



PUTUSAN
Nomor 734/PDT/2022/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

PT. HOTEL INDONESIA NATOUR Persero, berkedudukan di Grha Inna Jl. Prof. Dr. Soepomo No. 8, Tebet Barat, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh **ISWANDI SAID, Direktur Utama** dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NOVIAR IRIANTO, S.H., TEUKU RAJA RAJUANDAR, S.H., DANIEL OKTAVIANUS, S.H., DAN CITRA F.H. PERTIWI SIREGAR, S.H.**, Para Advokat beralamat di Gedung Graha Iskandarsyah, Lt. 11, Jl. Iskandarsyah Raya No. 66-C, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING Semula PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ**;

L A W A N:

- 1. REVIANDRE PIERRE**, Ahli Waris Almarhum Roestam Effendi, bertempat tinggal di Jl. Pulo Raya III, No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I Semula TERGUGAT I KONVENSİ/PENGUGAT REKONVENSİ**;
- 2. RAE ROESTAM**, Ahli Waris Almarhum Roestam Effendi, bertempat tinggal di Jl. Pulo Raya III, No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II Semula TERGUGAT II KONVENSİ/PENGUGAT II REKONVENSİ**;
- 3. RAVILANO ROESTAM**, Ahli Waris Almarhum Roestam Effendi, bertempat tinggal di Jl. Pulo Raya III, No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III Semula TERGUGAT III KONVENSİ/PENGUGAT III REKONVENSİ**;

Halaman 1 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI



TERBANDING I, II dan III Semula TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III, dalam KONVENSI / PARA PENGGUGAT I, II DAN II REKONVENSI dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JESCONIAH SIAHAAN, S.H.,LLM., JOHANES GEA, S.H. DAN OKTAVIANI F. TAMBUNAN, S.H.** Para Advokat pada Kantor Siahaan Gea, Attorneys at Law, berkantor di Menara Kuningan Lantai 1, Unit B2, Jalan HR. Rasuna Said Block X-7, Kav.5 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juni 2021 selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING Semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI;**

4. **KEPALA KANTOR KECAMATAN KEBAYORAN BARU**, beralamat kantor di Jl. Kerinci IX Blok E / 1, Jakarta Selatan, 12120 dalam hal ini memberikan kuasa kepada NOVERRA, S.H., M.H. DKK Kesemuanya adalah pegawai dan pejabat setko Adminusterasi Jakarta Selatan beralamat di Jl. Kerinci IX Bolok E/1 kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 240/-078.51 tanggal 16 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I;**
5. **KEPALA KANTOR KELURAHAN PETOGOGAN**, beralamat kantor di Jl. Wijaya Timur Raya No. 1, Jakarta Selatan, 12170, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Noverra, S.H., M.H. dkk beralamat di Jl. Prapanca Raya No. 9 kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 410/-078.51 tanggal 16 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II Semula TURUT TERGUGAT II;**
6. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, beralamat kantor di Jl. H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III Semula TURUT TERGUGAT III;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 734/PDT/2022/PT.DKI tanggal 03 November 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim

Halaman 2 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengadili dan memutus perkara tersebut pada tingkat banding dan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 734/PDT/2022/ PT.DKI tanggal 04 November 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara tersebut;

2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel tanggal 6 Mei 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel tanggal 19 November 2020 tentang putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara perdata Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel tersebut;
- Menerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa putusan sela tersebut pada tanggal 14 Januari 2021 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat III yang tidak hadir, berdasarkan akta pemberitahuan isi putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel tanggal 6 Mei 2021 yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisionil Penggugat;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 3 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bukti-bukti kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan dengan luas tanah sebesar 300 m² (*tiga ratus meter persegi*) dan luas bangunan sebesar 110 m² (*seratus sepuluh meter persegi*) sebagaimana diuraikan dalam dalil posita angka-2 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan dengan luas tanah sebesar 300 m² (*tiga ratus meter persegi*) dan luas bangunan sebesar 110 m² (*seratus sepuluh meter persegi*) dengan bukti kepemilikan sebagaimana diuraikan pada dalil posita angka-2 dengan batas-batas saat ini sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Agus Syahbadan, dengan alamat di Jl. Pulo Raya III, No. 1, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Dewa Parsana, dengan alamat di Jl. Pulo Raya III, No. 5, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah dan bangunan dengan alamat di Jl. Pulo Raya III, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Iza Fadri, dengan alamat di Jl. Pulo Raya II, No. 4, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;secara hukum adalah milik Penggugat;
4. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini (*te gehengen en te gedogen*);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi seluruhnya;

Halaman 4 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi / Para Tergugat dalam Konvensi sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi berhak untuk menghuni dan menempati tanah dan rumah di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, dengan luas tanah sebesar 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dan luas bangunan sebesar 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi);
3. Menyatakan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi berhak secara hukum untuk mengajukan/melanjutkan permohonan peralihan hak atas tanah dan rumah di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, dengan luas tanah sebesar 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dan luas bangunan sebesar 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi);
4. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi untuk melanjutkan transaksi jual beli (peralihan hak) dengan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, dengan luas tanah sebesar 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dan luas bangunan sebesar 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi);
5. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dan Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini masing-masing separohnya dari biaya perkara sejumlah Rp2.056.000,00 (dua juta lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada pihak-pihak yang tidak hadir yaitu kepada Turut Tergugat I pada tanggal 22 Juni 2021 berdasarkan akta pemberitahuan isi putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel, Kepada Turut Tergugat II tanggal 16 Juni 2021, berdasarkan akta pemberitahuan isi putusan Pengadilan

Halaman 5 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Selatan Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel dan kepada Turut Tergugat III tanggal 16 Juni 2021 berdasarkan akta pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel, berdasarkan akta pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut Pembanding Semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 17 Mei 2021 berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor 392/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tentang adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding Semula Para Tergugat tanggal 17 Juli 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 November 2021 serta kepada Turut Terbanding III semula Turut Terbanding III tanggal 8 September 2021 ;

Menimbang, bahwa Pembanding Semula Penggugat telah menyerahkan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 Agustus 2021 berdasarkan Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 392/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat tanggal 10 Agustus 2021, kepada Turut Terbanding I,II semula Turut Tergugat I,II pada tanggal 10 November 2021 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terbanding III pada tanggal 8 September 2021;

Menimbang, bahwa Para Terbanding Semula Para Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Agustus 2021 dan diserahkan kepada Pembanding Semula Penggugat pada tanggal 9 September 2021 dan dari Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 25 November 2021;

Menimbang, bahwa sebelum perkara tersebut diajukan ke Pengadilan Tinggi untuk diadili pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung mulai hari berikutnya setelah diterimanya

Halaman 6 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding Semula Penggugat pada tanggal 30 Juli 2021 dan kepada Terbanding Semula Tergugat pada tanggal 23 Juli 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding Semula Penggugat 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 untuk dipertimbangkan di peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya bahwa Pembanding Semula Penggugat sependapat dengan putusan Nomor 392/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel sebagaimana yang termuat dalam memori banding yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan memohon kepada majelis hakim Tingkat Banding yang mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING tersebut ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 392/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL tanggal 06 Mei 2021 yang dimohonkan banding ;

Mengadili Sendiri :

DALAM KONVENSI :

- Dalam EKSEPSI :
 - Menolak Eksepsi PARA TERGUGAT/PARA TERBANDING untuk seluruhnya ;
- Dalam POKOK PERKARA :
 - Mengabulkan Gugatan PENGUGAT/PEMBANDING untuk seluruhnya sebagaimana tersebut dalam Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tanggal 20 Mei 2020.

DALAM REKONVENSI :

- Dalam EKSEPSI :
 - Menerima Eksepsi TERGUGAT REKONVENSI / PEMBANDING untuk seluruhnya ;
- Dalam POKOK PERKARA :

Halaman 7 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Rekonvensi PARA PENGUGAT REKONVENSI / PARA TERBANDING untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum PARA TERGUGAT KONVENSI / PARA PENGUGAT REKONVENSI / PARA TERBANDING untuk membayar biaya perkara.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Para Terbanding I, II dan III semula Para Tergugat I, II dan III telah mengajukan kontra memori yang pada pokoknya bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Pembanding semula Penggugat, dan Pembanding semula Penggugat mengakui, tidak membantah dan sependapat dengan beberapa pertimbangan majelis hakim PN Jakarta Selatan maupun bukti Terbanding, telah tepat dan berdasar pada alat bukti yang sah bahwa para Terbanding tidak melakukan perbuatan melawan hukum, Para Terbanding memiliki hak prioritas untuk membeli obyek sengketa, dan sepatutnya memori banding harus ditolak. Dan kontra memori banding selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam kontra memori banding Para Terbanding semula para Tergugat dan selanjutnya memohon dengan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 392/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel tanggal 6 Mei 2021, sekedar mengenai redaksi amar putusan poin 4 bagian dalam pokok perkara Rekonvensi, sehingga amar putusan selengkapnyanya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisionil Penggugat;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

Halaman 8 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bukti-bukti kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan dengan luas tanah sebesar 300 m² (*tiga ratus meter persegi*) dan luas bangunan sebesar 110 m² (*seratus sepuluh meter persegi*) sebagaimana diuraikan dalam dalil posita angka-2 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
 3. Menyatakan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan dengan luas tanah sebesar 300 m² (*tiga ratus meter persegi*) dan luas bangunan sebesar 110 m² (*seratus sepuluh meter persegi*) dengan bukti kepemilikan sebagaimana diuraikan pada dalil posita angka-2 dengan batas-batas saat ini sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Agus Syahbadan, dengan alamat di Jl. Pulo Raya III, No. 1, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Dewa Parsana, dengan alamat di Jl. Pulo Raya III, No. 5, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah dan bangunan dengan alamat di Jl. Pulo Raya III, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Iza Fadri, dengan alamat di Jl. Pulo Raya II, No. 4, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;secara hukum adalah milik Penggugat;
 4. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini (*te gehengen en te gedogen*);
 5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- DALAM REKONVENSI;**
- Dalam Eksepsi:**
- Menolak Eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 9 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi / Para Tergugat dalam Konvensi sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi berhak untuk menghuni dan menempati tanah dan rumah di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, dengan luas tanah sebesar 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dan luas bangunan sebesar 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi);
3. Menyatakan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi berhak secara hukum untuk mengajukan/melanjutkan permohonan peralihan hak atas tanah dan rumah di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, dengan luas tanah sebesar 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dan luas bangunan sebesar 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi);
4. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi untuk melanjutkan transaksi jual beli (peralihan hak) dengan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Pulo Raya III No. 3 Blok Q-V, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, dengan luas tanah sebesar 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dan luas bangunan sebesar 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi) dengan harga Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
5. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dan Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara kedua pada tingkat peradilan, masing-masing separohnya dari total biaya perkara;

Menimbang, bahwa Para Turut Terbanding semula Para Tergugat telah pula mengajuna kontra memori bandingnya yang pada pokoknya berdasarkan uraian kontra memori yang selengkapny sebagaimana termuat dalam kontra memori dari Turut Terbanding I dahulu Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II, mohon pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutus dalam pokok perkara ini dengan amar sebagai berikut :

Halaman 10 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima seluruh dalil Turut Terbanding I dahulu Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Dan/atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 392/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 6 Mei 2021 Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pertimbangan-pertimbangan dalam Konvensi, karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya telah memberikan alasan - alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar berdasarkan pada kaidah hukum dan fakta hukum yang terungkap di persidangan dengan tidak mengabaikan alat - alat bukti yang telah diajukan oleh para pihak. Oleh karenanya pertimbangan - pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Konvensi tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo dan Majelis Hakim Tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dalam Rekonvensi dengan pertimbangan sebagai berikut;

DALAM REKONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak Eksepsi Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, sehingga pertimbangan tentang eksepsi ini tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo;

Dalam pokok perkara

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan dalam Konvensi yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah benar milik Pembanding

Halaman 11 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan bukti-bukti surat baik dari para pihak ternyata bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi hanya meneruskan penguasaan oleh Almarhum Roestam Efendi, dan Roestam Efendi dalam penguasaan obyek sengketa berdasarkan surat-surat sebagaimana disampaikan dalam bukti surat;

Menimbang, bahwa dari semua bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang paling utama adalah surat kuasa dari Pembanding semula penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang kemudian diteruskan untuk membeli obyek sengketa akan tetapi surat-surat yang obyek sengketa tidak bisa dilengkapi oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hingga Roestam Efendi meninggal;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi masalah apakah surat kuasa untuk pemakaian obyek sengketa dan hak untuk pembelian masih berlaku dan Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bisa meneruskan perolehan hak preoiritas untuk membeli obyek sengketa;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dengan meninggalnya salah satu pihak dalam surat kuasa maka surat kuasa tersebut menjadi gugur dan hak-hak yang didapat oleh yang meninggal dunia dalam hal ini Almarhum Roestam Efendi beralih kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian penghunian obyek sengketa oleh Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak sah dan tidak berdasarkan alasan-alasan hukum yang sah maka gugatan Rekonvensi dari Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian karena dalil pokok gugatan Para Terbanding semula Para Tergugat konvensi/Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak dan tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, maka mengenai tuntutan atau dalil-dalil Gugatan Rekonvensi selebihnya sehubungan dengan dalil pokok tersebut, tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Halaman 12 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 6 Mei 2021 Nomor : 392/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel dalam konvensi harus dikuatkan karena alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama dalam Konvensi sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Konvensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 392/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Sel tanggal 6 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;

Dalam Pokok Perkara

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 392/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Sel tanggal 6 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;

DALAM REKONPENSI

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 392/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Sel tanggal 6 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam ditingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Selasa tanggal 17 Januari 2023** oleh kami **TONY PRIBADI**,

Halaman 13 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, **DR. H. YAHYA SYAM, S.H., M.H.** dan **SUGENG HIYANTO, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **SABDA SIREGAR, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

DR. H. YAHYA SYAM, S.H., M.H.

TONY PRIBADI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

SUGENG HIYANTO, S.H., M.H.

SABDA SIREGAR, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara

Redaksi Rp. 10.000,00

Meterai Rp. 10.000,00

Biaya proses lainnya Rp. 130.000,00

J u m l a h Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 14 dari Perkara Nomor 734/PDT/2022/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)