nomor : 831 atas nama H. DJOHAN HASYIM (Penggugat) yang terletak di Jl. Jatayu, Kebayoran Lama sebagaimana temyata daiam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 140 tanggal 29 November 1994 di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL, SH (Tergugat II) yang hingga jangka waktu yang ditentukan Tergugat I tidak menyelesaikan kewajiban Pembayaran. Kemudian dilakukan kembali Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.02 tanggal 1 April 2003 yang dibuat dihadapan Notaris NELLY HUTAURUK, SH (Turut Tergugat I)

hal 20 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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

yang hingga jangka waktu yang ditentukan Tergugat i tidak juga menyelesaikan kewajiban Pembayaran ;

4. Bahwa sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Selatan dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Hak Milik No.39/Kebajoran tercatat nama ACHMAD SJAHBUDDIN dan NANE isteri ACHMAD SJAHBUDDIN, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Nopember 1966 No.831 seluas 15.080 M², terletak di Djalan Radio Desa Kebajoran, Ketjamatan Kebajoran, Djakarta - Raya, terbit tanggal 23 Djanuari 1967 ;
 - b. Bahwa Hak Milik No.39/Kebajoran tercatat nama ACHMAD SJAHBUDDIN dan NANE isteri ACHMAD SJAHBUDDIN, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Nopember 1966 No.831 seluas 15.080 M², terletak di Djalan Radio Desa Kebajoran, Ketjamatan Kebajoran, Djakarta - Raya, terbit tanggal 23 Djanuari 1967 ;
 - c. Bahwa berdasarkan Akta Djual Beli tanggal 14 Mei 1970 No.31/1970, Hak Milik No.39/Kebajoran beralih menjadi atas nama Hadji HASANDIN, terdaftar tanggal 6 Juni 1970;
 - d. Bahwa berdasarkan Akta Djual Beli tanggal 9 April 1975 No.866/1975, Hak Milik No.39/Kebajoran beralih menjadi atas nama ANDREE HALIM, terdaftar tanggal 25 Nopember 1975 ;
 - e. Bidang tanah ini kini termasuk dalam wiyah Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, sesuai Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 29 Juli 1986 No. 1251/1986, status haknya menjadi Hak Milik No.1849/Kebayoran Lama Utara ;
 - f. Bahwa berdasarkan Akta jual Beli tanggal 16 Desember 1991 NO.1847A/1991/Kebayoran Lama yang dibuat dihadapan PPAT JOHN LEONARD WAWORUNTU, Hak Milik No.1849/Kebayoran Lama Utara beralih menjadi atas nama Haji DJOHAN HASYIM, terdaftar tanggal 16 Mei 2006 ;
 - g. Bahwa berdasarkan Akta jual Beli tanggal 18 Mei 2013 No.415/2013 yang dibuat dihadapan BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH, Hak Milik No.1849/Kebayoran Lama Utara beralih menjadi atas nama Prof. Doktor IPING NURYADIN, terdaftar tanggal 24 Juli 2014 ;
 - h. Penurunan Hak Atas Tanah Berdasarkan KMNA/Ka. BPN No. 16 Tahun 1997, Hak Milik No. 1849/Kebayoran Lama Utara dihapus dan diubah menjadi Hak

hal 21 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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

Guna Bangunan No. 1098/Kebayoran Lama Utara, terdaftar tanggal 22 Desember 2014 ;

- i. Bahwa berdasarkan Akta jual Beli tanggal 23 Desember 2014 No. 293/2014 yang dibuat dihadapan LIES HERMANINGSIH, SH, Hak Milik No. 1098/Kebayoran Lama Utara beralih menjadi atas nama PT. BRAVO TARGET SELARAS, berkedudukan di Kota Tangerang, terdaftar tanggal 24 Desember 2014;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil petitum Para Penggugat yang intinya menyatakan : *Para Penggugat adalah yang berhak atas Harta Peninggalan Almarhum H. DJOHAN HASYIM berupa tanah seluas 10.635 M' yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Nomor: 39 sisa 1849;* Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Seperti yang TURUT TERGUGAT jelaskan di atas, terhadap bidang tanah a quo yaitu Hak Milik No. 1849/Kebayoran Lama Utara telah terjadi peraihan hak dari Haji DJOHAN HASYIM (semasa hidupnya) kepada Prof. Doktor PING NURYADIN berdasarkan Akta jual Beli tanggal 18 Mei 2013 No.415/2013 yang dibuat dihadapan BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH. Selanjutnya Hak Milik No. 1849/Kebayoran Lama Utara dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 1098/Kebayoran Lama Utara, yang kemudian terjadi peraihan dari Prof. Doktor PING NURYADIN kepada PT. BRAVO TARGET SELARAS, berkedudukan di Kota Tangerang, berdasarkan Akta jual Beli tanggal 23 Desember 2014 No. 293/2014 yang dibuat dihadapan LIES HERMANINGSIH, SH. Dengan demikian dalil Para Penggugat tersebut dalam petitumnya tidak dapat dipertimbangkan dan sudah sepatutnya ditolak ;
6. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat selebihnya tidak perlu TURUT TERGUGAT II tanggap karena merupakan masalah internal Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat IV, dimana tidak ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT II;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TURUT TERGUGAT II agar yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat;

hal 22 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dan tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Pebruari 2016 Nomor 808/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Sel yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI:

TENTANG EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat I, serta Tergugat IV;

TENTANG POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum H. DJOHAN HASYIM berdasarkan Surat Keterangan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 474.3 / 130-Kec /2014, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Garut Kecamatan Garut Kota, tertanggal 20 Agustus 2014;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah yang berhak atas Harta Peninggalan Almarhum H. DJOHAN HASYIM berupa Tanah Seluas : 10.635 M2 (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor : 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor : 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM ;
4. Menyatakan sebagai Tidak Sah dan Batal Demi Hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor. 140 tanggal 29 November 1994 dan Akta Surat Kuasa Nomor : 141 tanggal 29 November 1994 yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH. (TERGUGAT.II);
5. Menyatakan sebagai Tidak Sah dan Batal Demi Hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum apapun dari segala macam bentuk apapun yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor. 140 tanggal 29 November 1994 dan Akta Surat Kuasa Nomor. 141 tanggal 29 November 1994 yang dibuat di hadapan Notaris M. PEGGY NATANAEL.SH (TERGUGAT.II) dan atau yang berkaitan dengan Tanah Seluas : 10.635 M 2 (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama

hal 23 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor : 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor. 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM ;

6. Menyatakan sebagai Tidak Sah dan Batal Demi Hukum atau Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor.2 tanggal 1 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH (TURUT TERGUGAT. I);
7. Menyatakan sebagai Tidak Sah dan Batai Demi Hukum atau Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor. 2 tanggal 1 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH. (TURUT TERGUGAT. I) dan atau yang berkaitan dengan Tanah Seluas : 10.635M² (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor. 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor. 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H.DJOHAN HASYIM ;
8. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi / Perbuatan Ingkar Janji;
9. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT.I atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor : 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM, Tanah Seluas : 10.635 M² (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor. 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor. 831, tertanggal 09 November 1966;
10. Menghukum TERGUGAT.I atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah Seluas ; 10.635 M² (*sepuluh ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Jatayu, Kampung Dukuh Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran, Kota Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor. 39 sisa 1849 Gambar Situasi Nomor. 831, tertanggal 09 November 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM kepada PARA PENGGUGAT daiam keadaan kosong tanpa ada beban apapun;
11. Menghukum TERGUGAT.I untuk membayar Denda yang harus dibayar secara sekaligus dan seketika atas kelalaian tidak melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Nomor : 2 tanggal 1 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris NELLY HUTAURUK.SH. (TURUT TERGUGAT.I) sebesar Rp.2.007.500.000,- (dua milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada PARA PENGGUGAT;

hal 24 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum TERGUGAT-I untuk membayar Ganti Rugi sebagai Pembayaran Sewa Tanah Aquo, yang harus dibayarkan sekaligus dan seketika sebesar Rp.5.500.000.000 (lima milyar lima ratus juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT;
13. Menghukum TURUT TERGUGAT-I dan TURUT TERGUGAT-I I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
14. Membebankan Tergugat - I, Tergugat - II, Tergugat - III, dan Tergugat - IV, untuk membayar biaya dalam perkara ini Rp. 1.816.000,- (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);
15. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENS

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat-IV Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa pada saat putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dihadiri oleh pihak Terbanding semula Para Penggugat, Pembanding semula Tergugat I dan IV serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat I tanpa hadirnya Pembanding semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding semula Tergugat II, III, namun demikian kepada pihak yang tidak hadir telah diberitahukan isi putusan tersebut antara lain kepada Pembanding semula Tergugat II diberitahu pada tanggal 25 Pebruari 2016, sebagaimana ternyata relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh ERMAN ARIFIN Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Pebruari 2016 Nomor 808/pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tersebut, Pembanding semula Tergugat I, IV mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 Pebruari 2016 dan Pembanding semula Turut Terggat II mengajukan permohoan banding pada tanggal 7 Maret 2016 sebagaimana ternyata dalam Akta/Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang masing-masing dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, IV dan dari Pembanding semula Turut Tergugat II telah diberitahukan kepada Terbanding semula Para Penggugat, Terbanding semula Para Tergugat/Turut Tergugat sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

hal 25 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I, IV mengajukan memori banding tertanggal 14 Maret 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal yang sama, demikian pula Pembanding semula Turut Tergugat II mengajukan memori banding tertanggal 15 Juni 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal yang sama. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Para Penggugat, Terbanding semula Tergugat/Turut Tergugat sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Para Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Agustus 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal yang sama. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I, IV pada tanggal 23 September 2016 dan kepada Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 7 September 2016.

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Pembanding semula Tergugat I, IV pada tanggal 14 Maret 2016, kepada Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 2 Maret 2016, kepada Terbanding semula Para Penggugat dan Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 10 Agustus 2016, kepada Turut Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 28 Juni 2016 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 21 April 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, IV dan Pembanding semula Turut Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima.

hal 26 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I, IV dan Pembanding semula Turut Tergugat II didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa gugatan nebis in idem karena sebelumnya pernah diajukan oleh Alm. H. DJOHAN HASYIM yakni ayah Terbanding semula Para Penggugat dengan Nomor 598/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel dan telah selesai karena dicapai perdamaian antara para pihak yang kemudian dilakukan pencabutan gugatan. Selain dari itu dalam gugatan ini terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum, tidak menyebut batas-batas tanah sengketa serta kekurangan pihak (plurium litis consortium). Dengan demikian maka gugatan Terbanding semula Para Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa yang didalilkan dalam gugatan oleh Terbanding semula Para Penggugat tidak didukung oleh alat bukti yang sah, dimana bukti P-2 sampai dengan P-7 yang dijadikan dasar pertimbangan hanyalah berupa foto copy dari foto copy. Jadi majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memanipulasi fakta hukum.
- Bahwa Pembanding semula tergugat I, IV dan Pembanding semula Turut Tergugat II telah mengajukan bukti T.I-1 sampai dengan T.I-8 dan T.IV-1 yang kesemuanya asli dan telah membuktikan kebenaran sanggahan Pembanding semula Tergugat I, IV atas dalil-dalil yang dikemukakan Terbanding semula Para Penggugat;
- Bahwa dari alat bukti yang diajukan Pembanding semula Tergugat I, IV berupa T.I-4 sampai dengan T.I-7 dapat disimpulkan bahwa Pembanding semula Tergugat I telah membayar lunas pembelian tanah sengketa seluas 10.635 m2 yang terletak di Jalan Jatayu Kampung Dukuh, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan kebayoran, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik atas nama H. DJOHAN HASYIM.
- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengabaikan jawaban Pembanding semula Turut Tergugat II yang menguraikan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1849/Kebayoran lama Utara (dahulu Hak Milik Nomor 39/Kebayoran), didasarkan pada data-data yang sah dan sesuai prosedur.
- Bahwa peralihan hak atas tanah secara berturut-turut mulai dari pemilik asal kepada H. DJOHAN HASYIM sampai kepada Pembanding semula Tergugat I atas nama Prof. Doktor IPING NURYADIN adalah sah menurut hukum karena

hal 27 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Bahwa hal-hal selengkapnya terurai dalam memori banding Pembanding semula Tergugat I, IV tertanggal 14 Maret 2016 dan memori banding Pembanding semula Turut Tergugat II tertanggal 15 Juni 2016.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Para Penggugat menanggapi memori banding Pembanding semula Tergugat I, IV dan Pembanding semula Turut Tergugat II di dalam kontra memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding semula Para penggugat dapat menerima pertimbangan hukum dalam putusan eksepsi yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama karena menurut Terbanding semula Para Penggugat, putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut sudah tepat dan benar.
- Bahwa Terbanding semula Para Penggugat dapat menerima pertimbangan hukum putusan dalam pokok perkara yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, karena menurut Terbanding semula Para Penggugat putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut sudah tepat dan benar.
- Bahwa alasan-alasan keberatan yang dikemukakan Pembanding semula Tergugat I, IV dan Pembanding semula Turut Tergugat II dalam memori bandingnya adalah sangat tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum;
- Bahwa pertimbangan hukum majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan oleh karenanya Terbanding semula Para penggugat mohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara aquo dan menghukum Pembanding semula Tergugat I, IV maupun Pembanding semula Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Pebruari 2016 Nomor 808/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel dan memperhatikan memori banding serta kontra memori banding tersebut diatas, memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

hal 28 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI.

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya telah menolak eksepsi dengan memberi alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar, maka oleh karena itu Pengadilan Tinggi dapat menyetujui sehingga putusan dalam eksepsi tersebut harus dipertahankan.

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding semula para Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatan tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I, IV dan Pembanding semula Turut Tergugat II menyangkal dalil-dalil gugatan Terbanding semula Para Penggugat sebagaimana dalam jawaban tersebut diatas. Kecuali dalil mengenai keahliwarisan Terbanding semula Para Penggugat sebagai anak dari Alm. H. DJOHAN HASIM telah diakui dan dibenarkan atau setidaknya disangkal oleh pihak Pembanding semula Tergugat I, IV dan Pembanding semula Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara a quo adalah:

- Apakah benar Terbanding semula Para Penggugat adalah ahli waris Alm. H. DJOHAN HASYIM yang telah meninggal dunia di Garut pada tanggal 8 Juli 2014.
- Apakah Terbanding semula Para Penggugat berhak atas obyek sengketa berupa tanah seluas 10.365 m² (sepuluh ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 39 sisa 1849/Gambar Situasi Nomor 831 tanggal 9 Nopember 1966.

Menimbang, bahwa dari segala apa yang telah dikemukakan oleh para pihak baik yang didalikan dalam gugatan maupun dalam jawab jinawab dan dari alat bukti yang telah diajukan oleh masing-masing, dapat dikonstatir tentang adanya peristiwa dan merupakan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa terbanding semula Para Penggugat adalah ahli waris Alm. H. DJOHAN HASYIM dimana H. DJOHAN HASYIM telah meninggal dunia di Garut pada hari Selasa tanggal 8 Juli 2014, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris

hal 29 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 474.3/130-Kec/2014 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Garut tertanggal 20 Agustus 2014.

- Bahwa H. DJOHAN HASYIM semasa hidupnya memiliki bidang tanah (obyek sengketa) yang terletak di Jalan Jatayu, kampung Dukup, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran – Jakarta Selatan seluas 10.365 m² (sepuluh ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi) telah terdaftar di Badan Pertanahan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 39 sisa 1849/Gambar Situasi Nomor 831 tanggal 9 Nopember 1966 atas nama H. DJOHAN HASYIM.
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah diperjual belikan oleh H. DJOHAN HASYIM sebagai Penjual dengan Pembanding semula Tergugat I bernama IPING NURYADI (Prof.Dr) sebagai Pembeli, dengan cara:
 1. Pada tanggal 29 Nopember 1994 dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 140 yang ditanda tangani oleh H. DJOHAN HASYIM dan Pembanding semula Tergugat I dihadapan Notaris yaitu Turut Terbanding semula Tergugat II dengan harga disepakati sebesar Rp. 3.196.550.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu Ruiah);
Menurut dalil Terbanding semula Para Penggugat mengatakan bahwa H. DJOHAN HASYIM hanya menerima pembayaran dari Pembanding semula Tergugat I sebesar Rp. 419.550.00,- (empat ratus sembilan belas juta lima ratus limapuluh ribu Rupiah) sehingga ada sisa yang tidak dibayar (Rp. 3.196.550.00,- dikurangi Rp. 419.550.000,-) sebesar Rp. 2.777.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh tuju juta Rupiah);
 2. Pada tanggal 1 April 2003 dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 yang ditanda tangani oleh H. DJOHAN HASYIM dan Pembanding semula Tergugat IV selaku kuasa dari Pembanding semula Tergugat I, dihadapan Notaris yaitu Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, dengan harga disepakati sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah);
Menurut dalil Terbanding semula Para Penggugat bahwa H. DJOHAN HASYIM hanya menerima pembayaran sebesar Rp. 370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta Rupiah) sehingga masih ada sisa yang tidak dibayar (Rp. 1.500.000.000,- dikurangi Rp. 370.000.000,-) sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta Rupiah).
- Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 140 tanggal 29 Nopember 1994 menyebutkan sisa pembayaran sebesar Rp. 2.777.000.000,-
hal 30 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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

(dua milyar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta Rupiah) akan dibayar sembilan kali angsuran per-bulan Rp. 308.555.555,- (tiga ratus delapan juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima Rupiah) dengan akhir pembayaran tanggal 1 Desember 1995 dan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 1 April 2003 menyebutkan sisa pembayaran sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta Rupiah) akan dibayar tiga puluh kali angsuran per bulan Rp. 37.670.000,- (tiga puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh ribu Rupiah) dengan akhir pembayaran tanggal 30 September 2005, apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan denda per hari sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut di atas oleh karena dalil mengenai keahliwarisan Terbanding semula Para Penggugat sebagai anak dari Alm. H. DJOHAN HASYIM yang telah meninggal dunia di Garut pada tanggal 8 Juli 2014 berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474.3/130-Kec/2014 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Garut pada tanggal 20 Agustus 2014 telah dibenarkan oleh Pihak Pemanding semula Tergugat I, IV dan Pemanding semula Turut Tergugat II, maka petitum gugatan Terbanding semula Para Penggugat yang tersebut pada angka 2 yang meminta supaya dinyatakan sebagai ahli waris Alm H. DJOHAN HASYIM dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut diatas dimana telah terjadi 2 (dua) kali Pengikatan Jual Beli dan telah dibuat 2 (dua) Perjanjian Pengikatan jual beli atas tanah yang sama dan para Pihak yang sama dengan harga jual yang berbeda, yaitu dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama disepakati harga Rp. 3.196.550.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh enam juta lima ratus lima puluh rupiah Rupiah) dan dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kedua disepakati harga Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah), dapat disimpulkan adanya bukti persangkaan (pasal 174 HIR / pasal 1915 – 1922 KUH Perdata) bahwa harga yang disepakati pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kedua adalah sisa yang tidak terlunasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama. Artinya dari harga yang disepakati Rp. 3.196.550.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pertama telah terbayar Rp. 1.696.550.000,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) sehingga sisanya Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) menjadi

hal 31 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kedua. Atau dengan kata lain Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kedua merupakan kelanjutan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama dalam rangka Jual Beli / Pelepasan Hak Atas Tanah obyek sengketa dari H. DJOHAN HASIM kepada Pembanding semula Tergugat I bernama IPING NURYADIN (Prof.Dr).

Menimbang, bahwa dari harga yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kedua sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) tersebut Pembanding semula Tergugat I baru membayar Rp. 370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta Rupiah) sehingga masih ada sisa sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta Rupiah) dan masih ada kewajiban Pembanding semula Tergugat I untuk membayar denda keterlambatan sesuai kesepakatan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) per-hari.

Menimbang, bahwa dengan demikian sehubungan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kedua yang terjadi pada tanggal 1 April 2003, sisa harga tanah obyek sengketa yang harus dibayar oleh Pembanding semula Tergugat I kepada H. DJOHAN HASYIM bukan lagi sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta Rupiah) tetapi lebih dari itu karena Pembanding semula Tergugat I harus membayar denda keterlambatan.

Menimbang, bahwa dari bukti T-1 berupa Surat Perjanjian yang ditandatangani oleh Pembanding semula Tergugat I dan H. DJOHAN HASYIM pada tanggal 18 Maret 2014 ternyata yang harus dibayar oleh Pembanding semula Tergugat I kepada H. DJOHAN HASYIM adalah menjadi sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah). Dalam pasal 1 perjanjian tersebut berbunyi : dari uang Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah) telah dibayar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) sebelum penanda tangan perjanjian ini;

Menimbang, bahwa dari bukti T.2 berupa Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh H. DJOHAN HASYIM tertanggal 18 Maret 2014, ternyata H. DJOHAN HASYIM telah melepaskan hak sepenuhnya atas tanah obyek sengketa kepada Pembanding semula Tergugat I dan H. DJOHAN HASYIM menyatakan dirinya tidak berhak lagi atas tanah tersebut serta menjamin tidak akan ada tuntutan apapun terhadap Pembanding semula Tergugat I menyangkut tanah tersebut.

hal 32 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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 bukti T-1 dan T-2 adalah akta di bawah tangan, bukan akta otentik. Namun demikian menurut ketentuan pasal 1857 KUH Perdata kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan sama dengan akta otentik manakala sipembuat akta di bawah tangan tersebut membenarkan atau tidak menyangkal tanda tangannya yang tercantum di dalamnya.

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan perkara a quo tidak ternyata baik Pembanding semula Tergugat I maupun H. DJOHAN HASYIM telah menyangkal tanda tangannya yang tercantum dalam bukti T-1 dan T-2, bahkan Terbanding semula Para Penggugat tidak pernah menyangkal tanda tangan orang tuanya tersebut dan tidak ada upaya pembuktian bahwa tanda tangan H. DJOHAN HASYIM yang tercantum dalam bukti bukti tersebut adalah palsu. Oleh karenanya maka bukti T-1 dan T-2 dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas terbukti bahwa H. DJOHAN HASYIM telah melepaskan hak atas tanah obyek sengketa kepada Pembanding semula Tergugat I sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1849 Kebayoran Lama Utara (dahulu Nomor 39 Kebajoran)/Gambar Situasi Nomor 831 tanggal 9 Nopember 1996 atas nama Prof.Dr. IPING NURYADIN (Pembanding semula Tergugat I).

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah Hak Milik Pembanding semula Tergugat I maka Terbanding semula Para Penggugat tidak berhak atas tanah tersebut dan oleh karenanya maka petitum gugatan tersebut pada angka 1, angka 3 sampai dengan angka 17 harus ditolak.

DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menolak gugatan rekonpensi dengan memberi alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar sehingga dapat disetujui oleh Pengadilan Tinggi.

hal 33 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Para Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi berada pada pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Pebruari 2016 Nomor 808/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut harus diperbaiki mengenai isi amar Dalam Pokok Perkara yang bunyi selengkapnya menjadi seperti tersebut di bawah ini.

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Tergugat II dalam Konpensi, Turut Terbanding semula Tergugat III dalam Konpensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat I dalam Konpensi harus tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata, HIR dan Rv serta peraturan perundangan-undangan lainnya.

MENGADILI :

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, IV dan Turut Tergugat II.

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Pebruari 2016 Nomor 808/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut mengenai isi amar Dalam Pokok Perkara yang bunyi selengkapnya menjadi seperti tersebut di bawah ini:

DALAM KONPENSI.

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat I, Pembanding semula Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat I;

hal 34 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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)



Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Terbanding semula Para Penggugat sebagian.
- Menyatakan Terbanding semula Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. H.DJOHAN HASYIM berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474.3/130-Kec/2014 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Garut tertanggal 20 Agustus 2016.
- Menolak gugatan Terbanding semula Para Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI.

- Menolak gugatan Rekonpensi seluruhnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Terbanding semula Para Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding, yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah).
- Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat II dalam Konpensi, Turut Terbanding semula Tergugat III dalam Konpensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat I dalam Konpensi supaya tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SENIN** tanggal **21 AGUSTUS 2017** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.** dan **MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 320/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 9 Juni 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **04 SEPTEMBER 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **WARGIATI, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor

hal 35 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/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

320/PDT/2017/PT.DKI tanggal 9 Juni 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

H. ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.

ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.

MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

WARGIATI, S.H.,M.H.

Rincian Biaya Banding :

- | | | |
|----|-------------------|---------------|
| 1. | Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. | Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. | Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

hal 36 Putusan Perkara No. 320/PDT/2017/PT.DKI