



PUTUSAN

Nomor 255/PDT/2018/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SISI WARNITA SUTRISNO, bertempat tinggal di Jalan Kemang I B No. 1001 RT.010 RW.005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING / juga TERBANDING semula TERGUGAT I;

LAWAN

1. JOSE RIZAL, bertempat tinggal di Jalan Cibitung I, No. 38 RT.03/05, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili kuasanya DRS. FERRY AGUS SIANIPAR, S.H., DAVID SIANIPAR, S.H., dan M.H., ALI IMRON, S.H., masing-masing sebagai Advokat pada Kantor Hukum FSP LAW OFFICE, berkantor di Ruko City Point, Pasar Modern, Blok B 2, No. 16, Lt.2, Jalan Raya Pondok Cabe, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Pebruari 2017, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING / juga PEMBANDING semula PENGGUGAT;
2. JAMES WISAN, bertempat tinggal di Gandaria Heights Apartement Tower A Lantai 19, RT 006 RW.002, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili kuasanya ARIF HIDAYAT, S.H., HUTAMI SIMATUPANG, S.H., HARRY F.M. SITORUS, S.H,M.H., SAHATMA ANTON SIREGAR, S.H., RIKI SIDABUTAR, S.H., BINTANG BUTARBUTAR, S.H, M.H., TISA, S.H., CHATRINE,SH., para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum ARIF HUTAMI & PARTNERS, beralamat kantor di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 126 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 23 Januari 2018,

Hal 1 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula  
TERGUGAT II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 255/PEN/PT.DKI., tanggal 20 April 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 20 Pebruari 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 21 Februari 2017 No.100/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 30 September tahun 2010 Penggugat telah membeli sebidang tanah milik Tergugat Sertifikat Hak Pakai No. 172/Cilandak Barat tercatat atas nama Sisi Warnita Sutrisno dengan luas 532 m2 (lima ratus tiga puluh dua meter persegi) dengan Surat Ukur No. 06171/2006 tanggal 29 September 2006 terletak di Jalan Cilandak III RT. 002/003 Jakarta Selatan seharga Rp. 3.000.000,-/m2 (tiga juta rupiah per meter persegi), sehingga total pembeliannya adalah 532 x 3.000.000 yakni Rp. 1.596.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh enam juta rupiah);
2. Bahwa pembayaran serta pelunasan telah dilakukan dengan cara membayar panjar sekitar bulan Agustus 2010 sebesar Rp. 266.000.000,; (dua ratus enam puluh juta rupiah) dan pelunasan tanggal 30 September tahun 2010 sebesar Rp. 1.330.000.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah) transfer bank Mandiri tercatat atas nama Jose Rizal no. 230157399117 ke Sisi Warnita Sutrisno;
3. Bahwa TERGUGAT I menyanggupi untuk menyerahkan tanah perkara a quo kepada PENGGUGAT baik fisik maupun dokumen surat tanah perkara a quo setelah pembayaran lunas dan dilakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli yang disepakati melalui pihak ketiga yakni DINA

Hal 2 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI



HINDRASARI SUNARHADI, SH., Mkn. yang berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

4. Bahwa sejak pembayaran panjar hingga pelunasan pembayaran untuk transaksi pembelian sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No. 172/Cilandak Barat dengan luas 532 m2 (lima ratus tiga puluh dua meter persegi) dengan Surat Ukur No. 06171/2006 tanggal 29 September 2006 yang terletak di Jalan Cilandak III RT. 002 RW. 003 tersebut hingga saat ini belum diserahkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;
5. Bahwa pada tahun 2012 PENGGUGAT mempertanyakan kepada TERGUGAT I tentang tanah perkara a quo yang telah dibeli oleh PENGGUGAT, dan jawaban TERGUGAT I adalah tidak mampu memberikan surat serta fisik tanahnya, oleh karena itu TERGUGAT I hendak menjual kepada pihak ketiga lainnya dimana hasil penjualan tanah perkara a quo tersebut akan diserahkan kepada PENGGUGAT;
6. Bahwa pada 5 April 2013 PENGGUGAT mengetahui TERGUGAT I telah menjual tanah perkara a quo kepada TERGUGAT II dan alas hak yang semula Sertifikat Hak Pakai no. 172 tercatat atas nama Sisi Warnita Sutrisno telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik no.8642/Cilandak Barat tercatat atas nama James Wisan / TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli no. 111/2013 di hadapan Lies Herminingsih, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan harga Rp. 1.480.000.000,-, dan kemudian harga tersebut berubah menjadi Rp. 2.200.000.000,- sesuai dengan Addendum Akta Jual Beli no.:02/LEG/IV/2013 yang dibuat dihadapan DWIRIA ABUBAKAR, SH., Notaris di Jakarta tanggal 5 April 2013; Bahwa TERGUGAT II telah mengetahui bahwa PENGGUGAT telah membeli tanah perkara a quo dari TERGUGAT I, namun TERGUGAT II tetap membeli tanah perkara a quo tersebut, oleh karena itu patut diduga TERGUGAT II secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum dengan TERGUGAT I untuk menguasai tanah tersebut dari PENGGUGAT;
7. Bahwa pada tahun 2013 PENGGUGAT kembali menanyakan perihal tanah perkara a quo yang telah dibeli oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I namun TERGUGAT I tidak memberikan jawaban yang pasti dan cenderung berbelit-belit; Bahwa TERGUGAT telah membuat SURAT PERNYATAAN tanggal 7 April 2014 yang berisi pengakuan dan pernyataan telah menjual tanah perkara a Quo kepada TERGUGAT II senilai Rp. 2.200.000.000,-(dua milyar dua ratus

Hal 3 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI



juta rupiah). Atas Surat Pernyataan tersebut PENGGUGAT tidak mengerti maksud dan tujuan TERGUGAT I, namun PENGGUGAT hanya menginginkan tanah perkara a quo dan jika pun tidak maka TERGUGAT I harus mengembalikan uang pembelian tanah perkara aquo tersebut. Namun hingga saat ini TERGUGAT tidak menyelesaikannya. Padahal diketahui Sertifikat Hak Pakai no. 172/Cilandak Barat tercatat atas nama Sisi Warnita Sutrisno telah berubah menjadi Sertifikat Hak milik No. 8642/Cilandak Barat tercatat atas nama JAMES WISAN.

8. Bahwa PENGGUGAT telah melaporkan TERGUGAT I ke POLDA Metro Jaya atas dugaan Penipuan dan Penggelapan tanggal 19 Juli 2016 Laporan Polisi Nomor: LP/3426/VII/2016/PMJ/Ditreskrimum dimana hingga saat ini masih dalam tahap Penyidikan;
9. Bahwa dengan tidak diserahkannya tanah perkara a quo beserta dokumen tanah dimaksud dan atau pengembalian/pembayaran uang sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat kepada PENGGUGAT nyatalah bahwa TERGUGAT I tidak beritikad baik yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT senilai RP. 1.596.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh enam juta rupiah). Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata:

*“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut “.*

10. Bahwa agar tuntutan PENGGUGAT tidak menjadi ilusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa TERGUGAT I akan mengalihkan, memindahkan atau mengosongkan harta miliknya untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami PENGGUGAT jika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap akan di jual kepada umum, karena itu dengan ini PENGGUGAT meminta agar pengadilan Negeri Jakarta Selatan / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini meletakkan sita jaminan terhadap harta milik TERGUGAT I yang akan dimintakan kemudian;
11. Bahwa agar tuntutan PENGGUGAT tidak menjadi ilusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa TERGUGAT II akan mengalihkan, memindahkan atau mengosongkan harta miliknya untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami PENGGUGAT jika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap akan di jual kepada umum, karena itu dengan ini PENGGUGAT meminta agar

Hal 4 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan Negeri Jakarta Selatan / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini meletakkan sita jaminan terhadap harta milik TERGUGAT II yakni: SHM no. 08642/Cilandak Barat seluas 532 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh dua meter persegi) tercatat atas nama James Wisan SU no. 06171/2006 tanggal 29 September 2005 terletak di Jalan Cilandak III RT.002. RW. 03 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan dengan batas: patok besi I dan II yang terdiri di atas batas tembok-tembok b-c, c-d, d-e, e-f dan f-a yang terdiri di luar;

12. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh PARA TERGUGAT, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari TERGUGAT ( *uitvoerbaar bij voorraad* )

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan PENGGUGAT tersebut di atas adalah sudah memenuhi rasa keadilan bagi PENGGUGAT, maka sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa mengadili serta memutus perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoire beslag*) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 08642/Cilandak Barat, Surat Ukur No. 06171/2006 tanggal 29 September 2006 seluas 532 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh dua meter persegi) dengan batas Patok besi I dan II berdiri di atas batas tembok-tembok b-c, c-d, d-e, e-f dan f-a yang berdiri di luar, terletak di Jalan Cilandak III RT. 002 RW. 03, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan, tercatat atas nama James Wisan;

## PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*consevatoire beslag*) atas sebidang tanah SHM no. 08642/Cilandak Barat SU. No. 06171/2006 tanggal 29 September 2006 seluas 532 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh dua meter persegi) terletak di Jalan Cilandak III RT. 002 TW. 3 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Ciandak Kotamadya Jakarta Selatan;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum ( *onrechtmatigdaad* );

Hal 5 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/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

4. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan tanggal 7 April 2014 yang dibuat dan ditandatangani Sisi Warnita Sutrisno tentang penjualan sebidang tanah seluas 532 m2 (lima ratus tiga puluh dua meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Pakai no.172/Cilandak Barat sesuai Surat Ukur no. 06171/2006;
5. Memerintahkan TERGUGAT untuk menyerahkan Sertifikat Hak Pakai No. 172/Cilandak Barat dengan luas 532 m2 (lima ratus tiga puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Sisi Warnita Sutrisno yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 8642/Cilandak Barat tercatat atas nama James Wisan;
6. Menyatakan batal Akta Jual Beli no.111/2013 yang dibuat tanggal 5 April 2013 dihadapan Notaris Lies Herminingsih, SH di Jakarta antara Sisi Warnita Sutrisno dengan James Wisan terkait dengan tanah seluas 532 m2 (lima ratus tiga puluh dua meter persegi) Surat Ukur no. 06171/2006 tanggal 29 September 2002 terletak di Jalan Cilandak III, RT.002 RW.03 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan dan Addendum Akta Jual Beli tanggal 5 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Dwiria Abubakar, SH di Jakarta;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.596.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh enam juta rupiah) kepada PENGGUGAT;
8. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta ( *uitvoerbaar bij vooraad* );
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) per hari setiap keterlambatan TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan ini sejak mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap ( *incrahct van gewisjde* ).
10. Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk tunduk, patuh dan menjalankan putusan perkara ini;
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

## SUBSIDAIR:

Dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang se adil-adilnya ( *ex aequo et bono* ).

Hal 6 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/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

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 100/Pdt.G./2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 14 Nopember 2017, yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## Dalam tindakan pendahuluan :

- Menolak tuntutan Penggugat tersebut.

## Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya.

## Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.2.466.000,- (Dua juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 23 Nopember 2017 yang dibuat oleh Panitera Muda Pidana selaku Plt.Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa Penggugat melalui kuasanya Drs. Ferry Agus Sianipar, S.H., M.H. pada tanggal 23 Nopember 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 14 Nopember 2017, Nomor 100/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tersebut;
2. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 28 Nopember 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa Tergugat I Sisi Warnita Sutrisno pada tanggal 28 Nopember 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 14 Nopember 2017, Nomor 100/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 07 Desember 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan

Hal 7 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 07 Desember 2017, kepada pihak Tergugat I telah diberitahukan adanya permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

4. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 13 Desember 2017, kepada pihak Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat tersebut;
5. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 13 Februari 2018 yang dibuat oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 13 Februari 2018, kepada pihak Penggugat telah diberitahukan adanya permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I tersebut;
6. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 13 Desember 2017, kepada pihak Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I tersebut;
7. Memori banding tanggal 10 Januari 2018, yang diajukan oleh Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 10 Januari 2018;
8. Memori banding tanggal 28 Nopember 2017, yang diajukan oleh Tergugat I, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 14 Desember 2017;
9. Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding tanggal 13 Februari 2018, yang dibuat oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 13 Februari 2018, kepada pihak Tergugat I telah diserahkan salinan resmi memori banding dari Penggugat;
10. Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding tanggal 15 Januari 2018, yang dibuat oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 15 Januari 2018, kepada pihak Tergugat II telah diserahkan salinan resmi memori banding dari Penggugat;
11. Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding tanggal 13 Februari 2018, yang dibuat oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 13 Februari 2018,

Hal 8 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/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)



kepada pihak Penggugat telah diserahkan salinan resmi memori banding dari Tergugat I;

12. Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding tanggal 15 Januari 2018, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 15 Januari 2018, kepada pihak Tergugat II telah diserahkan salinan resmi memori banding dari Tergugat I;
13. Kontra Memori banding tanggal 29 Januari 2018, yang diajukan oleh Tergugat II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 29 Januari 2018;
14. Relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding tanggal 13 Februari 2018, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 13 Februari 2018, kepada pihak Penggugat telah diserahkan salinan resmi kontra memori banding dari Tergugat II;
15. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, yang menerangkan bahwa pihak Penggugat pada tanggal 18 Desember 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;
16. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pihak Tergugat I, pada tanggal 7 Desember 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;
17. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menerangkan bahwa pihak Tergugat II, pada tanggal 13 Desember 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diajukan banding tersebut dijatuhkan pada tanggal 14 Nopember 2017, dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II, selanjutnya Kuasa Penggugat dan Tergugat I, mengajukan permohonan banding, masing-masing pada tanggal 23 Nopember 2017, dan tanggal 28 Nopember 2017, dengan demikian permohonan banding dari Penggugat dan Tergugat I, telah diajukan dalam tenggang waktu banding, yaitu 14 hari,

*Hal 9 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI*



sesuai dengan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, oleh karena itu masing-masing permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

-----Menimbang, bahwa Pembanding/ juga Terbanding semula Tergugat I, mengajukan Memori Banding tanggal 28 Nopember 2017, mengemukakan bahwa Pembanding/jugaTerbanding semula Tergugat I, pada pokoknya keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut karena ada ketidakadilan dalam putusan aquo, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1.-- Bahwa, dana yang diterima dari Penggugat/Yose Rizal melalui Agus Hermawan sebesar Rp295.300.000,- (*duaratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah*) bukan semata-mata untuk pembayaran PPJB antara Tergugat I dengan Penggugat tetapi juga untuk keperluan para mediator Penggugat, dana tersebut telah ditarik dan dibagikan kepada para mediator Penggugat;

2.-- Bahwa, pembayaran dari Tergugat II/James Wisan melalui orang kepercayaan Penggugat yaitu Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi,SH., seluruhnya adalah hak Penggugat, sesuai pernyataan Notaris Lies Herminingsih,SH, yang menyatakan bahwa walaupun AJB dengan Tergugat II dengan transaksi atas nama Tergugat I, namun hak pembayaran dana yang diterimakan melalui Notaris Dina Hindrasari Sunarhadi,SH., adalah 100% menjadi hak Penggugat, jadi jelas dana Rp660.000.000,- (*enam ratus enam puluh juta rupiah*) yang diterima, sesuai Notaris Dina Hindrasari Sunardi,SH., tidak satu rupiah pun Tergugat I terima dana dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa Terbanding /juga Pembanding semula Penggugat di dalam Memori Bandingnya tanggal 10 Januari 2018 mengemukakan keberatan atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyatakan Terbanding II semula Tergugat II adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena telah mengabaikan fakta-fakta persidangan, antara lain :

1. bahwa, nilai jual beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 111/2013 antara Tergugat I dan Tergugat II bukanlah senilai Rp1.480.000.000,- (*satu milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah*) melainkan senilai Rp2.200.000.000,- (*dua milyar dua ratus juta rupiah*), sesuai Addendum Jual Beli, yang dibuat di hadapan Notaris Dwiria Abubakar, SH, tanggal

*Hal 10 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 April 2013, Nomor 02/LEG/IV/2013, antara Tergugat I dengan Tergugat II;

2. bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tidak mempertimbangkan keterangan saksi Rahmat Jaya Putera, yang menyatakan bahwa belum terjadi pelunasan atas Akta Jual Beli Nomor 111/2013 dari James Wisan kepada Sisi Warnita Sutrisno, tetapi masih pembayaran panjar senilai Rp660.000.000,- (*enam ratus enam puluh juta rupiah*), padahal tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8642/Cilandak Barat perkara aquo telah beralih kepemilikan dari Sisi Warnita Sutrisno kepada James Wisan dan dokumen SHM Nomor 111/2013 tersebut sudah sepenuhnya dikuasai oleh James Wisan;
3. bahwa dalil Terbanding II/Tergugat II, yang menyatakan sebagai Pembeli yang beriktikad baik menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam putusannya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, memori banding selengkapnya tidak dimuat dalam putusan ini namun terlampir dalam berkas perkara, dan merupakan bagian selengkapnya dari putusan ini;

Menimbang, bahwa turut Terbanding semula Tergugat II di dalam Kontra Memori Bandingnya tanggal 29 Januari 2018, mengemukakan keberatan dan menolak memori banding Pembanding, karena merupakan pengulangan dalil-dalil dalam jawab menjawab para pihak, hal mana telah dipertimbangkan secara seksama oleh Judex Factie Tingkat Pertama, Putusan dan pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah berdasarkan aturan perundang-undangan dan bukti-bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari serta meneliti berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 100/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 14 Nopember 2017, baik dalil-dalil Penggugat/Pembanding, jawaban para Tergugat/para Terbanding, alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dan para Tergugat/para Terbanding di depan persidangan serta pertimbangan hukum pendapat dan kesimpulan dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut, dihubungkan dengan memori-banding dan kontra memori banding, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Hal 11 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Menimbang, bahwa Terbanding/juga Pembanding semula Penggugat mengajukan gugatan dalam pendahuluan, yang dimaksud sama dengan tuntutan provisi yaitu menuntut agar diletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas tuntutan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa tuntutan provisi hanya untuk tindakan sementara agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar, dengan demikian tuntutan diletakkannya sita jaminan tidak beralasan karena gugatan provisi tidak dapat diterima;

## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa turut Terbanding semula Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- 1.--Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, karena Tergugat II membeli melalui Tergugat I dimana proses jual beli dihadapan pejabat yang berwenang;
- 2.--Gugatan Penggugat salah objek karena objek gugatan Penggugat adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor 172 atas nama Sisi Warnita Sutrisno, yang didalilkan telah dibeli oleh Tergugat II;
- 3.--Gugatan Penggugat Kabur, karena tidak jelas batas-batas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding, sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II, tidak dapat diterima karena alasan-alasan eksepsi tersebut sudah mengenai pokok perkara yang perlu pembuktian di depan persidangan dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan harus dikuatkan;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang dimintakan banding sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah dan bangunan Sertifikat Hak Pakai No.172/Cilandak Barat atas nama Sisi Warnita Sutrisno (Penggugat) luas tanah 532 m2, surat ukur No.06171/2006 tanggal 29 September 2006, terletak di Jalan Cilandak III RT 003/RW 003, Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut objek sengketa;

*Hal 12 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI*



Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat adalah apakah Terbanding semula Penggugat berhak atas tanah objek sengketa atau apakah jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sudah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P1 s/d P15b dan 2 (dua) orang saksi yaitu SAHLANI THABRANI dan RACHMAT JAYA PUTRA, Tergugat I telah mengajukan bukti surat diberi tanda TI-1 s/d TI-10 tanpa mengajukan saksi, dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat diberi tanda TII-1 s/d TII-5 tanpa mengajukan saksi, bukti surat Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan fotocopynya di persidangan serta diberi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti-bukti tersebut di atas ternyata saling menguatkan dan diperoleh fakta bahwa jual beli tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat telah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 12 Juli 2010, tertanda bukti P-5= TI-1, dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, namun Penggugat dan Tergugat I tidak melanjutkan proses jual beli dengan membuat Akta Jual Beli di depan Pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai syarat sahnya jual beli serta beralihnya hak terhadap tanah objek sengketa, walaupun harga telah dibayar lunas oleh Penggugat sehingga jika belum dibuat akta jual beli sesuai prosedur maka belum terjadi jual beli terhadap tanah objek sengketa dan Penggugat belum mempunyai hak atas tanah objek sengketa tersebut, hal tersebut di atas sebagai implementasi dari azas beralihnya hak atas tanah atau terjadinya jual beli atas tanah apabila dilakukan dengan terang dan tunai, terang di depan pejabat yang berwenang dan tunai telah dilakukan pembayaran lunas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membayar harga tanah objek sengketa kepada Tergugat I sebesar Rp1.430.000.000,- (*satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah*) sesuai bukti P-4a TI-2 sehingga pembayaran yang diterima oleh Tergugat I berjumlah Rp1.430.000.000,- (*satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah*);

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak melakukan pelaksanaan jual beli PPJB Nomor 02, tanggal 12 Juli 2010 walaupun pembayaran oleh Penggugat telah lunas tanggal 13 Juli 2010, ternyata kemudian terbit Akta Jual Beli Nomor 111 Tahun 2013 pada tanggal 5 April 2013 bukti P-9a dan P-9b setelah berlangsung selama 3 tahun, antara Tergugat I dan Tergugat II,

*Hal 13 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI*



sehingga terbukti Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum dalam arti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya Tergugat I, mewajibkannya untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding/juga Terbanding semula Tergugat I, Terbanding/juga Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari turut Terbanding semula Tergugat II, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan memori banding tersebut merupakan pengulangan dalil-dalil yang telah dikemukakan di persidangan tingkat pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena sudah mempertimbangkan dengan tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan kewajibannya menyelesaikan proses Akta Jual Beli dan penyerahan tanah objek sengketa kepada Penggugat, namun Majelis Hakim Tingkat Banding akan memperbaiki jumlah besarnya ganti-rugi kepada Penggugat dengan menghukum Tergugat I untuk membayar ganti-rugi sebesar Rp1.515.800.000,- (*satu milyar lima ratus lima belas delapan ratus juta rupiah*) dengan perincian mengembalikan uang yang telah diterima dari Penggugat sebesar Rp1.430.000.000,-, dan ganti rugi kepada Penggugat sebesar 6% dari jumlah harga tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 100/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 14 November 2017, harus diperbaiki sekedar mengenai besarnya jumlah ganti-rugi, sebagaimana yang tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/juga Terbanding semula Tergugat I tetap sebagai pihak yang kalah, maka biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Pembanding /juga Terbanding semula Tergugat I, untuk kedua tingkat peradilan, yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

*Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang*

*Hal 14 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPdata, Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya berhubungan ;*

## MENGADILI

I. Menerima permohonan banding dari Pembanding/jugaTerbanding semula Tergugat I dan Terbanding/juga Pembanding semula Penggugat tersebut;

II. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 100/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 14 Nopember 2017, yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai besarnya jumlah ganti-rugi, sehingga amar lengkapnya sebagai berikut:

### DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :

- Menolak tuntutan Penggugat tersebut.

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.1.515.800.000,- (*satu milyar lima ratus lima belas delapan ratus juta rupiah*) kepada PENGGUGAT;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

III. Menghukum Pembanding /jugaTerbanding semula Tergugat I, untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (*seratus lima puluh ribu rupiah*);

Hal 15 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Selasa, tanggal 26 Juni 2018 oleh kami, H. IMAM SUNGUDI, S.H., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H., dan SRI ANDINI, S.H., M.H. masing-masing hakim tinggi sebagai Anggota, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Selasa, tanggal 10 Juli 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh H. SUPARNO, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun kuasanya.; -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H.

H. IMAM SUNGUDI, S.H.

SRI ANDINI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

H. SUPARNO, S.H., M.H.

Rincian biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
<u>Pemberkasan</u>	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 16 dari Hal 16 Putusan No.255/PDT/2018/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)