



PUTUSAN
Nomor 563/PDT/2021/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Eddy Cahyawan, pekerjaan pedagang, tempat tinggal di Jalan Jati Baru X/25, RT/RW. 006/001, Kelurahan Kampung Bali, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat, pemegang KTP No. 3171071201550005. Dalam hal ini memberi kuasa kepada Petuah Sirait, S.H., M.H. dan Andris Sulle Panglion, S.H., M.H., Advokat dan Penasihat Hukum dari Petuah Sirait & Partners yang berkantor di Villa Bintaro Indah Blok E 9 No.7 Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Oktober 2020 Nomor 07/SKK/PSP/X/2020, selanjutnya disebut **Pembanding / semula Penggugat** ;

M E L A W A N

1. PT. Jaya Real Property, Tbk., yang berkantor di CBD Emerald Blok CE/A Nomor 01, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang Selatan 15227. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H., Abdul Salam, S.H., Siti Rohmah, S.H., Mohammad Zain Savero, S.H., para Advokat dari Law Office "ENDANG HADRIAN & PARTNERS", berkantor di Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok i Nomor 05, Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang Selatan 15310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Desember 2020, selanjutnya disebut **Terbanding / semula Tergugat** ;

Halaman 1 Putusan Nomor 563/PDT/2021/PT.DKI



2. **Latif**, yang bertempat tinggal di Kampung Perigi RT/RW.004/007, Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, pekerjaan Karyawan Swasta, Pemegang KTP No. 3276032210650002, selanjutnya disebut **Turut Terbanding / semula Turut Tergugat I** ;

3. **Pemerintah Daerah Tangerang Selatan**, yang berkantor di Jalan Maruga Raya No.1, Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan 15414. Ddalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Elina Sari, Kepala Kejaksaan Negeri Tangerang Selatan, berkantor di Jalan Promoter, Lengkong Gudang Timur – Serpong Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Januari 2021, Nomor 180/110/HUK, selanjutnya disebut **Turut Terbanding / semula Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 September 2020 Nomor 565/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak tersebut diatas.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding / semula Tergugat dan para Turut Terbanding / semula Turut Tergugat I dan II telah digugat oleh Pembanding / semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Juli 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Juli 2019, register Nomor 565/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel sebagai berikut :

A. DALAM POSITA:

1. Bahwa antara Tergugat dan Tergugat I, pada hari Selasa tanggal, 18 Oktober 1992 telah mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 1219/RE/BJB/92. Tanggal : 10/12/1992, atas Kaveling Jl. Kasuari Blok HB 16-No.9 seluas 400 M2 , di Proyek Perumahan Bintaro



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaya, Desa/ Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Komplek;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Penghijauan;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah PHU Bintaro Jaya;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya;

(Vide bukti : P1)

2. Bahwa dalam Pasal 11 (ayat 1 dan 2) Perjanjian Jual Beli Tanah No. 1219/RE/BJ/92, dalam hal terjadi sengketa antara BINTARO dan PEMBELI dalam rangka pelaksanaan perjanjian ini, maka para pihak akan menyelesaikannya dengan jalan Damai, dan Dalam hal upaya untuk menyelesaikan sengketa dengan jalan damai tidak berhasil, maka para pihak sepakat satu sama lain untuk memilih domisili yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut. (Vide bukti:P1);
3. Bahwa antara Pembeli selaku Turut Tergugat I dan PT. Jaya Real Property,Tbk (Bintaro Raya) selaku Tergugat telah disepakati harga tanah yang menjadi obyek Jual Beli berdasarkan Perjanjian Jual-Beli Tanah tersebut adalah Rp.129.600.000,-(Seratus Dua Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) dengan Rincian Harga Tanah/Kavling sebesar Rp.120.000.000,-(Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) ditambah PPN sebesar Rp.9.600.000,-(Sembilan Juta Enam Ratus Ribu Rupiah);
4. Bahwa Tergugat adalah Unit Pengelola Kawasan Bintaro Jaya sebagaimana dalam Surat Perjanjian yang menerangkan Turut Tergugat I adalah Pembeli Kavling Jalan Kasuari Blok HB 16-9, seluas 400 M2, di Proyek Perumahan Bintaro Jaya, Desa/ Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang dan menerangkan bahwa sertifikat masih dalam proses Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Tangerang Selatan yang diperkirakan akan selesai dalam waktu 24 bulan terhitung setelah ditanda tangannya Surat Perjanjian aquo.(Vide Bukti : P1);
5. Bahwa antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I "Telah Sepakat Membuat" Perjanjian Jual Beli kaveling Tanah. Bahwa hubungan hukum yang dimaksud adalah timbulnya/terjadinya sebuah kesepakatan antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, karena adanya kewajiban yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT, kepada

Halaman 3 Putusan Nomor 563/PDT/2021/PT.DKI



TURUT TERGUGAT I, yaitu berupa kewajiban untuk menyelesaikan atau mengembalikan Hak TURUT TERGUGAT I. Sebagaimana diuraikan dalam *Pasal 1234 KUHPerdara*: *"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu"*;

6. Bahwa sebagaimana yang diuraikan dalam *Pasal 1233 KUHPerdara* *"Tiap-tiap Perikatan dilahirkan, baik karena Persetujuan, baik karena Undang-undang"*. menguatkan bahwa telah terjadi hubungan hukum yaitu dengan adanya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, pihak TERGUGAT, baik secara langsung ataupun tidak langsung telah mengakui bahwa antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, terdapat sebuah perikatan;
7. Bahwa dengan adanya perikatan yang terjadi antara TERGUGAT dan TERGUGAT I, terdapat kewajiban/prestasi yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT, yaitu kewajiban untuk memenuhi Perjanjian Jual Beli a quo tersebut;
8. Bahwa sebagaimana maksud dalam *Pasal 1233 KUHPerdara* merumuskan : *"Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang"*. Memberi pengertian bahwa Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Sementara itu hubungan hukum adalah hubungan yang terdapatnya hukum melekatkan "HAK" pada 1 (satu) pihak dan melekatkan "KEWAJIBAN" pada pihak lainnya;
9. Bahwa terhadap prestasi yang tidak dipenuhi, dalam hal ini PENGUGAT berhak untuk meminta pemenuhan prestasi beserta ganti rugi sesuai dengan *Pasal 1239 KUHPerdara*. Sebagaimana maksud dalam *Pasal 1239 KUHPerdara* : *"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban, memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga"*;
10. Bahwa atas dasar tersebut, TURUT TERGUGAT I, karena ada kebutuhan mendesak menjual Haknya kepada PENGUGAT, namun karena PPJB a quo tersebut sudah lama dan ada kewajiban TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT mengenai hal-hal administrative dan teknis, untuk memastikan apakah Perjanjian Jual Beli Tanah a quo tersebut dapat dialihkan, maka antara PENGUGAT dan TURUT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I telah melakukan pertemuan dengan TERGUGAT dan telah mendapatkan persetujuan dan kepastian bahwa Surat Perjanjian Jual Beli a quo dapat dilaihan kepada PENGGUGAT dan masih valid (clean and Clear), Dan terjadilah jual beli antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT selaku pihak penjual tanah kaveling tersebut, dan PENGGUGAT diwajibkan untuk melunasi seluruh tunggakan IPL dan PBB yang ditunggak oleh TURUT TERGUGAT I, dan semua syarat-syarat administrative tersebut telah dibayarkan oleh PENGGUGAT;

11. Bahwa telah disepakati harga jual beli tanah kaveling antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I berdasarkan PPJB Nomor : 1219/RE/BJ/92, luas tanah 400 M2, yang berlokasi di Jalan Kasuari Blok HB 16 No.9 Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren , yang ditandatangani pada tanggal 10 Desember 1992, antara ERIC SAMOLA (PT.Bintaro Jaya) dengan TURUT TERGUGAT I dan sudah diverifikasi, disetujui, dan dilakukan dengan sepengetahuan TERGUGAT adalah sebesar Rp.750.000.000,-(Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
12. Bahwa PENGGUGAT kembali menegaskan sekali lagi kepada TERGUGAT sebelum pembayaran bahwa jual beli tersebut tidak akan bermasalah, dan sekali lagi TERGUGAT (PT.Jaya Real Property,Tbk) menjamin, transaksi aquo clean and clear. Dan PENGGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT Rincian Pembayaran atau biaya apa saja yang harus dibayar oleh TURUT TERGUAT I, lalu TERGUGAT memberikan rinciannya yakni : *Iuran Pemeliharaan Lingkungan selama 24 tahun (IPL), Pajak Bumi Bangunan (PBB), Biaya Pengurusan Sertifikat, Setelah DP diperbolehkan melakukan kegiatan Pondasi,Pengurukan, Pemagaran;*
13. Bahwa kesepakatan antara PENGGUGAT, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I adalah Rp.750.000.000,-(Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan ketentuan yang sudah disepakati adalah : *Pembayaran Pertama sebagai Uang Muka tanggal 09 Februari 2016, Pembayaran kedua tanggal 02 Maret 2016, PBB sejak tahun 1992 hingga tahun 2016 ditanggung PENGGUGAT, IPL sejak tahun 1002 hingga 2016 ditanggung PENGGUGAT, Biaya PPJB dan Akta Jual Beli ditanggung PENGGUGAT, Biaya Pengurusan Sertifikat ditanggung PENGGUGAT, Setelah DP, diperbolehkan melakukan kegiatan Pasang*

Halaman 5 Putusan Nomor 563/PDT/2021/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

Pondasi, Pengerukan, dan Pemagaran, dan Pelunasan Jual Beli tanggal 15 Maret 2016;

14. Bahwa semua persyaratan yang telah disepakati bersama sudah dipenuhi oleh PENGUGAT, TERGUGAT tidak memenuhi janjinya mengatakan tanah tersebut telah diserahkan ke Pemda Tangerang Selatan sebagai Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial;
15. Bahwa Pemerintah Daerah Tangerang Selatan selaku TURUT TERGUGAT II, sampai perkara aquo dibawa ke hadapan Pengadilan tidak pernah menolak dan menampik adanya pembayaran PBB yang dilakukan PENGUGAT, dan karena tidak adanya surat keterangan yang menerangkan soal Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial, dari Pemerintah Daerah Tangerang Selatan terkait tanah sengketa a quo telah menjadi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial, maka dapat dikatakan tanah tersebut bukanlah sebagai Fasilitas Umum dan Fasilitas sosial yang di klaim TERGUGAT;
16. Bahwa, karena belum dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka PENGUGAT telah melakukan peneguran kepada TERGUGAT melalui direksi Bpk. HENGKY W, untuk segera melaksanakan seluruh kewajibannya tersebut, dan PENGUGAT juga berupaya beberapa kali menegur secara lisan TERGUGAT untuk bertemu membicarakan penyelesaian Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling yang tertunda tersebut, namun hingga perkara a quo dilimpahkan ke Pengadilan belum ada penyelesaian dan itikad baik dari TERGUGAT;
17. Bahwa, karena teguran-teguran PENGUGAT tersebut tidak juga diindahkan oleh TERGUGAT, sehingga dengan demikian maka TERGUGAT dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada PENGUGAT, terlebih lagi belakangan TERGUGAT telah berusaha untuk menghindari PENGUGAT, dengan tidak dapat lagi dihubunginya TERGUGAT oleh PENGUGAT baik melalui telepon, sehingga hal tersebut dimaknai TERGUGAT dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya melakukan pekerjaan yang menjadi hak PENGUGAT berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling tersebut;
18. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, yang timbul dari Kesepakatan, maka TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wan prestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dilaksanakannya Penyerahan tanah yang sudah dibayarkan sebesar

Halaman 6 Putusan Nomor 563/PDT/2021/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

Rp.450.000.000,-(Empat Ratus LimaPuluh juta Rupiah), ditambah Pembayaran IPL sebesar Rp.9.961.400 (Sembilan Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Satu Ribu Empat Ratus Rupiah) sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT atas Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling milik TERGUGAT tersebut;

19. Bahwa Total kerugian yang diderita PENGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT adalah Rp. 791.133.608,-(Tujuh Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Seratus Tiga Puluh Tiga Ribu Enamratus Delapan Rupiah). Dengan rincian sebagai berikut : Rp.459.961.400,- (Total pembayaran harga jual tanah dan pembayaran IPL), ditambah Besaran bunga 2%, selama 36 bulan $Rp.459.961.400 \times 2\% = Rp.9.199.228,- \times 36 \text{ bulan} = Rp.331.172.208,-$;
20. Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
21. Bahwa, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGUGAT mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah sengketa a quo yang masih dikuasai oleh TERGUGAT;
22. Bahwa PENGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

B. Kerugian Materiil :

- i. Kerugian berupa uang tunai sebesar Rp. 459.961.400,-(Empat Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Satu Ribu Empat Ratus Rupiah) atas pembelian tanah/kavling, kerugian mana harus ditanggung TERGUGAT ditambah bunga2% (dua persen)

Halaman 7 Putusan Nomor 563/PDT/2021/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

setiap bulan terhitung sejak ditandatangani Perjanjian Jual Beli Tanah atau sejak dilakukan pembayaran ke dua astas tanah kaveling hingga didaftarkan gugatan ini sampai dilaksanakannya putusan ini oleh TERGUGAT, ditambah harga pasar tanah tersebut, kerugian mana harus dibayar oleh TERGUGAT secara tunai, lunas dan sekaligus;

- ii. Bunga 2% per bulan x Rp. 459.961.400,- = Rp 9.199.228,-(Sembilan Juta Seratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Duaratus Dua Puluh Delapan Rupiah);

Dimana Total Bunga 2% per bulan Rp.9.199,228,- x 36 bulan setara dengan (3 Tahun sejak Tahun 2016 hingga Sekarang Tahun 2019) = Rp.331.172.208,-(Tiga Ratus Tiga Puluh Satu Juta Seratus Tujuh Puluh Dua Ribu Duaratus delapan Rupiah);

- iii. Harga Pasaran Tanah di lokasi adalah Rp.8.000.000,-/M x 400 M2 = Rp.3.200.000.000,-(Tiga Miliar Dua ratus juta rupiah);

- iv. Jadi Total kerugian Materil terdiri atas Bunga Rp.331.172.208,- + Rp.459.961.400 = adalah Rp. 791.133.608,-(Tujuh Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Seratus Tiga Puluh Tiga Ribu Enamratus Delapan Rupiah)

Kerugian yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT secara tunai, seketika dan sekaligus;

C. Kerugian Immateriil ;

Yurisprudensi Hogeraad tanggal 22 Januari 1925 yang antara lain menyatakan ".. kerugian immateriil adalah kerugian yang tidak mungkin dapat diperinci karena menyangkut segi kejiwaan sehingga kerugian itu harus dinilai dengan kelayakan".

Maka dari itu, Total kerugian immateriil yang patut dibayar oleh Para TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah Rp.3.200.000.000,-(Tiga Miliar Dua Ratus Juta Rupiah) dengan asumsi Harga Pasaran Tanah sekarang , dan harus dibayar secara tunai dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung putusan ini diucapkan;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan untuk memutuskan:

D. DALAM PETITUM

PRIMAIR :

Halaman 8 Putusan Nomor 563/PDT/2021/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 dan Mengabulkan Gugatan Wanprestasi PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi yang merugikan PENGUGAT;
3. Menyatakan Sah demi hukum atas sebidang tanah kavling seluas 400 M2, yang terletak di Jl.Kasuari Blok HB 16, No.9 pada Proyek Perumahan Bintaro Jaya, Desa/kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, dahulu Kabupaten Tangerang sekarang Kota Tangerang Selatan adalah milik PENGUGAT karena sudah dibayarkan sebagian;
4. Menyatakan sah demi hukum dan mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 1219/RE/BJB/92.Tanggal : 10/12/1992, atas KavelingJl.Kasuari Blok HB 16-No.9 seluas 400 M2, di Proyek Perumahan Bintaro Jaya, Desa/Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, dahulu Kabupaten Tangerang, sekarang Kotamadya Tangerang Selatan;
5. Memerintahkan TERGUGAT untuk mengembalikan tanah Kaveling yang terletak Jl.Kasuari Blok HB 16-No,9, seluas 400 M2 , di Proyek Perumahan Bintaro Jaya, Desa/Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Komplek;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Penghijauan;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah Penghijauan;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya;Kepada PENGUGAT, karena faktanya tanah trsebut belumdiserahkan ke Pemerintah daerah Kota Tangerang Selatan, melainkan dikuasai oleh TERGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi kepada PENGUGAT sebesar :
Kerugian Materiil = Rp. 791.200.000,- (Tujuh Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);
Kerugian yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT secara tunai, seketika dan sekaligus;

Halaman 9 Putusan Nomor 563/PDT/2021/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

Kerugian Immateriil:= adalah Rp.3.200.000.000,-(Tiga Miliar Dua Ratus Juta Rupiah) dengan asumsi Harga Pasaran Tanah sekarang , dan harus dibayar secara tunai dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung putusan ini diucapkan;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

8. Menghukum TERGUGAT membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah). Untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini;

9. Menyatakan sah sita jaminan(*conservatoirbeslag*) tanah kavling yang terletak di Jl.Kasuari Blok HB 16-No,9, seluas 400 M2 , milik TERGUGAT;

10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara ini mengutip dan memperhatikan uraian-uraian tentang duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 September 2020 Nomor 565/Pdt.G/ 2019/PN.Jkt.Sel yang amarnya berbunyi :

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi

- Menyatakan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

Halaman 10 Putusan Nomor 563/PDT/2021/PT.DKI



Dalam Kompensi dan Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.231.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Pembanding / semula Penggugat, Terbanding / semula Tergugat, para Turut Terbanding / semula Turut Tergugat I dan II.

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 September 2020 Nomor 565/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tersebut, Pembanding / semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Oktober 2020, sebagaimana ternyata berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 565/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur serta Pemohon Banding.

Menimbang, bahwa tentang adanya permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 Desember 2020 dan kepada Terbanding / semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat II keduanya pada tanggal 18 Desember 2020.

Menimbang, bahwa Pembanding / semula Penggugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 15 Oktober 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Oktober 2020 dan turunannya telah diberitahukan serta diserahkan kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 Desember 2020 dan kepada Terbanding / semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat II keduanya pada tanggal 18 Desember 2020.

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding / semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding / semula Turut Tergugat II dan Terbanding / semula Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 20 Januari 2021 dan tertanggal 26 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga tanggal 20 Januari 2021 dan tanggal 26 Januari 2021 dan kedua turunannya telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan serta diserahkan kepada Pembanding / semula Penggugat pada tanggal 1 Februari 2021.

Menimbang, bahwa sebelum perkara tersebut di ajukan 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 waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung mulai hari berikutnya setelah pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan Juru sita pengganti kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 Desember 2020, kepada Pembanding / semula Penggugat, kepada Terbanding / semula Tergugat, dan kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat II ketiganya pada tanggal 18 Desember 2020.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan tingkat banding setelah diteliti dan dicermati mengenai tenggang waktu antara saat Majelis Hakim Tingkat Pertama mengucapkan putusan di persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 29 September 2020 dan waktu ketika Pembanding / semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Oktober 2020 dan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan mengenai upaya hukum banding yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan, maka permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding / semula Penggugat di dalam memori banding pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 September 2020 Nomor 565/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dan mengadili sendiri mengabulkan seluruh gugatan Pembanding / semula Penggugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagaimana terurai dalam Memori Banding tertanggal 15 Oktober 2020 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga tanggal 15 Oktober 2020 yang keseluruhannya dianggap termuat dalam putusan ini menjadi satu keasatuan yang tidak terpisahkan.

Halaman 12 Putusan Nomor 563/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding / semula Tergugat dan Turut Terbanding / semula Turut Tergugat II telah menanggapi Memori Banding Pembanding / semula Penggugat yang pada pokoknya keduanya memohon agar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 September 2020 Nomor 565/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dikuatkan dengan mengemukakan alasan-alasan sebagaimana terurai di dalam Kontra Memori Banding tertanggal 26 Januari 2021 dan tanggal 20 Januari 2021 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga tertanggal 26 Januari 2021 dan tanggal 20 Januari 2021 yang keseluruhannya dianggap termuat dalam putusan ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama, menelaah dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 September 2020 Nomor 565/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak dan dengan memperhatikan memori banding serta kontra memori banding yang dikemukakan di atas, memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam putusannya telah menolak eksepsi Turut Terbanding / semula Turut Tergugat II, dan menyatakan gugatan Pembanding / semula Penggugat tidak dapat diterima serta telah pula menyatakan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Terbanding / semula Tergugat / Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima. Dalam Hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberi alasan-alasan hukum yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding.

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang dikemukakan para pihak di dalam memori banding dan kontra memori bandingnya tidak mengungkap adanya peristiwa/fakta hukum baru untuk dipertimbangkan yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama atau dapat dijadikan alasan untuk memperbaikinya, maka dikesampingkan.

Halaman 13 Putusan Nomor 563/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 September 2020 Nomor 565/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut dapat dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara di tingkat pertama dan tingkat banding yang untuk tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini.

Memperhatikan, undang-undang dan peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan terutama Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1974 tentang Peraturan Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata, HIR dan Rv.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat .
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 September 2020 Nomor 565/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding / semula Penggugat membayar biaya perkara di tingkat pertama dan tingkat banding, yang untuk di tingkat banding sebesar Rp150.00,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).-

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Kamis, tanggal 28 Oktober 2021** oleh kami **MUHAMMAD YUSUF, S.H., M.Hum.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua, **BERLIN DAMANIK, S.H., M.Hum.** dan **H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.H** para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 563/PDT/2021/PT.DKI tanggal 28 September 2021 ditunjuk selaku Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding, putusan mana pada hari **Kamis, tanggal 11 November 2021** diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis

Halaman 14 Putusan Nomor 563/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang didampingi oleh para Hakim Anggota Majelis tersebut, dibantu oleh **SRIE ATY MAWIKERE, SH., M.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

BERLIN DAMANIK, S.H., M.Hum.

MUHAMMAD YUSUF, S.H., M.Hum

H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.H .

PANITERA PENGGANTI

SRIE ATY MAWIKERE, S.H., M.H.

Rincian biaya perkara:

Meterai Rp. 10.000,-

Redaksi (PNBP) Rp. 10.000,-

Biaya proses ~~Rp.130.000,-~~+

Jumlah..... Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).