



P U T U S A N

Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN Jkt Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata bantahan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ny. Vellisia Friska, beralamat di Apartemen Mediterania GR 2 Tower J-32-JG, Rt. 003 Rw. 005, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Winter Eduward Situmorang, S.H.,M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SKY & Partners, berkedudukan di Jakarta Barat, beralamat di Rukan Daan Mogot Baru, Jalan Utan Jati Blok 9B Nomor 6, Kalideres, berdasarkan surat kuasa tertanggal 17 April 2023, yang selanjutnya disebut sebagai **Pelawan** ;

Lawan :

Irwan Hartono alias Irwan, dahulu beralamat di Kondominium Taman Anggrek Tower 4-29 F Rt. 004, Rw. 007, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, sekarang tidak lagi diketahui lagi alamat pasti dan keberadaannya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Anthonny Wiebisono, S.H., Advokat beralamat di Jalan R.E. Martadinata No. 49, Bogor 16124, berdasarkan surat kuasa tertanggal 5 Januari 2024, yang selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I** ;

Sdri. Wming Untung Hartono alias Wming Untung, dahulu beralamat di Kondominium Taman Anggrek Tower 4-29 F Rt. 004, Rw. 007, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, sekarang tidak lagi diketahui lagi alamat pasti dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Anthonny Wiebisono, S.H., Advokat beralamat di Jalan R.E. Martadinata No. 49, Bogor 16124, berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II** ;

Terlawan I dan Terlawan II secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai Para Terlawan ;

Ny. Hj. Titiek Febriyanti Utami Marwan, S.H., selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan I** ;

Hal.1 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny. Merry Susanti Siaril, S.H., selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan II** ;

Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Rustanto, S.H., Penata Pertanahan Pertama, dari Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta beralamat di Jalan Kembangan Utama, Komplek Perumahan Permata Buana Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Mei 2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan III** ;

PT. Agung Podomoro Land, Tbk., yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Tommi Jaya Arya, S.H., MKn**, selaku Advokat dan Kuasa Hukum dari Kantor APL Tower Lantai 43, Jalan Let. Jend. S. parman Kav. 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat 11470, berdasarkan surat kuasa tertanggal 15 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan IV** ;

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini termasuk surat-surat bukti ;

Setelah mendengar keterangan para pihak dan saksi-saksi di persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 17 April 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui E-Court tertanggal 3 Juni 2023, terdaftar dibawah Register Nomor : 367/Pdt.Bth/2023, dengan perbaikannya tertanggal 12 Juni 2023, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. UMUM

1. Bahwa dasar Pelawan untuk mengajukan Perlawanan ini adalah:

- Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2023;
- Putusan Mahkamah Agung No. 1394PK/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2020, yang BARU diberitahukan kepada Pelawan pada tanggal 8 Maret 2023, sesuai dengan Relas Pemberitahuan Isi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2023 Nomor: 1394PK/Pdt/2022 Jo. No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt;

Hal.2 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



- c. Atas Putusan Mahkamah Agung No. 1394PK/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3683K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 246/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 12 Juni 2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 19 Nopember 2019, hingga saat didaftarkan Gugatan Perlawanan ini, Pelawan belum menerima Aanmaning ataupun adanya Penetapan Eksekusi sesuai hukum acara yang berlaku;
- d. Perlawanan ini telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tempat perkara asal pernah diperiksa, diadili dan diputuskan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pelawan mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan ini, berkenan untuk menyatakan menerima Gugatan Perlawanan ini dan mengabulkan tuntutan oleh Pelawan untuk seluruhnya.

B. TENTANG PELAWAN MEMILIKI SEBUAH UNIT APARTEMEN DAN SEBUAH UNIT SHOP HOUSE DI APARTEMEN MEDITERANIA GARDEN RESIDENCES 2, JALAN S. PARMAN, JAKARTA BARAT

2. Bahwa Pelawan adalah pemilik:

- a. Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J (selanjutnya disebut: "Unit Apartemen"); dan
- b. Unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT (selanjutnya disebut: "Unit Shophouse");

3. Bahwa kepemilikan Pelawan atas Unit Apartemen dan Unit Shophouse telah nyata-nyata terbukti dari:

- a. Akta Jual Beli No. 580/2017 tanggal 29 September 2017, dibuat di hadapan EMMY HALIM, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Administrasi Jakarta Barat, oleh dan di antara PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV, selaku Penjual) dan Pelawan (selaku Pembeli), yaitu atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 8625/2010 tanggal 26-10-2010, seluas: 67,07 m² (enam puluh tujuh koma nol tujuh meter persegi),

Hal.3 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Induk Bangunan: 09.03.02.04.05079, Nomor Obyek Pajak: 31.74.030.008.021-2816.0 (Bukti P-1);

- b. Salinan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 8625/2010 tanggal 26-10-2010, seluas: 67,07 m² (enam puluh tujuh koma nol tujuh meter persegi), Nomor Induk Bangunan: 09.03.02.04.05079, yaitu atas Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat Lantai 32 No. J/32/JG Blok J (Bukti P-2a);
- c. Akta Jual Beli No. 581/2017 tanggal 29 September 2017, dibuat di hadapan EMMY HALIM, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Administrasi Jakarta Barat, oleh dan di antara PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV, selaku Penjual) dan Pelawan (selaku Pembeli), yaitu atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5916/-I/BASEMENT/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 5916/2010 tanggal 26-10-2010, seluas: 77,04 m² (tujuh puluh tujuh koma nol empat meter persegi), Nomor Indentifikasi Bidang Tanah: 09.03.02.04.05079, Nomor Obyek Pajak: 31.74.030.008.021-0107.0 (Bukti P-3);
- d. Salinan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5916/-I/BASEMENT/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 5916/2010 tanggal 26-10-2010, seluas: 77,04 m² (tujuh puluh tujuh koma nol empat meter persegi), Nomor Indentifikasi Bidang Tanah: 09.03.02.04.05079, Nomor Obyek Pajak: 31.74.030.008.021-0107.0, yaitu atas Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT (Bukti P-4);

C. TENTANG UNIT APARTEMEN DAN UNIT SHOP HOUSE TANPA DASAR TELAH DIJADIKAN OBYEK PERKARA OLEH PARA TERLAWAN

4. Bahwa Para Terlawan telah menarik Unit Apartemen dan Unit Shophouse ke dalam perkara No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt jo. No. 246/Pdt/2020/PT.DKI jo. No. 3683K/Pdt/2020 jo. No. 1394PK/Pdt/2022 yang berasal dari gugatan Para Terlawan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, seolah-olah Unit Apartemen dan

Hal.4 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

Unit Shophouse adalah termasuk dari Budel Waris Alm. BUDIJONO HARTONO;

5. Bahwa dari mencermati Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4 tersebut posuta angka 3, telah nyata dan telah terang-benderang bahwa Unit Apartemen dan Unit Shophouse tidak pernah dimiliki oleh Alm. BUDIJONO HARTONO sehingga karenanya sudah jelas-jelas BUKAN dan tidak dapat dimasukkan sebagai BUDEL WARIS Alm. BUDIJONO HARTONO;

SEBALIKNYA, Unit Apartemen dan Unit Shophouse nyata dimiliki sendiri oleh Pelawan dan diperoleh Pelawan langsung dari PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (selaku penjual, yang adalah pengembang/developer Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat), yaitu:

- a. Tentang kepemilikan Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J:
- Berdasarkan Bukti P-1, berupa: Akta Jual Beli No. 580/2017 tanggal 29 September 2017, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan terbukti diterima oleh Pelawan (selaku Pembeli) langsung dari PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV, selaku Penjual);
 - Berdasarkan Bukti P-2a, berupa: Salinan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan, yaitu hak atas Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J, tercatat dalam daftar peralihan hak: ada pengalihan karena jual beli dari PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV, selaku Penjual) langsung kepada Pelawan (selaku Pembeli).
 - Dalam daftar pengalihan hak pada Bukti P-2a, hak milik atas Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J, terbukti dan dapat diketahui runtutan kepemilikan Unit Apartemen yang dimaksud tidak pernah tercatat pernah

Hal.5 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

dimiliki oleh Alm. BUDIJONO HARTONO, yaitu sebagai berikut:

Periode	Atas Nama	Keterangan
3 Desember 2010	PT TIARA METROPOLITAN INDAH	Tanggal Pendaftaran Hak
3 Desember 2010 - 25 Mei 2015	PT TIARA METROPOLITAN INDAH	-
25 Mei 2015 – 19 September 2017	PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV)	Ganti nama perusahaan berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT TIARA METROPOLITAN INDAH No. 1 tanggal 02-08-2010
19 September 2017 - sekarang	VELLISIA FRISKA (Pelawan)	Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli No. 580/2017 tanggal 29-09-2017 (Bukti P-1)

b. Tentang kepemilikan Unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT:

- Berdasarkan Bukti P-3, berupa: Akta Jual Beli No. 581/2017 tanggal 29 September 2017, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5916/-I/BASEMENT/Tanjung Duren terbukti diterima oleh Pelawan (selaku Pembeli) langsung dari PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV, selaku Penjual);
- Berdasarkan Bukti P-4, berupa: Salinan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5916/-I/BASEMENT/Tanjung Duren Selatan, yaitu hak atas Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT tercatat dalam daftar peralihan hak: ada pengalihan karena jual beli dari PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV,

Hal.6 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Penjual) langsung kepada Pelawan (selaku Pembeli).

- Dalam daftar pengalihan hak pada Bukti P-4, hak milik atas Unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT, terbukti dan dapat diketahui runtutan kepemilikan Shophouse yang dimaksud tidak pernah tercatat pernah dimiliki oleh Alm. BUDIJONO HARTONO, yaitu sebagai berikut:

Periode	Atas Nama	Keterangan
3 Desember 2010	PT TIARA METROPOLITAN INDAH	Tanggal Pendaftaran Hak
3 Desember 2010 - 5 Mei 2015	PT TIARA METROPOLITAN INDAH	-
5 Mei 2015 – 28 Desember 2017	PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV)	Ganti nama perusahaan berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT TIARA METROPOLITAN INDAH No. 1 tanggal 02-08-2010
28 Desember 2017 - sekarang	VELLISIA FRISKA (Pelawan)	Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli No. 581/2017 tanggal 29-09-2017 (Bukti P-3)

Berdasarkan Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4 tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan serta terang benderang bahwa sejatinya harta kekayaan yang dimaksud dan tersebut dalam bukti-bukti tersebut, yaitu:

- Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J; dan
- Unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT;

Hal.7 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



tidak pernah dimiliki oleh Alm. BUDIJONO HARTONO sehingga karenanya sudah jelas BUKAN termasuk BUDEL WARIS Alm. BUDIJONO HARTONO dan sudah sepatutnya DIKELUARKAN sebagai obyek perkara dalam Perkara No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt jo. No. 246/Pdt/2020/PT.DKI jo. No. 3683K/Pdt/2020 jo. No. 1394PK/Pdt/2022.

D. TENTANG BUKTI P-1 SAMPAI DENGAN BUKTI P-4 BELUM PERNAH DIAJUKAN DAN DIPERIKSA DALAM PERKARA

6. Bahwa Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4 belum pernah diajukan, sehingga karenanya belum pernah diperiksa ataupun dipertimbangkan dalam pemeriksaan Perkara No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt jo. No. 246/Pdt/2020/PT.DKI jo. No. 3683K/Pdt/2020;
7. Bahwa sekalipun Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4 pernah diajukan sebagai bukti baru (novum) dalam permohonan Peninjauan Kembali oleh Pelawan dalam Perkara No. 1394PK/Pdt/2022, tetapi Putusan Mahkamah Agung No. 1394PK/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022 (Bukti P-8) sama sekali tidak memeriksa dan tidak mempertimbangkan Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4 tersebut.

E. TENTANG PELAWAN BERITIKAD BAIK

8. Bahwa Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 3683K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020 (Bukti P-7), pada intinya menolak permohonan kasasi yang sebelumnya telah diajukan oleh Pelawan, demikian juga dalam Putusannya No. 1394PK/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022 (Bukti P-8), yang pada intinya menolak permohonan Peninjauan Kembali yang telah diajukan oleh Pelawan;
9. Bahwa baik dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1394PK/Pdt/2020 tanggal 30 Desember 2022 (Bukti P-8) maupun dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3683K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020 (Bukti P-7), sekalipun Mahkamah Agung telah menolak permohonan kasasi dan permohonan Peninjauan Kembali oleh Pelawan, Mahkamah Agung sama sekali tidak memberikan pertimbangan apapun mengenai:
- a. Kepemilikan Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J; ataupun

Hal.8 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kepemilikan Unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT;

BAHKAN, Mahkamah Agung sama sekali tidak memeriksa/tidak mempertimbangkan Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4 yang pernah diajukan sebagai bukti baru (novum) oleh Pelawan dalam permohonan Peninjauan Kembali-nya;

10. Bahwa dalam putusan perkara aquo di tingkat banding, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 246/PDT/2020/PT.DKI tanggal 12 Juni 2020 (Bukti P-6), pada halaman 13 (baris ke-14 dari bawah), tertulis [kesalahan ketik sebagaimana adanya]:

"[Menimbang, ...], bahwa begitupun terhadap 1(satu) unit Shophouse di Lantai Dasar Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City Unit SH-E7 dan 1(satu) Unit Apartemen di Lantai 32 Tower Jusmine Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City Unit J-32-JG pihak Terbanding semula Tergugat tidak menunjukkan surat-surat bukti kepemilikan kedua Apartemen tersebut. Semestinya Terbanding semula Tergugat harus dapat menunjukan asal muasal perolehan dan surat-surat bukti kepemilikannya yang dapat membuktikan bahwa harta-harta tersebut bukan milik Alm Budijono Hartono sehingga Terbanding semula Tergugat terkesan sengaja menyembunyikan identitas dan dokumen-dokumen kepemilikan terhadap harta-harta tersebut, maka dengan demikian maka terhadap kedua harta-harta ini sebelum Terbanding semula Tergugat dapat membuktikan bahwa harta-harta itu milik Terbanding semula Tergugat pribadi berdasarkan perolehan Terbanding semula Tergugat sendiri. Maka terhadap kedua harta-harta tersebut tetap harus dimasukkan kedalam budel waris yang ..."

11. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menerima, memeriksa dan memutus perkara perdata No. 246/PDT/2020/PT.DKI (khususnya diktum ke-8 dan ke-9), Judex Facti, mendasarkan amar putusannya berdasarkan pertimbangan berikut (halaman 13-14 Putusan No. 246/PDT/2020/PT.DKI):

Hal.9 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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)



“... Semestinya Terbanding semula Tergugat harus dapat menunjukan asal muasal perolehan dan surat-surat bukti kepemilikannya yang dapat membuktikan bahwa harta-harta tersebut bukan milik Alm Budijono Hartono sehingga Terbanding semula Tergugat terkesan sengaja menyembunyikan identitas dan dokumen-dokumen kepemilikan terhadap harta-harta tersebut, ...”

12. Bahwa, semula Pelawan, dalam permohonan kasasi dan dalam permohonan Peninjauan Kembali telah menyatakan keberatan atas pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut di atas, karena:

- a. Terhadap kalimat pertimbangan: *“Semestinya Terbanding semula Tergugat harus dapat menunjukan asal muasal perolehan”* menunjukkan Judex Facti telah membalikkan beban pembuktian yang seharusnya menjadi kewajiban Para Terlawan dalam perkara No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt jo. No. 246/Pdt/2020/PT.DKI jo. No. 3683K/Pdt/2020 jo. No. 1394PK/Pdt/2022; dan
- b. Terhadap kalimat pertimbangan: *“Tergugat harus dapat menunjukan asal muasal perolehan dan surat-surat bukti kepemilikannya yang dapat membuktikan bahwa harta-harta tersebut bukan milik Alm Budijono Hartono,”* dan kalimat pertimbangan: *“terkesan sengaja menyembunyikan identitas dan dokumen-dokumen kepemilikan terhadap harta-harta tersebut,”* mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerima, memeriksa dan mengadili Gugatan Permohonan ini berkenan untuk menerima dan mempertimbangkan bukti-bukti baru tersebut (Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4), sebagaimana telah diuraikan pada posita angka 5 di atas;

13. Bahwa pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 13 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 246/PDT/2020/PT.DKI tanggal 12 Juni 2020 tersebut sudah seharusnya telah menjadi gugur dan sudah seharusnya tidak lagi dapat dipertahankan dengan telah diajukannya Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4 dalam Gugatan Perlawanan ini, karena telah nyata dengan terang benderang bahwa Pelawan telah dapat menunjukan asal muasal perolehan dan surat-surat bukti kepemilikannya yang

Hal.10 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



dapat membuktikan bahwa harta-harta tersebut bukan milik Alm. BUDIJONO HARTONO, sebaliknya telah terbukti bahwa harta-harta itu milik pribadi Pelawan sehingga tidak seharusnya dimasukkan sebagai budel waris Alm. BUDIJONO HARTONO;

14. Bahwa dalam pemeriksaan perkara No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt jo. No. 246/Pdt/2020/PT.DKI jo. No. 3683K/Pdt/2020 jo. No. 1394PK/Pdt/2022, sesuai hukum acara yang berlaku, Pelawan seharusnya tidak ada kewajiban membuktikan kepemilikannya atas Unit Apartemen dan Unit Shophouse, karena:

- a. Para Terlawan-lah yang telah berdalil tentang adanya BUDEL WARIS Alm. BUDIJONO HARTONO, yang jenis dan jumlahnya telah dirincikan dalam gugatan Para Terlawan, termasuk dengan menyebutkan Unit Apartemen dan Unit Shophouse sebagai bagian dari BUDEL WARIS Alm. BUDIJONO HARTONO;
- b. Tentang dalil tersebut, Pelawan telah membantah tetapi Para Terlawan sama sekali tidak membuktikan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara No. 246/PDT/2020/PT.DKI telah membalikkan beban pembuktian dengan memberikan pertimbangan hukum (halaman 13-14 Putusan No. 246/PDT/2020/PT.DKI):

“... Semestinya Terbanding semula Tergugat harus dapat menunjukan asal muasal perolehan dan surat-surat bukti kepemilikannya yang dapat membuktikan bahwa harta-harta tersebut bukan milik Alm Budijono Hartono sehingga Terbanding semula Tergugat terkesan sengaja menyembunyikan identitas dan dokumen-dokumen kepemilikan terhadap harta-harta tersebut, ...”

- c. Pembalikan beban pembuktian sedemikian menjadikan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 246/PDT/2020/PT.DKI tanggal 12 Juni 2020 menjadi bertentangan dan melanggar kaidah pembuktian acara perdata, yaitu untuk mencari dan mewujudkan adalah kebenaran formil (*formeel waarheid*), sesuai asas *actori in cambit probation*:

Pasal 1865 KUH Perdata jo. Pasal 163 HIR:

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun

Hal.11 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

15. Bahwa Pelawan yang belum membuktikan kepemilikan Unit Apartemen dan Unit Shophouse dalam pemeriksaan perkara No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tidak dapat menjadi bukti Pelawan telah bermaksud: *"...sengaja menyembunyikan identitas dan dokumen-dokumen kepemilikan terhadap harta-harta tersebut, ...,"* sebagaimana tertulis sebagai pertimbangan pada halaman 13-14 Putusan No. 246/PDT/2020/PT.DKI tanggal 12 Juni 2020, tetapi sekedar menjaga tertib hukum beracara, karena sejatinya Para Terlawan-lah yang wajib membuktikan dalil-dalilnya, apalagi setelah dalildalilnya sudah dibantah oleh Pelawan;

16. Bahwa sekalipun atas Putusan Mahkamah Agung No. 1394PK/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3683K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 246/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 12 Juni 2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 19 Nopember 2019, Para Terlawan belum mengajukan permohonan Aanmaning dan permohonan eksekusi, tetapi Pelawan merasa perlu mengajukan Gugatan Perlawanan ini mengingat putusan dalam perkara No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt jo. No. 246/Pdt/2020/PT.DKI jo. No. 3683K/Pdt/2020 jo. No. 1394PK/Pdt/2022 tersebut sangat merugikan Pelawan atas hak miliknya atas Unit Apartemen dan Unit Shophouse padahal dalam pemeriksaan perkara aquo sama sekali belum memeriksa dan mempertimbangkan Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4, yang menjadi dasar kepemilikan Pelawan.

Berdasarkan hal-hal tersebut, telah nyata:

Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik.

Didasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerima, memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan untuk memutus:

Hal.12 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Mengabulkan Gugatan Perlawanan oleh Pelawan untuk seluruhnya;
- ii. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik;
- iii. Menyatakan:
 - a. Akta Jual Beli No. 580/2017 tanggal 29 September 2017, dibuat di hadapan EMMY HALIM, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Administrasi Jakarta Barat, oleh dan di antara PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV, selaku Penjual) dan VELLISIA FRISKA (Pelawan, selaku Pembeli), yaitu atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 8625/2010 tanggal 26-10-2010, seluas 67.07 m² (enam puluh tujuh koma nol tujuh meter persegi), Nomor Induk Bangunan: 09.03.02.04.05079, Nomor Obyek Pajak: 31.74.030.008.021-2816.0;
 - b. Salinan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 8625/2010 tanggal 26-10-2010, seluas 67.07 m² (enam puluh tujuh koma nol tujuh meter persegi), Nomor Induk Bangunan: 09.03.02.04.05079, yaitu atas Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J, atas nama pemilik: VELLISIA FRISKA (Pelawan);
 - c. Akta Jual Beli No. 581/2017 tanggal 29 September 2017, dibuat di hadapan EMMY HALIM, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Administrasi Jakarta Barat, oleh dan di antara PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk. (Turut Terlawan IV, selaku Penjual) dan VELLISIA FRISKA (Pelawan, selaku Pembeli), yaitu atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5916/-I/BASEMENT/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 5916/2010 tanggal 26-10-2010, seluas 77.04 m² (tujuh puluh tujuh koma nol empat meter persegi), Nomor Indentifikasi Bidang Tanah: 09.03.02.04.05079, Nomor Obyek Pajak: 31.74.030.008.021-0107.0;
 - d. Salinan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5916/-I/BASEMENT/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 5916/2010 tanggal 26-10-2010, seluas 77.04 m² (tujuh puluh tujuh koma nol empat meter persegi), Nomor Indentifikasi Bidang Tanah:

Hal.13 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09.03.02.04.05079, Nomor Obyek Pajak: 31.74.030.008.021-0107.0, yaitu atas Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT, atas nama pemilik: VELLISIA FRISKA (Pelawan);

sebagai sah dan berharga;

iv. Menyatakan:

- a. Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J; ataupun
- b. Kepemilikan Unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT;

adalah sah sebagai milik Pelawan;

v. Menyatakan:

- a. Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J; ataupun
- b. Kepemilikan Unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT;

adalah tidak termasuk Budel Waris Alm. BUDIJONO HARTONO

vi. Menghukum Para Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara aquo;

vii. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Agung Yang Mulia yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pelawan datang menghadap kuasanya Winter Eduward Situmorang, S.H.,M.H., Untuk Terlawan II datang menghadap kuasanya : Anthonny Wiebisono, S.H., untuk Turut Terlawan III datang menghadap kuasanya : Rustanto, S.H., untuk Turut Terlawan IV datang menghadap kuasanya : Tommi Jaya Arya, S.H.,M.H., untuk Terlawan I tidak datang menghadap kuasanya walaupun telah dipanggil dengan patut berdasarkan relas

Hal.14 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panggilan tercatat tertanggal 4 Mei 2023, tertanggal 17 Mei 2023, dengan surat kabar tertanggal 13 Juni 2023, surat kabar tanggal 18 Juli 2023, tetapi pada persidangan dengan acara Kesimpulan datang menghadap kuasanya : Anthonny Wiebisono, S.H., Advokat beralamat di Jalan R.E. Martadinata No. 49, Bogor 16124, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Januari 2024, Untuk Turut Terlawan I tidak datang menghadap kuasanya walaupun telah dipanggil dengan patut berdasarkan relas panggilan tertanggal 4 Mei 2023, 17 Mei 2023, 12 Juni 2023, tertanggal 17 Juli 2023, Untuk Turut Terlawan II tidak datang menghadap kuasanya walaupun telah dipanggil dengan patut berdasarkan tidak datang menghadap kuasanya walaupun telah dipanggil dengan patut berdasarkan relas panggilan tertanggal 4 Mei 2023, 12 Juni 2023, 17 Juli 2023 ;

Menimbang, bahwa untuk Terlawan I, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II tidak hadir atau menyuruh kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan berdasarkan relas panggilan tercatat dan surat kabar tersebut diatas, namun ternyata tidak hadir atau menyuruh kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan, sedang tidak hadirnya Terlawan I, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II tersebut bukanlah disebabkan sesuatu alasan yang sah, sehingga Terlawan I, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dianggap tidak hadir dan pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II akan tetapi tetapi pada waktu persidangan tertanggal 8 Januari 2024 dengan acara Kesimpulan Terlawan I datang menghadap kuasanya : kuasanya Anthonny Wiebisono, S.H., Advokat beralamat di Jalan R.E. Martadinata No. 49, Bogor 16124, berdasarkan surat kuasa tertanggal 5 Januari 2024 ;

Menimbang, bahwa sesuai PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi maka sebelum Majelis Hakim melakukan pemeriksaan lebih lanjut perkara ini maka terlebih dahulu akan dilakukan Mediasi untuk mengupayakan perdamaian kepada para pihak, untuk itu Majelis Hakim telah menetapkan Diah Tri Lestari, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat selaku Mediator berdasarkan Penetapan Nomor : 367/Pdt.Bth/2023/PN.JKT.BRT., dan sesuai dengan Laporan Mediator tanggal 6 September 2023 ternyata bahwa antara para pihak tidak tercapai perdamaian ;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para pihak akan dilaksanakan secara elektronik ;

Hal.15 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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)



Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat bantahan Pelawan beserta perbaikannya, yang ternyata isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Pelawan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV telah mengajukan Jawaban secara e-litigasi sebagai berikut :

EKSEPSI DAN JAWABAN TERLAWAN II

DALAM EKSEPSI

Bahwa adapun maksud dan tujuan perlawanan Pelawan aquo ditujukan terhadap Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1384.PK /Pdt /2022, jo. No. 3685.K /Pdt /2020, jo. No. 246 /Pdt /2020 /PT DKI, jo. No. 206 /Pdt.G / 2019 /PN Jkt. Brt., sebagaimana diuraikan dalam petietum perlawanan aquo (dikutip) :

Angka (ii) : *Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik, dan*

Angka (iv) : *Menyatakan :*

a. *Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J /32 /IG Blok J, ataupun*

b. *Kepemilikan unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E /SH7 /EM Blok Basement;*

adalah sah sebagai milik Pelawan;

Angka (v): *Menyatakan :*

a. *Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J /32 /IG Blok J, ataupun*

b. *Kepemilikan unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E /SH7 /EM Blok Basement;*

adalah tidak termasuk Budel Waris alm. Budijono Hartono;"

Bahwa putusan tersebut diatas telah memutuskan dan menetapkan status Pelawan dan kedua objek perlawanan Pelawan aquo yang putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht), dan materi perlawanan tidak jelas dasar hukumnya (obsuur libel), oleh – karena perlawanan Pelawan aquo adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Hal.16 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dan berdasarkan fakta tersebut, maka Terlawan II menolak dalil perlawanan Penggugat diuraikan dalam posita dan petietum aquo untuk seluruhnya, dan perkenankan kami selaku Kuasa Hukum dari Terlawan II hendak mengajukan bantahan (eksepsi) terlebih dahulu, sebagai – berikut :

1. Eksepsi mengenai perlawanan melanggar asas hukum 'nebis in idem' ;

- Bahwa status Pelawan (subyek) dan kedua objek diuraikan dalam perlawanan Pelawan aquo sudah diputuskan dan ditetapkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 12 Juni 2020, No. No. 246 /Pdt /2020 /PT DKI., yaitu mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Terlawan II untuk sebagian dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri tanggal 19 November 2019, No. 206 /Pdt.G / 2019 /PN Jkt. Brt., bahkan Mahkamah Agung R.I telah menolak permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pelawan sesuai Putusan MARI tanggal 16 Desember 2020, No. 3685.K /Pdt /2020 maupun permohonan Peninjauan Kembali (PK) yang diajukan oleh Pelawan sesuai Putusan MARI tanggal 30 Desember 2022, No, 1384.PK /Pdt /2022, oleh – karenanya seharusnya tidak ada upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Pelawan terhadap status kedua objek perlawanan yang putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) tersebut ;

- Bahwa sesuai uraian posita dan petietum perlawanan Pelawan aquo, maka perlawanan Pelawan melanggar asas 'nebis in idem', yaitu adanya persamaan subyek, objek dan materi pokok perkaranya dengan perkara yang telah diputus dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) tersebut diatas, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 12 Juni 2020, No. No. 246 /Pdt /2020 /PT DKI. dalam mengadili sendiri dengan amar putusannya antara lain berbunyi (dikutip) :

Angka (1) : *Mengabulkan gugatan para Pembanding semula para Penggugat untuk sebagian;*

Angka (3) : *Menyatakan bahwa perbuatan Terbanding semula Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hukum para Pembanding semula para Penggugat;*

Angka (8) : *menyatakan bahwa :*

Hal.17 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

1 (satu) unit Shophouse di Lantai Dasar Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City, Unit SH E7, Rt. 003 Rw. 006, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dan

1 (satu) unit Apartemen Lantai 32 Tower Jasmine Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City Unit J-32-JG, Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat,

adalah merupakan bagian dari harta peninggalan almarhum Budijono Hartono yang merupakan Budel Warisan yang belum dibagi dan merupakan hak waris para ahli waris almarhum Budijono Hartono;

Angka (9) : menyatakan bahwa :

1. sebidang tanah SHM No. 966 /Desa Kapuk Luas 930 M2 terletak di Jalan Kapuk Raya No. 94, Rt. 002 Rw. 003, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sejak tahun 1986 atas – nama Budijono Hartono;
2. sebidang tanah SHM No. 967 /Desa Kapuk Luas 930 M2 terletak di Jalan Kapuk Raya No. 94, Rt. 002 Rw. 003, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sejak tahun 1986 atas – nama Budijono Hartono;
3. 1 (satu) unit Shophouse di Lantai Dasar Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City, Unit SH E7, Rt. 003 Rw. 006, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
4. 1 (satu) unit Apartemen Lantai 32 Tower Jasmine Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City Unit J-32-JG, Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

yang dalam penguasaan Tergugat adalah merupakan bagian dari harta peninggalan almarhum Budijono Hartono yang menjadi hak waris dari dan harus dibagi bersama oleh para ahli waris almarhum Budijono Hartono yang berhak secara hukum;

- Bahwa oleh – karenanya, perlawanan Pelawan aquo sudah sepatutnya dinyatakan Nebis In Idem dengan putusan perkara tersebut diatas dan sudah memenuhi syarat untuk dinyatakan tidak

Hal.18 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) sesuai ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, Angka XVII, SEMA No. 7 Tahun 2012 dan SEMA No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan perkara yang berkaitan dengan asas nebis in idem, serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. mengenai hal tersebut ;

- Bahwa ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata tersebut telah diperluas dan dipertegas berdasarkan Kaidah Hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi :
 - Putusan MARI tanggal 13 April 1976, Nomor : 647.K /Sip /1973, yang menyatakan (dikutip) : *“ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata – mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap”*; dan
 - Putusan MARI tanggal 20 Mei 2001, Nomor : 1226.K /Pdt /2001, meskipun kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem;
 - Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut, maka perlawanan Pelawan yang melanggar asas hukum “ nebis in idem “ aquo sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya, setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;
 - Bahwa Terlawan II mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi Terlawan II ini ;
2. Eksepsi mengenai perlawanan Pelawan premateur ;
- Bahwa Pelawan mengajukan perlawanan aquo dan terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 03 Mei 2023 dan pada saat itu Terlawan II belum mengajukan permohonan pelaksanaan (eksekusi) putusan yang menjadi objek perlawanan aquo, melainkan permohonan Terlawan II tersebut baru terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 26 Juli 2023 ;
 - Bahwa hal tersebut sesuai pengakuan Pelawan dalam perlawanannya yang menyatakan (dikutip) *“hingga saat didaftarkanya gugatan perlawanan ini, Pelawan belum menerima Aanmaning ataupun adanya penetapan eksekusi sesuai Hukum*

Hal.19 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

Acara yang berlaku (lih. Huruf A.c Perlawanan), membuktikan Pelawan mengajukan perlawanan aquo sebelum Terlawan mengajukan permohonan pelaksanaan (eksekusi) putusan yang menjadi objek perlawanan aquo adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, atau premateur ;

- Bahwa sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 195 Ayat (6) HIR, maka perlawanan terhadap pelaksanaan (eksekusi) putusan dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi / tersita, atau oleh pihak ketiga atas dasar hak milik dan permohonan diajukan kepada Ketua Pengadilan yang melaksanakan eksekusi, maka perlawanan Pelawan aquo seharusnya diajukan setelah ada permohonan pelaksanaan (eksekusi) Putusan yang menjadi objek perlawanan Pelawan aquo ;
 - Bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan Pasal 195 Ayat (6) HIR tersebut, maka perlawanan Pelawan yang diajukan sebelum adanya permohonan (eksekusi) aquo adalah premateur dan sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya, setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;
 - Bahwa Terlawan II mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi Terlawan II ini ;
3. Eksepsi mengenai Pelawan tidak mempunyai kapasitas hukum (legal standing) mengajukan perlawanan ;

- Bahwa sesuai dan berdasarkan pada amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 12 Juni 2020, No. No. 246 /Pdt /2020 /PT DKI. yang berbunyi (dikutip) :

Angka (3) : *Menyatakan bahwa perbuatan Terbanding semula Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hukum para Pemanding semula para Penggugat;*

membuktikan Pelawan adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara tersebut dan statusnya juga telah diputuskan dan ditetapkan oleh putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) hingga tingkat Peninjauan Kembali (PK), dan putusan perkara tersebut tidak verstek (tanpa hadir Tergugatnya), serta Pelawan belum melaksanakan amar putusan yang menjadi objek perlawanannya aquo, maka permohonan Pelawan dalam petietum

Hal.20 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

perlawanannya (dikutip) “*menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik*” (lih. Angka ii Petietum), harus ditolak;

- Bahwa sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 207 HIR, yang membatasi perlawanan hanya dapat diajukan dengan alasan Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan, atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, sehingga Pelawan tidak mempunyai kapasitas hukum untuk mengajukan perlawanan tersebut dan belum ada penyitaan yang menjadi objek perlawanan aquo;
 - Bahwa berdasarkan pada hal – hal tersebut, maka perlawanan yang diajukan oleh Pelawan aquo sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya, setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;
 - Bahwa Terlawan II mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi Terlawan II ini ;
4. Eksepsi mengenai ‘perlawanan tidak jelas (obscuur libel)’
- Bahwa berkaitan dengan eksepsi – eksepsi tersebut diatas, maka terbukti materi perlawanan Pelawan aquo adalah tidak jelas (obscuur libel), apakah merupakan perkara perlawanan terhadap prosedur pelaksanaan putusan (eksekusi) putusan, atau perlawanan pihak ketiga yang dirugikan oleh putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht), atau perkara sengketa hak kepemilikan dan / atau adanya perbuatan melanggar hukum ?...
 - Bahwa sesuai dan berdasarkan uraian dalam posita dan petietum, dihubungkan dengan amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) tersebut diatas, maka membuktikan perlawanan Pelawan aquo adalah tidak jelas (obscuur libel) mengenai alasan dan dasar hukumnya, oleh – karenanya, perlawanan Pelawan aquo sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya, setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

Hal.21 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

- Bahwa Terlawan II mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi Terlawan II ini ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil perlawanan Pelawan sebagaimana diuraikan dalam posita dan petietum aquo, terkecuali yang diakui benar dalam eksepsi dan jawaban ini ;
2. Bahwa bantahan (eksepsi) Terlawan II tersebut diatas dinyatakan termasuk dan menjadi bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari jawaban pokok perkara ini ;
3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian eksepsi, yang pada pokoknya membuktikan perlawanan Pelawan aquo merupakan pengulangan perkara yang telah diputus dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht), yaitu adanya persamaan subyek, objek dan pokok perkara dengan perkara yang telah diputus dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) dan menjadi objek perlawanan aquo;
4. Bahwa perlawanan Pelawan aquo yang melanggar asas “nebis in idem”, sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya, setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring), maka Terlawan II mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk mempertimbangkannya dalam menjatuhkan putusan aquo;
5. Bahwa selain daripada itu, bukti – bukti Pelawan diberi tanda Bukti P.1 – P.4 (*lih. Huruf D Gugatan*) mengenai kepemilikan bangunan yang menjadi objek perlawanan yaitu :
 - 1 (satu) unit Shophouse di Lantai Dasar Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City, Unit SH E7, Rt. 003 Rw. 006, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dan
 - 1 (satu) unit Apartemen Lantai 32 Tower Jasmine Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City Unit J-32-JG, Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat ;

Hal.22 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



berkaitan dengan bukti yang sudah diajukan oleh Turut Tergugat IV dalam persidangan perkara sebelumnya yang diberi tanda Bukti TT-IV.1 dan TT-IV.2 (lih. Hal. 97 *Putusan Banding*) dan telah dipertimbangkan dalam putusan perkara tersebut, adalah tidak relevan diajukan kembali dalam perkara ini;

6. Bahwa apabila bukti tersebut benar adanya, maka Pelawan hanya dapat mengajukan bukti – bukti tersebut sebagai NOVUM dalam permohonan Peninjauan Kembali (PK) perkara tersebut sesuai kompetensinya, sehingga bukti – bukti tersebut yang diajukan dalam persidangan perkara ini sudah sepatutnya dikesampingkan ;
7. Bahwa faktanya, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 12 Juni 2020, No. No. 246 /Pdt /2020 /PT DKI. telah memberi status hukum terhadap Pelawan, yaitu *“menyatakan bahwa perbuatan Terbanding semula Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hukum para Pembanding semula para Penggugat”* dan putusan tersebut juga telah memberi status kedua objek perlawanan aquo tersebut *“adalah merupakan bagian dari harta peninggalan almarhum Budijono Hartono yang merupakan Budel Warisan yang belum dibagi dan merupakan hak waris para ahli waris almarhum Budijono Hartono”*, oleh – karenanya, Pelawan tidak mempunyai kapasitas mengajukan perlawanan aquo dan permohonan Pelawan dalam perlawanan aquo adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, maka perlawanan Pelawan aquo sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya, setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;
8. Bahwa Pelawan dalam perlawanannya (lih. Huruf E, Angka 8 s.d 16 *Posita*), menguraikan keberatan atau menolak pertimbangan dan putusan Judex Factie Tingkat Banding yang *“mengabulkan gugatan Terlawan untuk sebagian”*, dan pertimbangan dan putusan Judex Yuris tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) yang *“menolak permohonan Pelawan”*, bahkan Pelawan menganggap putusan yang menjadi objek perlawanan merugikan Hak Pelawan, adalah tidak relevan diajukan dalam perkara perlawanan aquo, karena dalil Pelawan tersebut diluar kompetensi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, oleh – karenanya, dalil Pelawan tersebut harus ditolak ;

Hal.23 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa permohonan Pelawan dalam petietum perlawanan aquo *"menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik"* (lih. Angka ii Petietum) dan menyatakan status kedua objek perlawanan aquo *"adalah sah sebagai milik Pelawan"* (lih. Angka iv Petietum) dan *"tidak termasuk budel waris alm. Budijono Hartono"* (lih. Angka v Petietum) adalah tidak termasuk materi perkara perlawanan, melainkan sengketa kepemilikan dimana Pelawan berada pada posisi dikalahkan hingga tingkat Peninjauan Kembali (PK), dan permohonan Pelawan bukan kompetensi Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, serta bertentangan amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) tersebut diatas, oleh – karenanya, permohonan Pelawan tersebut harus ditolak ;
10. Bahwa dalil Pelawan selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi secara khusus dalam jawaban ini hanya bersifat pengulangan dan penegasan dalil Pelawan yang telah ditolak dan ditanggapi pada bagian eksepsi dan pokok perkara Jawaban ini, oleh – karenanya, Terlawan II telah menolaknya dan tidak mengulanginya ;
11. Bahwa sesuai dan berdasarkan pada fakta dan didukung dengan bukti yang kuat dan sah, maka Terlawan II mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menyatakan perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya, setidak – tidaknya perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;
12. Bahwa Terlawan II mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi dan jawaban Terlawan II ini ;

Bahwa pada akhirnya, Terlawan II mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar selengkapya berbunyi :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II;
- Menyatakan perlawanan Pelawan *"nebis in idem"* dengan perkara yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (inkracht), incasu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 206 /Pdt.G /2019 /PN Jkt. Brt. Jo.

Hal.24 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

No. 246 /Pdt /2020 /PT DKI, jo. No. 3685.K /Pdt /2020, jo. No. 1384.PK /Pdt /2022 ;

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya, setidaknya – tidaknya :
Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau, apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka Terlawan II mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TURUT TERLAWAN III :

I. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa yang dijadikan obyek gugatan Pelawan adalah Sertipikat Hak Milik Satua Rumah Susun No. 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan terakhir tercatat atas nama Vellisia Friska (d/h Perseroan Terbatas "PT. TIARA METROPOLITAN JAYA, berkedudukan di Jakarta)
2. Bahwa Turut Terlawan III menjelaskan mengenai objek perkara sesuai data yang ada yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Adm jakarta Barat yaitu Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan terakhir t ercatat atas nama Vellisia Friska, yang dapat diuraikan sebagai berikut:
 - 1) Proses Penerbitan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan
 - 1) Bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan dengan nama pemegang hak semula Perseroan Terbatas " PT. TIARA METROPOLITAN JAYA" berkedudukan di Jakarta dengan Hak Atas Tanah Bersama yaitu Hak Guna

Hal.25 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 3172 berakhir Hak tanggal 17-03-2026

Surat Ukur Tanggal 07-05-2010 No. 00051/2010;

- 2) Bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan dengan NIB : 09.03.02.04.05079 berdasarkan Akta Pemisahan tanggal 05-01-2010 dibuat oleh PT.Tiara Metropolitan Jaya dan disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta Tanggal 07-10-2010 No. 1766/2010 dengan Nilai Perbandingan Proporsional 0,0444% Terbit Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan tanggal 03 Desember 2010 dengan Gambar denah tanggal 26-20-2010 No. 8625/2010 Luas/type : 67,07 M2 Letak Tanah di Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jln. S. Parman Lantai 32 No. J/32/JG Blok.J;
- 3) Bahwa kemudian pada Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan terdapat catatan-catatan sebagai berikut:

- "Ganti Nama"

"Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. TIARA METROPOLITAN JAYA Nomor : 01, tanggal 02/08/2010, yang dibuat oleh Yulia, S.H. Notaris di Jakarta Jo. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-39219.AH.01.02.TAHUN 2010 Tanggal 09/08/2010" dengan pemegang Hak Perseroan Terbatas PT. AGUNG PODOMORO LAND Tbk, Berkedudukan di Jakarta Barat Akta pendirian Nomor: 01, tanggal 02/08/2010, Tercatat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 25 Mei 2015;

- "Jual-Beli"

"Berdasarkan Akta Jual Beli No. 580/2017 Tanggal 29/09/2017 yang dibuat oleh Emmy Halim, S.H., M.Kn., Selaku PPAT" dengan

Hal.26 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang Hak Vellisia Friska, Tercatat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 19 September 2017;

- "HAK TANGGUNGAN"

"Berdasarkan Nomor : 08390/2018, Peringkat Pertama APHT PPAT PINARTI YOHANNA, SH, M.Hum Nomor : 191/2018, Tanggal 25/10/2018. Rp.1.000.000.000" dengan pemegang Hak Perseroan Terbatas PT.BANK CENTRAL ASIA Tbk, Berkedudukan di Jakarta Pusat, yang Tercatat dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 07 November 2018;

- "HAK TANGGUNGAN"

"Berdasarkan Nomor : 08483/2019, Peringkat Kedua APHT PPAT FEBBY FARAHLIZA, SH, Nomor : 195/2019, Tanggal 27/11/2019. Rp.1.262.500.000" dengan pemegang Hak Perseroan Terbatas PT.BANK CENTRAL ASIA Tbk, Berkedudukan di Jakarta Pusat, yang Tercatat dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 16 Desember 2019;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

I. Dalam Pokok Perkara

- Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

JAWABAN TURUT TERLAWAN IV

1. Bahwa benar telah terjadi pengalihan hak karena jual beli antara Turut Terlawan IV (PT. Agung Podomoro Land, Tbk.) dengan Pelawan (Vellisia Friska) berdasarkan Akta Jual Beli No. 580/2017 tanggal 29 September 2017 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Emmy

Hal.27 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halim, S.H., M.Kn., PPAT berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat, atas objek jual beli berupa 1 (satu) Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Lantai 32, Nomor J/32/JG Blok J, yang terletak di Jalan Letjen. S. Parman No. 28, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 580/2017 tanggal 29 September 2017 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Emmy Halim, S.H., M.Kn., PPAT berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat, telah dilakukan pengalihan hak (balik nama) dari atas nama PT. Agung Podomoro Land, Tbk. menjadi atas nama Vellisia Friska sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan.

2. Bahwa benar telah terjadi pengalihan hak karena jual beli antara Turut Terlawan IV (PT. Agung Podomoro Land, Tbk.) dengan Pelawan (Vellisia Friska) berdasarkan Akta Jual Beli No. 581/2017 tanggal 29 September 2017 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Emmy Halim, S.H., M.Kn., PPAT berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat, atas objek jual beli berupa 1 (satu) Unit Unit Shophouse di Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Lantai G, Nomor E/SH7/EM Blok Basement, yang terletak di Jalan Letjen. S. Parman No. 28, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 581/2017 tanggal 29 September 2017 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Emmy Halim, S.H., M.Kn., PPAT berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat, telah dilakukan pengalihan hak (balik nama) dari atas nama PT. Agung Podomoro Land, Tbk. menjadi atas nama Vellisia Friska sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 5916-/I/BASEMENT/Tanjung Duren Selatan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Turut Terlawan IV dengan ini mohon kepada Yth. Majelis Hakim berkenan memutuskan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV tersebut, Pelawan telah mengajukan Replik secara e-litigasi tertanggal 23 Oktober 2023, dan atas Replik Pelawan tersebut,

Hal.28 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV masing-masing telah mengajukan Duplik secara e litigasi tertanggal 30 Oktober 2023,

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang bermaterai cukup sebagai berikut :

1. Foto kopi Akta Jual Beli No. 580/2017 tanggal 29 September 2017, dibuat dihadapan Emmy Halim, S.H.,Mkn., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah Kerja Kota Administrasi Jakarta Barat, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto kopi Salinan buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 8625/2010 tanggal 26 Oktober 2010, diberi tanda bukti P-2a ;
3. Foto kopi Surat PT. Bank Central Asia, Tbk., No. 7605/SLK/AGN/2021 tanggal 29 Desember 2021, diberi tanda bukti P-2b ;
4. Foto kopi Akta Jual Beli No. 581/2017 tanggal 29 September 2017, dibuat dihadapan Emmy Halim, S.H.,Mkn., diberi tanda bukti P-3 ;
5. Foto kopi Salinan Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 5916/I/BASEMENT/Tanjung Duren Selatan, Gambar Denah No. 5916/2010 tanggal 26 Oktober 2010, diberi tanda bukti P-4 ;
6. Foto kopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt., tanggal 19 November 2019, diberi tanda bukti P-5 ;
7. Foto kopi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 246/PDT/2020/PT.DKI tanggal 12 Juni 2020, diberi tanda bukti P-6 ;
8. Foto kopi Putusan Mahkamah Agung No. 3683K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020, diberi tanda bukti P-7 ;
9. Foto kopi Putusan Mahkamah Agung No. 1394PK/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022, diberi tanda bukti P-8 ;

Bukti-bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan sesuai, kecuali untuk bukti P-2A, tidak ditunjukkan aslinya dipersidangan, bukti P-5 P-6, P-7 dan P-8 sesuai dengan salinan ;

Menimbang, bahwa Pelawan mengajukan saksi-saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi KWEK KIAN SING JAMES ;
 - Bahwa kenal dengan Pelawan pada tahun 2015, sekitar akhir bulan Januari, saksi menyewa unit Shophouse (ruko) berawal dari melihat

Hal.29 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- iklan dikaca ruko, karena minat sewa, dan saksi langsung hubungi nomor telepon yang tertera dan tersambung kepada Pelawan ;
- Bahwa setelah saksi menghubungi, kemudian membuat kesepakatan sewa ;
 - Bahwa jangka waktu saksi menyewa selama waktu 5 (lima) tahun ;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan ruko, tetapi saksi mengetahui kepemilikannya adalah Pelawan sendiri, yaitu setelah saksi menghubungi pengelola Apartemen Mediterania ;
 - Bahwa pada waktu sewa menyewa saksi hanya berhubungan dengan Pelawan ;
 - Bahwa perjanjian sewa menyewanya hanya Pelawan dan saksi, tidak melibatkan pengelola ;
 - Bahwa saksi tinggalnya di Apartemen Royal, kalau di Ruko khusus untuk usaha saksi ;
 - Bahwa saksi menyewa Shophouse dari Pelawan dan sudah berjalan selama 5 (lima) tahun dan akan berakhir pada awal bulan Februari 2024, namun masa sewa telah diperpanjang untuk 2 (dua) tahun lagi sehingga akan berakhir pada awal Februari 2026, dengan harga sewa sebesar Rp. 200.000.000,- pertahun yang dibayarkan kepada Pelawan dengan cara transfer ke rekening Pelawan ;
 - Bahwa selama saksi menyewa tidak pernah didatangi orang atau berkirim surat ;
 - Bahwa pada waktu saksi menyewa, restaurant dalam keadaan tidak bermasalah ;
 - Bahwa saksi baru mengetahui ada sengketa pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 21 November 2023 ;
 - Bahwa dalam sewa menyewa dengan Pelawan dan dibuatkan perjanjian sederhana yang diberi materai, dengan syarat dan ketentuan kontrak secara umum mengatur kewajiban penyewa membayar biaya maintenance dan rekening ;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat surat Aanmaning ;
 - Bahwa saksi akan membicarakan dan menyelesaikan dengan Pelawan apabila ternyata Shophouse yang disewakan di eksekusi ;
 - Bahwa saksi tidak kenal suami Pelawan (alm. Budijono Hartono) ;
2. Saksi ALEX WIJAYA ;

Hal.30 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

- Bahwa saksi adalah teman alm. Budijono Hartono dan Vellisia Friska (Pelawan) yang mengetahui hubungan Pelawan dengan Vellisia Friska (Pelawan) suami dan isteri, dan saksi mengetahui masalah dalam perkara ini dari cerita Pelawan dan alm. Budijono Hartono sebelum meninggal dunia ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan dan harta peninggalan atau hadiah perkawinan yang dimaksudkan dalam perkara tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta nikah alm Budijono Hartono dengan Pelawan dan mengetahui dalam perkawinan Pelawan dengan Budijono Hartono tidak mempunyai anak ;
- Bahwa saksi mengetahui Budijono Hartono telah meninggal dunia karena sakit pada tanggal 16 Oktober 2016 dan saksi melayat kerumah duka ;
- Bahwa saksi mengetahui almarhum dan Pelawan dahulu tinggal di Green Garden kemudian pindah ke Apartemen Mediterania 1 kemudian pindah ke Mediterania 2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kepindahan mereka sekitar tahun 2011, tanggal pastinya saksi tidak ingat ;
- Bahwa saksi mengetahui mereka punya beberapa asset, unit apartemen dan unit Shophouse yang disewa-sewakan ;
- Bahwa rumah di Green Garde dijual kepada siapa saksi tidak mengetahui dan mengapa dijual saksi juga tidak mengetahui ;
- Bahwa saksi mengetahui kepindahan mereka dari apartemen Mediterania 1 ke Mediterania 2 adalah karena yang di Mediterania 1 ukurannya kecil ;
- Bahwa saksi mengetahui asset di Mediterania itu ada yang punya suaminya (Alm. Budijono Hartono) ada yang punya Pelawan sendiri
- Bahwa saksi mengetahui unit apartemen yang ditinggali di Jasmine lantai 32 adalah milik Pelawan, demikian juga dengan unit Shophouse (toko) dibawah apartemen yang ada di pojok ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat bukti kepemilikan tetapi pengetahuan saksi mengenai kepemilikan tersebut adalah karena semasa hidupnya almarhum Budijono Hartono (suami Pelawan) sering bercerita tentang pembelian dan siapa yang memiliki unit apartemen dan shophouse yang dimaksud ;

Hal.31 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam perkara sebelumnya pada tahun 2019 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;
- Bahwa saksi tidak tahu menahu hasil putusan pengadilannya dalam perkara sebelumnya ;
- Bahwa yang saksi dengar Alm Budijono Hartono sudah bercerai dengan isteri yang pertama dan mempunyai 2 orang anak ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan anak-anaknya alm. Budijono Hartono ;

3. Saksi CHRISTIAN SINYAL, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Pelawan karena pernah sewa apartemen milik suaminya yaitu unit di J-15 ;
- Bahwa Pelawan dan Budijono Hartono adalah pasangan suami isteri;
- Bahwa saksi mengetahui apartemen tersebut milik suaminya karena dari surat-surat dan dari keterangan pengelola apartemen ;
- Bahwa saksi menyewa selama 2 (dua) tahun sekitar tahun 2013 sampai 2015 dengan harga sewa Rp. 3-4 juta per bulan ;
- Bahwa saksi bermaksud menawar uang sewa dengan Pelawan yang dijawab Pelawan meminta saksi hubungi suaminya langsung ;
- Bahwa Pelawan dari awal menegaskan apartemen yang saksi sewa adalah punya suaminya dan untuk penyewaan tersebut saksi selalu bilang akan tanya suaminya misalnya mengenai perpanjangan sewa dan saksi juga membayar uang sewa tersebut kepada suami Pelawan ;
- Bahwa saksi sering ketemu dengan Pelawan dan suaminya di koridor apartemen dan lift karena tahu Pelawan tinggal dengan suaminya di Blok Jasmine -JG 32, dan juga pada saat itu keadaan suami Pelawan segar/sehat ;
- Bahwa saksi tidak tahu apartemen tersebut punya siapa, yang saksi tahu Pelawan dan suaminya tinggal di unit tersebut ;
- Bahwa yang saksi tahu unit di J-15 adalah milik suaminya Budijono Hartono didalam kontraknya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harta alm. Budijono Hartono lainnya ;

Bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut para pihak menerangkan akan menanggapinya dalam Kesimpulannya;

Hal.32 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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 untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Terlawan II telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang bermaterai cukup kemudian diberi tanda sebagai berikut :

1. Foto kopi Surat Nomor : 012/MI/Pdt/Eks/VI/2023, Hal: Permohonan Aanmaning dan Pelaksanaan Eksekusi atas Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (vide Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 246/PDT/2020 tanggal 12 Juni 2020 tgl. 12 Juni 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3683K/Pdt/2020 tgl. 16 Desember 2020, Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1394.PK/Pdt/2022 tgl. 30 Desember 2022, tertanggal 23 Juni 2023, tercatat Agenda Surat Masuk : 2652, tanggal 26 Juni 2023, diberi tanda Bukti T.II-I ;

Bukti-bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan sesuai ;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan III mengajukan bukti-bukti berupa foto kopi yang bermaterai cukup kemudian diberi tanda sebagai berikut :

1. Foto kopi Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 8625/XXIX/J/Tanjung Duren Selatan tercatat atas nama Vellisia Friska (d/h PT. Tiara Metropolitan Jaya, berkedudukan di Jakarta, diberi tanda Bukti TT.III-1;
2. Foto kopi Buku Tanah Hak Milik atas Satuan rumah Susun No. 5916/-I/Basement/Tanjung Duren Selatan tercatat atas nama Vellisia Friska (d/h PT. Tiara Metropolitan Jaya, berkedudukan di Jakarta, diberi tanda Bukti TT.III-2;

Bukti-bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan sesuai ;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan IV mengajukan bukti-bukti berupa foto kopi yang bermaterai cukup kemudian diberi tanda sebagai berikut :

1. Foto kopi Salinan Akta Jual Beli No. 580/2017 tanggal 29 September 2017 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Emmy Halim, S.H., MKn., PPAT berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat, diberi tanda bukti TT.IV-1 ;
2. Foto kopi Salinan Akta Jual Beli No. 581/2017 tanggal 29 September 2017 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Emmy Halim, S.H., MKn., PPAT berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat, diberi tanda Bukti TT.IV-2;

Hal.33 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.

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

3. Foto kopi Tanda Terima Sertifikat tanggal 10 April 2018 dari PT. Agung Podomoro Land. Tbk., kepada Vellisia Friska, berupa asli Sertifikat Tanah No. 8625/XXIX/J, Blok J/32/JG atas nama Vellisia Friska, diberi tanda Bukti TT.IV-3 ;
4. Foto kopi Tanda Terima Sertifikat tanggal 10 April 2018 dari PT. Agung Podomoro Land. Tbk. Kepada Vellisia Friska, berupa Asli Sertifikat Tanah No. 5916/-I/Basement, Blok E/SH7/EM atas nama Vellisia Friska, diberi tanda Bukti TT.IV-4 ;

Bukti-bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan sesuai ;

Menimbang, bahwa Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 21 November 2023 yang isi lengkap hasil pemeriksaan tersebut sebagaimana tertuang dalam berita acara pemeriksaan untuk maksud tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan mengajukan Kesimpulan dan Kesimpulan Tambahan, Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan IV telah mengajukan Kesimpulan secara e-litigasi tertanggal 8 Januari 2024 sedangkan Turut Terlawan III tidak mengajukan Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan perkara ini sebagaimana tertuang didalam berita acara persidangan perkara ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam rangka putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Pelawan adalah sebagaimana yang tercantum didalam surat Perlawanannya;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Terlawan II telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Eksepsi mengenai perlawanan melanggar asas hukum 'nebis in idem' ;
2. Eksepsi mengenai perlawanan Pelawan premateur;
3. Eksepsi mengenai Pelawan tidak mempunyai kapasitas hukum (legal standing) mengajukan perlawanan ;
4. Eksepsi mengenai perlawanan tidak jelas (obscuurlibel)

Hal.34 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai poin eksepsi nomor 1, 2 dan 3 telah menyangkut mengenai pokok perkara yang berkaitan dengan pembuktian, sedangkan poin eksepsi nomor 4 menurut Majelis Hakim tidak ada kekaburan didalam perlawanan yang diajukan Pelawan, karena Majelis Hakim dapat memahami apa yang dimaksud oleh Pelawan ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa Pelawan didalam surat Perlawanannya menyatakan :

- Unit Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai 32 No. J/32/JG Blok J; dan
- Unit Shophouse Apartemen Mediterania Garden Residences 2, Jalan S. Parman, Jakarta Barat, Lantai G No. E/SH7/EM Blok BASEMENT;
- (selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa)

tidak pernah dimiliki oleh Alm. BUDIJONO HARTONO sehingga karenanya sudah jelas BUKAN termasuk BUDEL WARIS Alm. BUDIJONO HARTONO dan sudah sepatutnya DIKELUARKAN sebagai obyek perkara dalam Perkara No. 206/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt jo. No. 246/Pdt/2020/PT.DKI jo. No. 3683K/Pdt/2020 jo. No. 1394PK/Pdt/2022.

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pelawan :

- Bahwa status Pelawan (subyek) dan kedua objek diuraikan dalam perlawanan Pelawan aquo sudah diputuskan dan ditetapkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 12 Juni 2020, No. No. 246 /Pdt /2020 /PT DKI. (Bukti P-6)yaitu mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Terlawan II untuk sebagian dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri tanggal 19 November 2019, No. 206 /Pdt.G / 2019 /PN Jkt. Brt., (Bukti P-5) dalam mengadili sendiri dengan amar putusannya antara lain berbunyi (dikutip) :

Angka (1) : *Mengabulkan gugatan para Pembanding semula para Penggugat untuk sebagian;*

Angka (3) : *Menyatakan bahwa perbuatan Terbanding semula Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hukum para Pembanding semula para Penggugat;*

Hal.35 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Angka (8) : menyatakan bahwa :

1 (satu) unit Shophouse di Lantai Dasar Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City, Unit SH E7, Rt. 003 Rw. 006, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dan

1 (satu) unit Apartemen Lantai 32 Tower Jasmine Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City Unit J-32-JG, Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat,

Adalah merupakan bagian dari harta peninggalan almarhum Budijono Hartono yang merupakan Budel Warisan yang belum dibagi dan merupakan hak waris para ahli waris almarhum Budijono Hartono;

Angka (9) :menyatakan bahwa :

1. Sebidang tanah SHM No. 966 /Desa Kapuk Luas 930 M2 terletak di Jalan Kapuk Raya No. 94, Rt. 002 Rw. 003, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sejak tahun 1986 atas – nama Budijono Hartono;
 2. Sebidang tanah SHM No. 967 /Desa Kapuk Luas 930 M2 terletak di Jalan Kapuk Raya No. 94, Rt. 002 Rw. 003, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sejak tahun 1986 atas – nama Budijono Hartono;
 3. 1 (satu) unit Shophouse di Lantai Dasar Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City, Unit SH E7, Rt. 003 Rw. 006, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
 4. 1 (satu) unit Apartemen Lantai 32 Tower Jasmine Mediterania Garden Residence 2 Podomoro City Unit J-32-JG, Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat yang dalam penguasaan Tergugat adalah merupakan bagian dari harta peninggalan almarhum Budijono Hartono yang menjadi hak waris dari dan harus dibagi bersama oleh para ahli waris almarhum Budijono Hartono yang berhak secara hukum;
- Selanjutnya Mahkamah Agung R.I telah menolak permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pelawan sesuai Putusan MARI tanggal 16

Hal.36 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2020, No. 3685. K /Pdt /2020 (Bukti P-7) maupun permohonan Peninjauan Kembali (PK) yang diajukan oleh Pelawan sesuai Putusan MARI tanggal 30 Desember 2022, No. 1384.PK /Pdt / 2022, (Bukti P-8) oleh – karenanya status kedua objekperlawanan yang putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek sengketa didalam perkara aquo telah pernah disengketakan oleh Pelawan dan Terlawan dan statusnya telah jelas dan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sehingga tidak perlu ditetapkan lagi statusnya didalam perkara aquo oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat tidak perlu mempertimbangkan bukti-bukti surat lainnya oleh karena tidak relevan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu menurut Majelis Hakim Perlawanan Pelawan harus ditolak dan menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan ditolak, maka Pelawan dihukum untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan ditetapkan didalam amar putusan;

Mengingat, Pasal- Pasal Undang-Undang yang berkaitan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.9.535.000,- (Sembilan juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari : Kamis, tanggal : 18 Januari 2024, oleh kami, Julius Panjaitan, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Flowerry Yulidas, S.H.,M.H. dan Dr. Riya Novita, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari :Senin, tanggal 29 Januari 2024, oleh Julius Panjaitan, S.H.,M.H., Hakim Ketua dengan didampingi oleh : Flowerry Yulidas, S.H.,M.H., dan Parmatoni, S.H., sebagai Hakim

Hal.37 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, dikirim secara elektronik melalui System Informasi Pengadilan dan dibantu oleh : Suswanti, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanpa dihadiri oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II,

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Flowerry Yulidas, S.H.,M.H., .

Julius Panjaitan, S.H.,M.H.

2. Parmatoni, S.H.

PaniteraPengganti,

Suswanti, S.H.,M.H.,

BiayaPerkara :

- Pnbp Pendaftaran : Rp 30.000,-
- Pnbp Pertama : Rp 110.000,-
- Proses Perkara : Rp 150.000,-
- Panggilan : Rp7.225.000,-
- PemeriksaanSetempat : Rp 2.000.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Materai : Rp 10.000,-

Jumlah : Rp 9.535.000,-(Sembilan juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

Hal.38 dari 38 Hal. Putusan Nomor 367/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Brt.