



**PUTUSAN**

**Nomor 628/PDT/2015/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

1. **TUAN HAJI ENTJEP ROESLAN ADIWIDJAJA**, beralamat di Jl. Desa Jaya Giri No. 3, RT. 003, RW. 002, Kelurahan Jaya Giri, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Nopember 2013 telah memberi kuasa kepada Mujahidin, SH., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Seha No. 9 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT I REKONVENSI** ; -----
2. **TUAN DAMAR GARIBALDI**, beralamat di Jl. Kebon Bibit Barat I No. 44, RT. 003, RW. 010, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Nopember 2013 telah memberi kuasa kepada Mujahidin, SH., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Seha No. 9 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II KONVENSI / PENGGUGAT II REKONVENSI** ; -----
3. **TUAN RACHMAN ACHMADI ATMADIPURA**, beralamat di Jl. Cempaka V, RT. 014, RW. 011, Kelurahan Jati Sampurna, Kecamatan Jati Sampurna, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Nopember 2013 telah memberi kuasa kepada Mujahidin, SH., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Seha No. 9 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT III KONVENSI / PENGGUGAT III REKONVENSI** ; -----
4. **TUAN DJATI PANCER SEDJADI**, beralamat di Jl. Kebon Bibit Barat I No.44, RT. 003, RW. 010, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, berdasarkan Surat Kuasa

hal 1 dari 13 hal put Nomor 628/PDT/2015/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus tanggal 16 Nopember 2013 telah memberi kuasa kepada Mujahidin, SH., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Seha No. 9 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT IV KONVENSI / PENGGUGAT IV REKONVENSI ; -----**

5. **TUAN YASIN JALU WIBOWO INDRA PERMANA**, beralamat di Jl. Desa Jaya Giri No. 3, RT. 003, RW. 002, Kelurahan Jaya Giri, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Nopember 2013 telah memberi kuasa kepada Mujahidin, SH., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Seha No. 9 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT V KONVENSI / PENGGUGAT V REKONVENSI ; -----**

## M E L A W A N :

**PT. PERMATA NUSANTARA ABADI**, beralamat dan berkedudukan di Jakarta, Jl. Garuda Nomor. 96 Kemayoran, Jakarta Pusat 10620, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Sehat Damanik, SH.,MH, Verry Sitorus, SH, Charles Roy SM Sijabat, SH, Chris Santo Sinaga, SH dan Donny Mores, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office of DSS and Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 September 2014, beralamat di Plaza Pupuk Kaltim, Gedung B lantai 1, Jalan Kebon Sirih Nomor 6 A, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT DALAM KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI ;-----**

## D A N

**KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUIR**, beralamat di Jl. Dr Sumarno Pulogebang Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGATDALAM KONVENSI / TURUT PENGGUGAT DALAM REKONVENSI ;-----**

hal 2 dari 13 hal put Nomor 628/PDT/2015/PT.DKI



**Pengadilan Tinggi tersebut ;** -----

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

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166/Pdt.G/2013/PN.JKT.TIM tanggal 19 Agustus 2014 dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :-----

**DALAM KONVENSI :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat ; -----
- Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik ; -----
- Menyatakan berlaku sah Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor: 150 tanggal 08 Desember 2004 dibuat dihadapan Kartono, SH., Notaris di Jakarta, yang mengikat Penggugat sebagai Pembeli ( PIHAK KEDUA ) dan Para Tergugat sebagai Penjual ( PIHAK PERTAMA ) ; -----
- Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk memenuhi dan melaksanakan Perjanjian sampai tuntas dengan mengurus Surat-Surat atas Tanah sesuai yang disepakati dalam Perjanjian ; -----
- Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu segera setelah Penggugat membayar lunas harga tanah atau segera setelah Penggugat membayar harga tanah melalui penitipan (konsinyasi) yang dilakukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur ; -----
- Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat secara tanpa syarat untuk menerima dari Penggugat sisa pembayaran tahap III ( ketiga ) dan tahap IV ( ke empat ) sebagai pelunasan atas harga Tanah, sesuai dengan kesepakatan yang diatur Perjanjian, yaitu sebesar Rp 1.200.000.000,-- ( satu milyar dua ratus juta rupiah ) dan Rp 1.500.000.000,-- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ) ; -----
- Menyatakan berlaku sah sebagai hukum penitipan ( konsinyasi ) atas pembayaran harga Tanah tahap III ( ketiga ) dan tahap IV ( keempat )



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebesar Rp 1.200.000.000,-- ( satu milyar dua ratus juta rupiah ) dan Rp 1.500.000.000,-- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ) yang dilakukan oleh Penggugat di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur ; -----

- Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat ; -----
- Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja / pihak ketiga yang menguasai tanah tersebut untuk melakukan *pengosongan* atas tanah tersebut, tidak melakukan segala aktivitas / kegiatan apapun di atas tanah sengketa, termasuk namun tidak terbatas untuk melakukan pengolahan, menyewakan, mendirikan bangunan, tinggal, melakukan pengukuran, pematokan dan atau tindakan apapun di atas tanah tersebut ; -----
- Memberikan izin kepada Penggugat untuk mewakili dan atau bertindak atas nama Para Tergugat dalam hal : melakukan segala tindakan pengurusan yang dimaksudkan untuk membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli atas Tanah objek perkara *aquo*; menjual atau melepaskan hak kepada siapapun juga termasuk kepada Penggugat dengan harga jual/ganti rugi serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dipandang baik oleh Penggugat; demikian juga menjaminkan / mengagunkan atau dengan cara apapun juga menyerahkan sebagai jaminan atau tanggungan untuk suatu hutang, atas tanah yang menjadi objek dalam gugatan *aquo*, termasuk namun tidak terbatas mewakili Para Tergugat, membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris / PPAT yang berwenang untuk itu, menghadap pejabat-pejabat/instansi-instansi pemerintah yang terkait dalam pengurusannya, dan atau pejabat-pejabat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ; -----
- Menyatakan sah segala tindakan Penggugat untuk mewakili dan atau bertindak atas nama Para Tergugat dalam hal: melakukan segala tindakan pengurusan yang dimaksudkan untuk membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli atas Tanah objek perkara *aquo*; menjual atau melepaskan hak kepada siapapun juga termasuk kepada Penggugat dengan harga jual/ganti rugi serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dipandang baik oleh Penggugat; demikian juga

hal 4 dari 13 hal put Nomor 628/PDT/2015/PT.DKI



menjaminkan/mengagunkan atau dengan cara apapun juga menyerahkan sebagai jaminan atau tanggungan untuk suatu hutang, atas tanah yang menjadi objek dalam gugatan *aquo*, termasuk namun tidak terbatas mewakili Para Tergugat, membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT yang berwenang untuk itu, menghadap pejabat-pejabat/instansi-instansi pemerintah yang terkait dalam pengurusannya, dan atau pejabat-pejabat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ;-----

- Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat atas setiap tindakan yang dilakukan oleh Penggugat untuk mewakili dan atau bertindak atas nama Para Tergugat dalam hal : melakukan segala tindakan pengurusan yang dimaksudkan untuk membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli atas Tanah objek perkara *aquo*; menjual atau melepaskan hak kepada siapapun juga termasuk kepada Penggugat dengan harga jual/ganti rugi serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dipandang baik oleh Penggugat; demikian juga menjaminkan/mengagunkan atau dengan cara apapun juga menyerahkan sebagai jaminan atau tanggungan untuk suatu hutang, atas tanah yang menjadi objek dalam gugatan *aquo*, termasuk namun tidak terbatas mewakili Para Tergugat, membuat dan menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris / PPAT yang berwenang untuk itu, menghadap pejabat-pejabat / instansi-instansi pemerintah yang terkait dalam pengurusannya, dan atau pejabat-pejabat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ; -----
- Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 166/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim Jo Nomor: 01/CB/2014 tanggal 7 Agustus 2014 adalah sah dan berharga ; -----
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini ; ---
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya ; -----

**DALAM REKONVENSİ :**

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ; -----

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ ;**

- Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini yang diperhitungkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 14.764.000,-- ( empat belas juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah ) ; -----

Membaca, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 166/Pdt.G/2013/PN.JKT.TIM, tanggal 26 Agustus 2014 yang dibuat oleh HJ. ENOK YAYU MAEMUNAH, SH .MM., Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V Dalam Konvensi / Penggugat I, II, III, IV dan V Dalam Rekonvensi telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166/Pdt.G/2013/PN.JKT.TIM., tanggal 19 Agustus 2014 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi pada tanggal 25 September 2014 ;-----

Membaca, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V Dalam Konvensi / Penggugat I, II, III, IV dan V Dalam Rekonvensi telah mengajukan Memori Banding dan Bukti Tambahan tertanggal 29 Desember 2014 yang diterima di Kepeniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 14 Januari 2015, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi pada tanggal 12 Maret 2015 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Dalam Konvensi / Turut Penggugat Dalam Rekonvensi pada tanggal 16 Oktober 2015 ;-----

Membaca, bahwa Terbanding semula Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 3 Maret 2015 yang diterima di Kepeniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 3 Maret 2015, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Terugat I, II, III, IV dan V Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi pada tanggal 11 September 2015 ;-----

Membaca, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberi kesempatan kepada Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi pada tanggal 11 September 2015 dan kepada Terbanding semula Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi pada tanggal 12 Maret 2015,

hal 6 dari 13 hal put Nomor 628/PDT/2015/PT.DKI



kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Dalam Konvensi / Turut Penggugat Dalam Rekonvensi pada tanggal 16 Oktober 2015, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan; -----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V Dalam Konvensi /Penggugat Dalam Rekonvensi, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

1. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jaklarta Timur yang memeriksa dan mengadili dan memutus perkara aquo, telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum Perjanjian agar mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya ;-----
2. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara aquo, telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian ;-----
3. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian yang berkaitan dengan saksi ;-----
4. Bahwa hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup dalam memutus perkara aquo (Onvoldoende Gemotiveerd) ;-----
5. Bahwa keberatan-keberatan Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi selengkapnya sebagaimana tersebut dalam memori banding ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan



Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

1. Bahwa Terbanding / Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Para Pemanding semula Tergugat I, II, III, IV dan V Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut, Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak salah dalam menerapkan hukum Perjanjian, yakni sebagai Undang-undang yang mengikat para pihak ;-----
2. Bahwa, Terbanding semula Penggugat Dalam Konvensi /Tergugat Dalam Rekonvensi menyatakan dapat menerima seluruh putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut, karena pertimbangan dan putusan tersebut telah sesuai dengan fakta-fakta, bukti-bukti dan ketentuan hukum yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166.G/2013/PN.JKT.TIM, tanggal 19 Agustus 2014, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pendapat Pengadilan Tingkat Pertama dengan alasan dan pertimbangan sebagaimana dibawah ini ;-----

#### **DALAM KONVENSI**

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa kedua belah pihak adalah sebidang tanah hak milik adat Nomor C.347 Persil Nomor.20 kelas desa S.III, seluas sekitar 6.280 m2 terletak di Jl.Sunan Giri Kecamatan Pulao Gadung Jakarta Timur yang selanjutnya disebut Tanah ;-----

Menimbang, bahwa sebelum menilai apakah perjanjian jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut sah atau tidak sebagai pokok petitum surat gugatan (Surat Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 150 tanggal 8 Desember 2004 vide bukti P-1/T-1 selanjutnya disebut Perjanjian) maka perlu dinilai terlebih dahulu Tanah/obyek perjanjian tersebut telah memenuhi persyaratan untuk dapat dijadikan obyek jual beli atau belum ;-----

Menimbang, bahwa hukum tanah yang berlaku berlandaskan hukum adat, pihak yang hendak mengalihkan harus benar-benar dalam keadaan secara faktual menguasai secara fisik (data fisik) dan memiliki dokumen-



dokumen atas Tanah tersebut (data yuridis), sebab apabila persyaratan ini tidak dipenuhi, maka potensial menimbulkan persoalan dikemudian hari;-----

Menimbang, bahwa untuk mengalihkan hak atas tanah, tidak saja para pihak harus memenuhi ketentuan sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUHPerdara, akan tetapi yang paling penting harus dipastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa (Pasal 39 ayat 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) ;-----

Menimbang, bahwa meskipun asas perjanjian bersifat terbuka digantungkan pada keinginan pihak-pihak yang membuatnya, namun untuk perjanjian atas obyek tanah, dibatasi oleh hukum publik yang bersifat mengikat kepada pihak-pihak yang membuatnya ;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat maupun ParaTergugat sudah tahu benar kondisi dari obyek Tanah dimaksud sebagaimana diuraikan pada Perjanjian halaman 4 yang antara lain menyebutkan : **"Para penghadap** dengan ini terlebih dahulu menerangkan (memberitahukan) :-----

- Bahwa berdasarkan relaas Pemberitahuan Putusan Peninjauan Kembali, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal sembilan belas Juni dua ribu tiga(19-06-2003), Nomor.53 PK/PDT/1999 yang diperlihatkan kepada saya Notaris, tentang Peninjauan kembali Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal empat belas Februari dua ribu tiga (14-02-2003) Nomor.53 PK/Pdt/1999 antara PIHAK PERTAMA dengan Dokter MUHAMADI, ACHMAD SEBAYANG, dan HAJJAH RATNA BINTI MOER BIN NOEIN, dan keputusan tersebut **belum dapat dilaksanakan eksekusinya** dikarenakan dalam diktum putusan **tidak bersifat condemnatoir**, sebagaimana ternyata dari Surat ketua pengadilan Negeri jakarta Timur ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut diatas, maka sesungguhnya para pihak sudah menyadari bahwa pihak PERTAMA / Para Tergugat / Pembanding belum sepenuhnya sebagai pemilik tanah yang sempurna dalam pengertian menguasai fisik atas tanah tersebut dan dokumen pemilikan belum lengkap dimilikinya, namun hal ini diketahui secara jelas oleh PIHAK KEDUA sebagaimana bunyi redaksi diatas ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berhubung Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 53 PK/PDT/1999 tidak bersifat Condemnatoir yang berarti hanya bersifat Decklaratoir belaka, maka sudah barang tentu tidak dapat dieksekusi, karena putusan yang dapat dieksekusi hanya yang bersifat Condemnatoir saja, oleh karena itu PIHAK PERTAMA / Pihak Para Tergugat / Pembanding harus menempuh upaya hukum selanjutnya untuk mewujudkan kepemilikannya secara sempurna ;-----

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata yang berlaku upaya hukum PIHAK PERTAMA / Pembanding tersebut harus ditempuh dengan cara mengajukan gugatan dengan mencantumkan petitum yang bersifat Condemnatoir agar nanti dapat dilaksanakan eksekusinya ;-----

Menimbang, bahwa berhubung PIHAK PERTAMA / Pembanding masih harus mengajukan gugatan kepada pihak-pihak semula dalam sengketa terdahulu, maka sesungguhnya obyek sengketa aquo yaitu Tanah masih akan memasuki fase sebagai tanah sengketa ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu dengan mengingat kondisi tanah tersebut, maka sesungguhnya Perjanjian sebagaimana bukti P-1/T-1 dapat dikualifisir sebagai perjanjian yang bersifat **prematuur**. Karena apabila dilaksanakan akan berbenturan dan berpotensi melanggar syarat : obyek jual beli tidak dalam keadaan sengketa sebagaimana dimaksud Pasal 39 ayat (1) huruf f Peaturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997;-----

Menimbang, bahwa perjanjian tersebut bersifat prematuur dapat dilihat pula pada kondisi Tanah yang masih banyak bangunan dan penghuni liar sebagaimana disebut pada P-1/T-1 Surat Perjanjian, oleh karena itu perlu putusan yang bersifat condemnatoir agar eksekusi dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya (mengajukan gugatan kembali dengan mencantumkan petitum condemnatoir atas Tanah obyek sengketa tersebut) ;-----

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian a quo bukan saja bersifat prematuur, akan tetapi apabila dikaitkan dengan bunyi petitum surat gugatan Penggugat/Terbanding menjadi rancu dan tidak logis, sebab disatu sisi Surat Perjanjian P-1/T-1 baru merupakan ikatan permulaan kehendak untuk melakukan rencana jual beli ke depan atas obyek Tanah. Akan tetapi bunyi petitum surat gugatan Penggugat / Terbanding khususnya Nomor 5, 9

hal 10 dari 13 hal put Nomor 628/PDT/2015/PT.DKI



dan 10 seolah-olah sudah konkrit telah terjadi Jual Beli atas Tanah terperkara sehingga minta penyerahan riil atas Tanah tersebut. Padahal Penggugat / Terbanding mengetahui dengan sungguh-sungguh bahwa atas Tanah tersebut sesuai surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur disebutkan bahwa Putusan Peninjauan Kembali mahkamah Agung RI Nomor : 53 PK/PDT/1999 tidak dapat dilaksanakan eksekusi karena tidak bersifat condemnatoir dan diinformasikan bahwa diatas Tanah itu banyak berdiri bangunan dan penghunian liar, sehingga sudah barang tentu diketahui oleh para pihak bahwa sesungguhnya belum dapat dilaksanakan perjanjian dimaksud ;-----

Menimbang, bahwa mengingat surat gugatan a quo bertumpu pada Surat Perjanjian P-1/T-1 yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, maka tanpa mempertimbangkan lebih lanjut surat-surat bukti maupun saksi-saksi dari kedua belah pihak. Menurut pendapat Pengadilan Tinggi surat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

**DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / Pembanding sebagaimana telah diuraikan diatas;-----

Menimbang, bahwa surat gugatan Rekonvensi ini pada intinya adalah bahwa justru Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan wan prestasi yaitu tidak mengurus dan membiayai pengurusan surat-surat dan pembayaran tahap pertama, ketiga dan ke empat ;-----

Menimbang, bahwa segala pertimbangan pada bagian Konvensi secara mutatis mutandis dianggap menjadi pertimbangan pada bagian Rekonvensi ini ;-----

Menimbang, bahwa apabila dicermati sesungguhnya apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bertumpu pada Surat Perjanjian P-1/T-1 yang telah dipertimbangkan dimuka, oleh karena itu segala pertimbangan tersebut berlaku dalam pertimbangan Rekonvensi ini ;-

Menimbang, bahwa mengingat Surat Perjanjian a quo bersifat prematur, maka segala dalil yang berkenaan dengan Surat Perjanjian



dimaksud haruslah dikesampingkan, oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166/Pdt.G/2013/PN.JKT.TIM., tanggal 19 Agustus 2014 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini ;-----

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Meimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dapatlah disimpulkan bahwa gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak diterima, demikian pula gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena itu pada dasarnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi berada dipihk yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding akan ditentukan dibawah amar ini ;-----

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman jo Undang-Undang 20 Tahun 1947, dan peraturan perundang - undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;-----

**MENGADILI**

- 1.Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tersebut ;-----
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negri Jakarta Timur Nomor, 166/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim., tanggal 19 Agustus 2014 ;-----

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM KONVENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;-----

**DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ;-----

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;-----**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum, Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Kamis** tanggal **28 Januari 2016** oleh Kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH. MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **ASLI GINTING, SH. MH** dan **H. MOCHAMAD HATTA, SH. MH.**, Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor. 628/PDT/2015/PT.DKI. tanggal 17 Desember 2015 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Selasa 9 Februari 2016** dalam sidang terbuka untuk umum beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut serta di bantu oleh **NURHAYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 628/Pdt/2015/ PT.DKI, tanggal 17 Desember 2015 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

**ASLI GINTING SH. MH**

**ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH. MH**

**H. MOCHAMAD HATTA, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI

**NURHAYATI, SH**

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-

hal 13 dari 13 hal put Nomor 628/PDT/2015/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000,- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-