



**PUTUSAN**

**NOMOR 265/PDT/2018/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Tuan BUDI KARTA WIJAYA**, , beralamat di Jl. Bungur Besar No. 41 A RT. 012 RW. 001 Kelurahan Gunung Sahari Selatan Kecamatan Kemayoran Kotamadya Jakarta Pusat ;
2. **Tuan HARDI SINGGIH ONGKO**, beralamat di Jl. Pluit Selatan VIII/20 RT.020 RW. 006 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara ;
3. **JOHNY DWIKORA ARON, SH**, Notaris, beralamat di Graha Tigris Sentra Bisnis Muara Karang Blok 4 Z 8 Utara No. 32 Jakarta Utara;
4. **BUNTARIO TIGRIS, SH,SE,MH**, Notaris/PPAT, beralamat di Wisma Tigris Jl. Batu Ceper No.19 B, E, F Jakarta Pusat ;

Dalam hal ini semuanya memberikan kuasa kepada Stefanus Gunawan, SH,M.Hum., Herman., SH, Romdani Tri Kuntadi., SH, MH., Oktavianus Setiawan, SH., Nico Senjaya, SH dan Deny Christian, SH., Para Advokat berkantor pada Kantor Pengacara STEFANUS GUNAWAN & REKAN, beralamat kantor Arjuna Niaga Jl. Arjuna Utara No.1-E, Jakarta Barat 11510, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tertanggal 31 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **TERGUGAT I, TERGUGAT II** dan **TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II** ;

**M E L A W A N :**

1. **Nyonya TJIONG A JONG/MEI LIE**, beralamat di Gang Datoh No. 7 RT. 008 RW. 001 Kelurahan Roamalaka Kecamatan Tambora Kotamadya Jakarta Barat ;
2. **Tuan TJHIO TJAY LIANG**, beralamat di Jl. Raya Kemiri RT. 004 RW. 010 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta Selatan, dalam hal ini Keduanya memberikan kuasa kepada H. HOSEN AHO, SH., Advokat pada Kantor H. HOSEN AHO, SH & Associates, yang beralamat di Jl. Sawo I RT. 004 Rw. 04, No. 84, Jatisampurna, Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus



tertanggal 13 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai

**PARA TERBANDING** semula **PARA PENGGUGAT** ;

**Pengadilan Tinggi** tersebut ;

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

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Mei 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Mei 2016 dengan register perkara Nomor : 314/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan gugatannya yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa semula antara para penggugat dan para tergugat mengadakan perjanjian kerja sama pembangunan 9 (Sembilan) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yang dibuat dihadapan turut tergugat I dengan Akta nomor : 115 tanggal 28 April 2008.
2. Bahwa dalam hal ini penggugat I menyiapkan tanah miliknya berdasarkan sertifikat Hak Milik nomor : 151/Grogol Selatan, seluas 1.570 m2 yang terletak di Jalan Kebayoran Lama No. 1B Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Kota Madya Jakarta Selatan.
3. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan 9 (Sembilan) Unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yang dilakukan oleh para tergugat, tiap – tiap unit terdiri dari 3½ (tiga setengah) lantai.
4. Bahwa adapun 9 (Sembilan) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) berdasarkan kerja sama tersebut dibagi sebagai berikut : 4(empat) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) menjadi hak bagian milik Penggugat I yakni Rumah dan Kantor (RUKAN) Blok 6,7,8 dan 9, sedangkan 5 (lima)unit Rumah dan Kantor (RUKAN) menjadi hak bagian para tergugat yakni RUKAN Blok 1,2,3,4 dan 5.
5. Bahwa sedangkan penggugat II adalah sebagai Kuasa Penggugat I sekaligus pemilik dari 4 (empat) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yakni Blok 6,7,8 dan 9 adalah bagian penggugat I yang telah dijual kepada penggugat II berdasarkan Akta pengikatan jual – beli nomor : 223 tanggal 28 April 2008 di hadapan turut tergugat II dan Kuasa menjual dengan Akta nomor : 118 tanggal 28 April 2008 yang dibuat dihadapan turut tergugat II.
6. Bahwa para tergugat dalam melaksanakan pembangunan 9 (Sembilan) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) banyak yang tidak sesuai dengan perjanjian kerja sama yang telah disepakati antara lain :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengenai izin yaitu menyalahi gambar situasi bangunan (GSB) dan luas bangunan lebih dari yang sebenarnya tidak sesuai dengan bestek dan ada pelanggaran.
  - Mengenai Spesifikasi bangunan konstruksi lantai bergetar sangat riskan (berbahaya) tidak sesuai konstruksinya terutama bahan bangunan besinya bukan KS (Kakatau steel).
7. Bahwa disamping para penggugat dan para tergugat mengadakan kerja sama juga telah dibuat kesepakatan penambahan pembangunan tiap – tiap unit terdiri dari 1 (satu) lantai berdasarkan Akta kesepakatan nomor : 20 tanggal 4 Maret 2009 yang dibuat dihadapan turut tergugat I.
8. Bahwa ternyata para tergugat dalam penambahan pembangunan 4 (empat) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) tidak diselesaikan secara utuh hanya diselesaikan 4 (empat) lantai juga belum rapih, sedangkan perjanjiannya akan dibangun 4½ (empat setengah) lantai sesuai dengan kesepakatan nomor : 20 tanggal 4 Maret 2009.
9. Bahwa waktu pelaksanaan pembangunan 9 (Sembilan) unit selambat – lambatnya 18 Bulan sesuai dengan perjanjian kerja sama nomor : 115 tanggal 28 April 2008 pasal 9 ,kenyataannya sampai saat ini 4(empat) unit ditelantarkan tanpa adanya pembangunan secara tuntas.
10. Bahwa para penggugat telah mengirimkan somasi I tanggal 3 November 2009 yang isinya mengenai kelanjutan pembangunan penambahan lantai,namun para tergugat tidak memberikan jawaban dan pada tanggal 24 April 2012 para penggugat mengirimkan somasi ke II yang isinya sama dengan somasi ke I, namun para tergugat tidak memberikan jawaban sampai gugatan ini di daftarkan di KEPANITERAAN Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
11. Bahwa perbuatan para tergugat telah melakukan wan prestasi yang melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPdata dan pasal 1338.
12. Bahwa atas perbuatan para tergugat,para penggugat telah dirugikan baik Materil maupun Inmateril sebesar Rp 54.390.000.000,- (lima puluh empat milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah ) dengan perincian adalah sebagai berikut :
- Kerugian Materil adalah Tanah seluas 1.570 m<sup>2</sup> apabila dijual kepada orang lain dengan harga Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) per meter x 1.570 = Rp.42.390.000.000,- (empat puluh dua milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah).
  - Kerugian Inmateril : kerugian ini tidak dapat dinilai dengan materi, karena hilangnya harga diri dan telah dipermainkan selama enam tahun oleh para

Halaman 3 dari 12 Hal Putusan Nomor 265/Pdt/2018/PT.DKI



tergugat sehingga kerugian immaterial dalam perkara ini para penggugat menetapkan nilai kerugian sebesar Rp 12.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

13. Bahwa agar tidak sia – sia gugatan para penggugat, para penggugat mohon kiranya Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan Sita Jaminan Tanah dan Bangunan yaitu 5 (lima) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yakni Blok 1,2,3,4,dan 5 yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No. 1B Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kota Madya Jakarta Selatan.
14. Bahwa gugatan para penggugat disertai bukti – bukti yang kuat maka sepatutnya lah agar putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding,kasasi,maupun verzet.

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas para penggugat mohon kiranya Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan Tanah dan Bangunan yaitu 5 (lima) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yakni Blok 1,2,3,4,dan 5 yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No. 1B Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kota Madya Jakarta Selatan.
3. Menyatakan para tergugat melakukan wan prestasi.
4. Menyatakan Akta nomor : 115 tanggal 28 April 2008 mengenai perjanjian kerja sama dan Akta nomor : 20 tanggal 4 Maret 2009 mengenai kesepakatan, cacat hukum sehingga batal demi hukum.
5. Menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi kepada para penggugat sebesar : Rp. 54.390.000.000,- (lima puluh empat milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian adalah sebagai berikut :
  - Kerugian Materil adalah Tanah seluas 1.570 m<sup>2</sup> apabila dijual kepada orang lain dengan harga Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) per meter x 1.570= Rp.42.390.000.000,- (empat puluh dua milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah).
  - Kerugian Imateril : kerugian ini tidak dapat dinilai dengan materi, karena hilangnya harga diri dan telah dipermainkan selama enam tahun oleh para tergugat sehingga kerugian immaterial dalam perkara ini para penggugat menetapkan nilai sebesar Rp 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah).
6. Menghukum turut tergugat I dan turut tergugat II untuk patuh dan tunduk pada putusan ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun verzet.
8. Dan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tersebut maka Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Turut Tergugat pada persidangan tanggal 10 Oktober 2016 telah mengemukakan eksepsi dan jawabannya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. Gugatan Penggugat Prematur :**

Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara aquo adalah sama dengan perkara perdata No 446/Pdt.G/2014/pn.Jkt.Sel dan telah diputus oleh hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 Juni 2016 an putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena masih dalam proses pemeriksaan ditingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo memiliki pihak-piha dan obyek yang sama dengan perkara No. 4466/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel dan saat ini sedang dalam proses banding ada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, maka gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara aquo adalah Prematur, karenanya adalah dalil berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### **2. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAHK (ERROR IN PERSONA).**

Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat point No.5 diuraikan Para Tergugat dianggap menyalahi gambar situasi bangunan dan luas bangunan lebih dari yang sebenarnya, dengan dalil tersebut seharusnya Para Penggugat juga mengajukan gugatann terhadap Walikota Jakarta Selatan Cq.Dinas P2B, karena yang mengeluarkan Izin tersebut adalah instansi tersebut dan agar perkara aquo menjadi terang.Oleh karenanya gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak, mohon agar gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat. Kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Para Tergugat.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Terhadap Dalil Gugatan Point No. 1,2,3,4 dan 5 :

Bahwa dalil-dalil yang diuraikan Para Penggugat dalam dalil gugatan point No.\_\_\_\_1,2,3,4 dan 5 tidak menjelaskan mengenai adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sudah selesai secara tuntas dengan adanya serah terima Rumah dan Kantor (RUKAN) Blok 6,7,8,9 dan pada saat ini Para Tergugat telah menguasai dan menempati Blok RUKAN tersebut, hal tersebut berkesesuaian dengan dalil gugatan Para Penggugat poin No.4 dan No.5.

3. Terhadap Dalil Gugatan point No. 6 :

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan poin No. 6 karena dalil tersebut tidak berdasar dan mengada-ada, keseluruhan proses pembangunan unit-unit RUKAN tersebut sudah sesuai dengan Perijinan yang berlaku dan bangunan konstruksi RUKAN tersebut dalam kondisi bagus dan sesuai dengan spesifikasi. Bahwa hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya serah terima RUKAN Blok 6,7,8 dan 9 kepada Para Tergugat.

4. Terhadap Dalil gugatan poin No. 7,8 dan 9 :

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan poin No 7,8,dan 9, karena terhadap unit-unit RUKAN yang menjadi hak Para Penggugat telah di serah terimakan kepada Para Penggugat dan Para Penggugat telah menguasai dan menempati RUKAN Blok 6,7,8 dan 9, bahkan untuk RUKAN Blok 9 oleh Penggugat II telah dijual kepada pihak lain, oleh karena unit-unit RUKAN tersebut telah ditempati oleh Para Tergugat, sehingga apabila dikemudian hari terdapat kerusakan terhadap bangunan RUKAN tersebut, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab pribadi Para Penggugat untuk melakukan perbaikannya. Bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat telah selesai secara tuntas dengan adanya serah terima bangunan RUKAN yang menjadi bagian masing-masing pihak.

5. Terhadap dalil gugatan point No. 10,11 dan 12 :

Bahwa Para Tergugat menolak dengan keras dan tegas dalil gugatan gugatan poin No. 10,11, dan 12, karena somasi yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah tidak berdasar dan mengada-ada, Para Tergugat telah melaksanakan seluruh ketentuan dalam perjanjian, hal tersebut terbukti dengan adanya serah terima RUKAN Blok 6,7,8,9 kepada Para Penggugat dan Para Penggugat telah menguasai dan menempati RUKAN yang menjadi



bagiannya. Bahkan untuk RUKAN Blok 9 telah dijual oleh Penggugat II kepada pihak lain.

Bahwa kerugian yang disebutkan oleh Para Penggugat adalah rekayasa belaka dan tidak berdasar karena Para Penggugat telah mendapatkan haknya yaitu RUKAN Blok 6,7,8 dan 9 sedangkan Para Tergugat juga telah mendapatkan haknya yaitu RUKAN Blok 1,2,3,4 dan 5 milik Para Tergugat berdasarkan proses jual beli yang sah yaitu :

- Akta jual beli No. 236/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).
- Akta jual beli No. 237/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).
- Akta jual beli No. 238/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).
- Akta jual beli No. 239/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II)..
- Akta jual beli No. 240/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta jual beli No. 241/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat tidak mempunyai hak terhadap tanah aquo. Oleh karenanya mohon ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat.

6. Terhadap Dalil gugatan poin No. 13 dan 14 :

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dan dalil gugatan poin No. 13 dan 14, karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan hubungan hukum yang terjadi Para Penggugat dengan Para Tergugat selesai secara tuntas dan mengenai permintaan Uitvoerbaar bij voorraad mohon ditolak karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia.

**PERMOHONAN :**

Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon putusan sebagai berikut :

**PRIMER :**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan menerima dan emngabulkan Eksepsi Para Teergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet on vanklijke verklard)

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara

**SUBSIDER:**

Ex aquo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 25 Oktober 2017 dalam perkara antara Para Pihak yang Diktumnya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat tersebut;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

Halaman 8 dari 12 Hal Putusan Nomor 265/Pdt/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Nomor :115 tanggal 28 April 2008 tentang Perjanjian Kerja Sama dan Akta Nomor : 20 tanggal 2009 tentang kesepakatan adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 2.941.000,- (dua juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 314/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, tanggal 07 November 2017 yang dibuat oleh I Gde Ngurah Arya Winaya, SH, MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 25 Oktober 2017 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat masing-masing pada tanggal 24 Januari 2018 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 06 Februari 2018 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 07 Februari 2018, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat masing-masing pada tanggal 12 Februari 2018 dan 19 Februari 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 19 Februari 2018, yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Februari 2018, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II pada tanggal 5 Maret 2018 ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 23 Januari 2018, 24 Januari 2018 dan 29 Januari 2018 kepada para pihak masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;

Halaman 9 dari 12 Hal Putusan Nomor 265/Pdt/2018/PT.DKI



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa Para Pembanding keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas, karena pertimbangan tersebut tidak cermat dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum di Persidangan ;
- Bahwa Para Pembanding tidak melakukan wanprestasi, karena Para Terbanding telah menerima, menguasai dan menempati sebanyak 4 (empat) unit rumah kantor masing-masing 4 ½ (empat setengah) lantai, yaitu unit No. 6,7,8,9, dan bahkan rumah kantor unit No. 9 telah dijual kepada pihak lain oleh Para Terbanding, sehingga Para Terbanding telah menikmati hasil dan keuntungan atas rumah kantor tersebut ;

Dan memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 25 Oktober 2017 dan menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk seluruhnya, hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa didalam kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Oktober 2017 sudah tepat dan benar telah menyentuh rasa keadilan bagi terbanding/penggugat, dan memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL tanggal 25 Oktober 2017, hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam kontra memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor 314/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, turunan resmi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel., tanggal 25 Oktober 2017, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II didalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh pihak Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II oleh karena tidak terdapat fakta-fakta yang dapat melemahkan / membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 25 Oktober 2017 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besamya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang - undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

## **MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II ;

Halaman 11 dari 12 Hal Putusan Nomor 265/Pdt/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 25 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II 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 DKI Jakarta pada hari **Jum'at**, tanggal **29 Juni 2018** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 265/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 20 April 2018 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Jum'at** tanggal **06 Juli 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta oleh **HAIVA, SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

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

**JOHANES SUHADI, SH.MH.**

**2. I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**HAIVA, SH**

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.- +  
Jumlah-----Rp. 150.000,-

Halaman 12 dari 12 Hal Putusan Nomor 265/Pdt/2018/PT.DKI