



PUTUSAN

Nomor : 174/PDT/2020/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EKO DJULYARDHI, Pekerja Swasta, beralamat di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 001/RW. 003 Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Patricius Elfran Agung Sudrajat, SH., MBA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

LAWAN :

1. **PT. TIMUR PROPERTI INVESTINDO**, beralamat di The East Tower snd Floor, Jalan DR. Ide Anak Agung Gde Agung Kav. E3.2 No. 1, Jakarta Selatan 12950, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada Dave Ryn Samusamu, SH, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Advokat Dave R Samusamu & Partners, berkantor di Fatmawati Raya No.5a Langtai II Ruko Ex LION Resto, Cipete, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I** ;

2. **GUNAWAN HARSONO**, Pekerja Swasta, beralamat di Jalan Kemang Timur No. 28B, RT. 012/RW. 004 Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa hukum kepada Nursitti Sibarani, SH. Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat "SIBARANI & PARTNERS" yang berkedudukan di Jalan Sumagung III K5/6 Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II/Pembanding semula Tergugat II**;

Hal. 1 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 174/PEN/PDT/2020/PT.DKI tanggal 10 Maret 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 174/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 10 Maret 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Juli 2018, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara No.506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 5 Juli 2018, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat-Tergugat dengan uraian sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM DAN ALASAN-ALASAN HUKUM GUGATAN INI DIAJUKAN (FUNDAMENTUM PETENDI).

1. Bahwa Penggugat adalah anak kandung dan ahli waris satu-satunya dari almarhum Prof.Dr. M. Dimiyati Hartono,SH., dan Ny Siti Soelastri yang telah meninggal dunia pada tahun 2017 dan 2018 ;
2. Bahwa orangtua laki-laki Penggugat yaitu alm. Prof.Dr. M.Dimiyati Hartono, SH., mempunyai harta benda tidak bergerak berupa sebuah rumah yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25,RT. 01/RW. 03, Kec. Kebayoran Baru,Jakarta Selatan,yaitu yang diuraikan di atas sebagai obyek sengketa ;
3. Bahwa saat ini obyek sengketa tersebut diperebutkan oleh 2 pihak, yaitu Tergugat I dan Tergugat II yang sama-sama merasa memiliki hak kepemilikan atas obyek sengketa tersebut ;
4. Bahwa Tergugat I memberikan Surat Somasi lewat Kantor Hukum DAVE R.SAMUSAMU & PARTNERS Jalan Fatmawati Raya No. 5A, Gedung Lion Rest Lantai 02, Cipete, Jakarta Selatan 12420, kepada Penggugat mengenai kepemilikan atas obyek sengketa, yaitu :
 - a. Somasi I tertanggal 30-03-2018 ;
 - b. Somasi II tertanggal 09-04-2018 ;
 - c. Somasi III tertanggal 21-03-2018 ;

Yang pada Intinya Kuasa Hukum tersebut MEMINTA PENGOSONGAN RUMAH atas obyek sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat II juga mengajukan Surat Keberatan tertanggal 07 Mei 2018 lewat Kantor Hukum SIBARANI & PARTNERS Jalan Sumagung III Blok K5/6, Kelapa Gading, Jakarta Utara, kepada Penggugat mengenai kepemilikan atas obyek sengketa ;

6. Bahwa dengan adanya 2 orang yang merasa memiliki hak atas obyek sengketa tersebut, maka Penggugat dengan berlandaskan kepada Hak *Legitime Portie* sebagaimana diuraikan dalam pasal 913 KUHPERDATA, yaitu **BAGIAN MUTLAK (LEGITIME PORTIE) yang menyebutkan : "adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada para waris dalam garis lurus menurut undang-undang terhadap bagian mana si yang meninggal tak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup maupun selaku wasiat"**, maka keberatan atas somasi-somasi yang dilayangkan oleh Tergugat I dan surat keberatan dari Tergugat II harus diputuskan dan ditentukan siapa yang berhak atas obyek sengketa tersebut, karena kedua orangtua Penggugat telah meninggal dunia, dan Penggugat satu-satunya ahli warisnya, maka Gugatan atas perbuatan melawan Hukum ini diajukan melalui PN Jakarta Selatan, dengan berlandaskan pada Hukum Hak Waris, dan dapat ditentukan siapa yang berhak sebagai Pemilik Sah atas Obyek sengketa ;

7. Bahwa dengan berlandaskan pada dasar-dasar hukum yang telah ada maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai keahliwarisan, yaitu :

- Putusan MA No. 6 K/SIP/1960 tanggal 09-03-1960 ;
- Putusan MA No. 932 K/SIP/1971 tanggal 12-01-1972 ;
- Putusan MA No. 7 K/SIP/1973 tanggal 27-02-1975 ;
- Putusan MA No. 312 K/AG/1997 tanggal 29-06-1999 ;
- Putusan MA No. 07K/AG/1979 tanggal 13-06-1979 ;

8. Bahwa dengan Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, Penggugat menguraikan hal-hal yang merupakan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan HUBUNGAN HUKUM JUAL BELI OBYEK SENGKETA DENGAN ORANGTUA PENGGUGAT ;

9. Bahwa dengan adanya dua pihak yang mengaku-aku sebagai Pembeli obyek sengketa, dan Hak *Legitime Portie* Penggugat dengan dasar Pasal 913 KUH Perdata dan didukung oleh Yurisprudensi MA tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar jual beli yang telah dilakukan oleh orangtua Penggugat dengan kedua belah pihak, yaitu yang menyatakan sebagai pemilik berdasarkan :

- Tergugat I berdasarkan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tgl. 01-04-2016, dan Kuasa Untuk Menjual No. 03 tanggal 01-04-2016, dan

Hal. 3 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengosongan No. 04 tgl. 01-04-2016, semuanya dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja,SH.,M.Kn,Jalan Tirtayasa VII No. 75,Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;

b. Tergugat II berdasarkan Akte Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 27 tanggal 23 April 2014 di hadapan Notaris Sigit Siswanto,di Depok ;

Agar dinyatakan Batal Demi Hukum dan obyek sengketa dikembalikan kepada Penggugat sebagai ahli waris yang sah dan satu-satunya ;

10. Bahwa hingga saat ini Penggugat masih menguasai,masih merawat dan memelihara obyek sengketa tanpa ada gangguan dari pihak manapun ;

11. Bahwa sepengetahuan Penggugat, orangtua almarhum Penggugat pernah menyatakan terlibat hutang dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan rumah obyek sengketa dijadikan sebagai jaminan, dan bukan jual beli ;

12. Bahwa kesaksian dari adanya hutang piutang itu adalah dari manajemen Tergugat I yang bernama ERWIN,yang mengaku-aku sebagai pemilik saham atau komisaris, dan hubungan itu adalah hutang piutang,bukan jual beli, sebab orangtua Penggugat almarhum harus membayar hutang kepada pihak ketiga lainnya, karena alasan kesehatan yang terkena gagal ginjal sehingga harus berobat terus dengan cuci darah 2 kali seminggu, dan jaminan obyek sengketa adalah satu-satunya jalan pengembalian hutang piutang tersebut, namun dalam pengembalian utang piutang tersebut Tergugat I dan Tergugat II meminta dengan paksa agar dilakukan Pengikatan Jua Beli, bukan Perjanjian Hutang Piutang, sehingga Pasal 1320 KUHPerdato dan Pasal 1338 KUHPerdato tidak dapat terpenuhi, KARENA DIBUAT DALAM KEADAAN TIDAK BEBAS ATAU TERPAKSA ;

13. Bahwa peralihan hukum dari hutang piutang menjadi jual beli adalah dilarang oleh Mahkamah Agung dalam beberapa yurisprudensinya, karena dibuat dalam kondisi tertekan pihak yang berhutang kepada Pemihutang (Kreditur) sehingga seolah-olah terjadi jual beli dengan memberikan kuasa mutlakdilarang sama sekali dalam Hukum Pertanahan dan Keputusan Badan pertanahan Nasional ;

14. Bahwa karena tidak ada kesepakatan bebas sebagaimana diminta dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan syarat syahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, maka Penggugat mohon kepada PN JAKARTA SELATAN membatalkan Perikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan orangtua almarhum Penggugat, yaitu Prof.Dr.M. Dimiyati Hartono,SH. ;

15. Bahwadengan adanya bantahan Penggugat terhadap PERJANJIAN JUAL BELI TERGUGAT I DAN TERGUGAT II dan menurut Kuasa Hukum Tergugat I telah dibalik nama menjadi atas nama PT.TIMUR PROPERTI

Hal. 4 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INVESTINDO, maka Perbuatan Jual Beli tersebut adalah cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum, karena Penggugat TIDAK MENGAKUI ADANYA JUAL BELI TERSEBUT. Dan sebagai akibatnya Penggugat menuntut pembatalan balik nama dan penyerahan sertifikat obyek sengketa dan pengembalian nama di dalam obyek sengketa menjadi nama PENGGUGAT sebagai ahliwaris yang sah dari alm.Prof.DR.M. DIMYATI HARTONO,SH., dan NY. SITI SOELASTRI melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, atau PT Jakarta ataupun Kasasi ataupun Peninjauan Kembali dari Mahkamah Agung RI ;

16. Bahwa dengan adanya gugatan a quo, maka Pengugat mohon kepada PN Jakarta Selatan untuk menetapkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya didaftarkan kepada Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) ataupun memblokir terhadap adanya usaha pengalihan/pembeban hak atas obyek sengketa kepada pihak ketiga hingga adanya putusan pengadilan, baik dari PN Jakarta Selatan, Pengadilan Tinggi Jakarta ataupun dari Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap. Maka dengan ini Penggugat mengajukan permohonan diletakkannya sita jaminan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara terhadap OBYEK SENKETA dapat dikabulkan dan obyek sengketa dinyatakan status quo ;

17. Bahwa menurut Penggugat telah terjadi pelanggaran hukum terhadap prosedur jual beli yang seharusnya menurut UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, antara lain : PP No. 10/1961 jo. PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP lain atau Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berkaitan tentang jual beli, sebagaimana Penggugat uraikan di atas, dan dengan ini adalah wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk sejumlah total kerugian Rp.60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah) dan menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-/hari kepada masing-masing Tergugat, apabila Tergugat tidak membayar kepada Penggugat untuk membayar uang ganti rugi Rp. 60.000.000.000,-.

Bahwa dengan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menerima dan mengadili gugatan ini, memeriksa bukti-bukti yang ada, dan kemudian memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah atas obyek sengketa atas nama Prof.Dr.Mohamad Dimyati Hartono,SH.;

Hal. 5 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/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

3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan perbuatan melanggar hukum dalam proses jual beli atas obyek sengketa ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang tidak beritikad baik merubah perjanjian hutang piutang menjadi jual beli ;
5. Menyatakan batal demi hukum Akte Perikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan orangtua Penggugat ;
6. Menyatakan batal demi hukum pembebanan hak tanggungan yang ada pada obyek sengketa, baik dilakukan oleh Tergugat I ataupun Tergugat II atas obyek sengketa ;
7. Meletakkan sita jaminan dan dianggap sah dan berharga atas obyek sengketa sesuai HIR terhadap obyek sengketa ;
8. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan pada obyek sengketa dan tanah dan bangunan obyek sengketa ;
9. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan kembali sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat ;
10. Menghukum Tergugat I dan organ pengurusnya dan Tergugat II serta ahli warisnya untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.60.000.000.000,- secara langsung dan seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;
12. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan untuk menerbitkan sertifikat pengganti apabila Tergugat I tidak menyerahkan SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA KEPADA PENGGUGAT setelah Penggugat dinyatakan sebagai yang berhak, dan menghapus nama Tergugat I dalam Buku Tanah Obyek Sengketa ;

Atau kalau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 3 Oktober 2018, sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI.

A. DALAM EKSEPSI :

1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.

- a) Bahwa almarhum Dimyati Hartono meninggal pada tanggal 17 Januari 2018, dengan demikian Obyek Gugatan bukanlah HARTA WARISAN alm. Dimyati Hartono, karena semasa hidupnya alm. **Dimyati**

Hal. 6 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Hartono sudah menjual tanah dan bangunan aquo pada tanggal 01 April 2016 kepada Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi;

(Bukti TI/Penggugat dalam Rekonvensi No. 1,2,3 dan 4, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja,SH.,MK., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA) ;

b) Bahwa berdasarkan ketentuan diatas jelas bahwa Penggugat **TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING** dalam perkara a quo untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA,yang dijadikan dasar untuk terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 873/Selong atas nama Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi ;

(Bukti TI/Penggugat dalam Rekonvensi No. 5,yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan 873/Selong tercatat a/n PT.Timur Properti Indonesia qq. Tergugat I) ;

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*).

a) Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 05 Juli 2018, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah mengalihkan kepemilikannya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA, dibuat secara tidak sah karena dibuat dalam keadaan TIDAK BEBAS atau TERPAKSA tersebut adalah keliru, karena **Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn.,** yang telah membuat akta-akta aquo dan **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA,** yang membuat Akta Jual Beli aquo, seharusnya dijadikan pihak Turut Tergugat dalam perkara ini agar menjadi jelas, lengkap ;

GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR.

a) Bahwa sangkaan Penggugat terhadap Tergugat I sangat tidak berdasar dan mengada-ada, karena untuk membuktikan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli atau dokumen apapun itu **TIDAK SAH,palsu atau**



dimanipulasi, Penggugat harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu, oleh karena untuk membuktikan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKn., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA, adalah tidak sah,palsu atau dimanipulasi oleh Tergugat I haruslah dilakukan upaya hukum pidana terlebih dahulu, sehingga gugatan ini harusnya ditangguhkan terlebih dahulu sampai menunggu hasil keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan, membuktikan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016 dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH.,MKm., jo. Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI,SH.,MBA,tidak sah/cacat hukum. Hal ini merujuk pada ketentuan dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 138 ayat (1) dan ayat (8) HIR yang menyatakan :

Ayat (1) :

"Jika salah satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang diajukan oleh lawannya, maka Pengadilan Negeri dapat memeriksa hal itu, dan sesudah itu ia akan memberikan keputusan, apakah surat yang dibantah itu boleh dipakai atau tidak dalam perkara itu".

Ayat (8) :

"Perkara yang diajukan kepada Pengadilan Negeri itu, ditangguhkan dahulu sampai perkara pidana itu diputuskan".

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*ObscuurLibel*).

a) Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai "**HUBUNGAN HUKUM**".Menurut Soeroso (Pengantar Ilmu Hukum hal. 269), hubungan hukum ialah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.Mengenai hubungan hukum ini, Logemann sebagaimana dikutip oleh Soeroso (Pengantar Ilmu Hukum hal. 270) berpendapat bahwa dalam tiap hubungan hukum terdapat pihak yang berwenang/berhak meminta prestasi yang disebut dengan *prestatie subject* dan pihak yang wajib melakukan prestasi disebut *plicht subject* ,bahwa jelas dapat dilihat dari Posita Gugatan Penggugat bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II tidak ada "**HUBUNGAN HUKUM**" ;

Hal. 8 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Bahwa sesuai **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 415 K/SIP1975 tanggal 27 Juni 1979:** "Gugatan yang ditujukan lebih dari seorang Tergugat, yang antara Tergugat-Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing Tergugat harus digugat sendiri-sendiri" ;
- c) Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat tidak menjelaskan dan menyertakan dasar hukum untuk bertindak sebagai **ahli waris yang sah** dari almarhum Dimiyati Hartono, baik berupa Akta Kelahiran, Surat Keterangan Waris atau Surat Penetapan sebagai ahli waris dari Pengadilan Agama, mengingat Penggugat beragama Islam ;
- d) Bahwa terkait point a diatas, tampak bahwa gugatan Penggugat semakin tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (*obscur libel*) ;
- e) Bahwa berdasarkan uraian eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya **DITOLAK** karena sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk verklaard)**;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam Eksepsi tersebut diatas, dianggap termuat kembali dalam Pokok Perkara dan dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh **dalil yang disampaikan oleh Penggugat, yaitu dalil No. 1 sd No. 17**, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas ;
3. Bahwa sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Kuasa Jual No. 3 serta Akta Pengosongan No. 4, tertanggal 01 April 2016 **dibuat dan ditandatangani oleh pihak Penjual dan Pembeli** hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH., MKn., yaitu **alm. Dimiyati Hartono dan istrinya (alm. Ny. Siti Soelastri)**, serta direksi dari **PT. TIMUR PROPERTI INDONESIA**, dalam hal ini selaku **Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi** ;
4. Bahwa alm. Prof. Dimiyati Hartono pernah menjadi Guru Besar Universitas Diponegoro, Semarang, kemudian Staf Ahli Menteri Bidang Hukum Tata Negara, Direktur Pembinaan Hukum Internasional Departemen Kehakiman, dan Legal Consultant Bank Dunia, tidak akan mungkin menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam keadaan terpaksa, terlebih pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli telah mendapat persetujuan istrinya yang juga turut menandatangani akta-akta aquo ;

Hal. 9 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/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)



5. Bahwa sesuai Akta Pengikatan Jual Beli aquo, bahwa dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli dikarenakan Pajak Penghasilan (PPh) belum dibayar oleh para pihak dan alas hak atas tanah tsb belum dilakukan penurunan hak, dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan ;

6. Bahwa sesuai Pasal 2 tentang harga dan cara pembayaran yang tercantum didalam Akta Pengikatan Jual Beli, harga pembelian tanah dan bangunan di Jl.Kertanegara No. 25 adalah seharga Rp.12.000.000.000,-(duabelasmilyar rupiah) dan atas permintaan dan persetujuan alm. Dimiyati Hartono dan istri selaku Penjual, seluruh pembayaran dikirimkan kepada EKO DJULYARDI (Penggugat) direkening BCA No. 524.038.9349 a/n EKO DJULYARDI ;

7. Bahwa terkait point 6 diatas, seluruh pelunasan pembayaran dilakukan oleh Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 01 April 2016 melalui rekening Bank Danamon milik PT.Timur Properti Indonesia ke rek. BCA No. 524.038.9349 a/n EKO DJULYARDI dalam 2 tahap, yaitu :

a)	Pembayaran I sebesar	Rp.9.052.430.000,-
b)	Pembayaran II sebesar	<u>Rp. 2.947.570.000,-</u>
Total Pembayaran		Rp.12.000.000.000,-

(duabelasmilyar rupiah)

(Bukti Tergugat I No. 6 dan No. 7, yaitu bukti transfer Bank Danamon dari rekening PT.TIMUR PROPERTI INDONESIA/Tergugat I ke rekening BCA No. 524.038. 9349 a/n EKO DJULYARDI/Penggugat ;

c) Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Jual No. 3 tertanggal 01 April 2016 aquo, dibuat Akta Jual Beli tanggal 21 November 2017 No. 28/2017 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ERNI ROHAENI, SH., MBA, yang dijadikan dasar untuk terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 873/Selang atas nama Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi ;

8. Bahwa dalam posita gugatannya, tampak ITIKAD BURUK dari Penggugat, dimana dalam POSITA Gugatan sama sekali tidak menyatakan telah menerima pembayaran pelunasan pembelian tanah dan bangunan aquo, padahal uang sejumlah Rp.12.000.000.000,-(duabelasmilyar rupiah) telah dikirim oleh Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi dan diterima oleh Penggugat direkening Bank BCA miliknya ;

9. Bahwa terkait point 8, bahwa oleh karena dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak secara jelas dan lengkap menguraikan peristiwa, perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi, maka posita gugatan Penggugat semakin nyata menjadi tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lengkap dan jelas, dengan demikian gugatan Pengugat menjadi NYATA kabur (*obscuur libel*) sehingga patut untuk ditolak ;

10. Bahwa Tergugat I sama sekali tidak mengenal dan mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II, faktanya dokumen kepemilikan yang SAH, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 873/Selong, tercatat di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan merupakan milik PT.TIMUR PROPERTI INDONESIA qq. Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi ;

11. Bahwa Tergugat I/Penggugat dalam Rekonvensi meragukan Akta Pengikatan Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat II, apakah Akta Pengikatan Jual Beli secara lunas atau dengan cicilan, karena bila Pengikatan Jual Beli No. 27 tertanggal 23 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto di Depok dibuat Pengikatan Jual Beli secara lunas, tentunya sertipikat sudah diserahkan oleh Notaris kepada Tergugat II, namun bila Pengikatan Jual Beli No. 27 pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II kepada penjual belum dilunasi, tentunya sertipikat masih tetap berada dalam tangan penjual, dalam hal ini alm. Dimiyati Hartono ;

12. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan terang dalam posisinya tentang hal-hal yang disebutkan dalam point 11, maka gugatan Penggugat semakin nyata KABUR dan tidak lengkap (*obscuur libel*), demikian juga dengan tidak ditariknya Notaris Sigit Siswanto sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini ;

C. DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi, Pokok Perkara tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi ;

2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi ;

3. Bahwa menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 873/Selong, seluas 354 M2 (tiga ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. Kertanegara No. 25, RT.01/RW.03, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, tercatat a/n PT. Timur Properti Indonesia, adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Brandgang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SU No. 142/1953;

Hal. 11 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kertanegara ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SU No. 144/1953;

4. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam konvensi menyangkal bahwa orang tua almarhum, yaitu alm. DIMYATI HARTONO dan ALM. SITI SOELASTRI telah menjual tanah dan bangunan aquo kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I, padahal seluruh uang pembayaran pembelian tanah dan bangunan aquo, atas permintaan alm. DIMYATI HARTONO dan ALM. SITI SOELASTRI telah dikirim dan diterima direkening BANK BCA atas nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi pada tanggal 01 April 2016, sebelum kedua orang tua Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi meninggal dunia ;

5. Bahwa terkait Akta Pengosongan No. 4 tertanggal 01 April 2016, untuk dan atas nama alm. DIMYATI HARTONO dan ALM SITI SOELASTRI, pada sekitar pertengahan tahun 2017 Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah meminta dan menerima sejumlah uang sebesar lebih kurang Rp.250.000.000,- s/d Rp.500.000.000,- (limaratusjuta rupiah) dengan alasan untuk biaya pengosongan barang-barang yang ada di dalam tanah dan bangunan obyek gugatan, apabila tidak merasa menjual, mengapa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi meminta uang untuk biaya pengosongan rumah??

(Bukti T1 No. 8, Penggugat dalam Rekonvensi, berupa Bukti transfer bank uang sejumlah Rp.500.000.000,- dan Bukti T1 No. 9, Penggugat dalam Rekonvensi berupa Surat Pernyataan Pengosongan Rumah dan Tanda Terima Uang EKO YULARDI) ;

6. Bahwa konsekuensi transaksi jual beli tanah dan bangunan berupa Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 5% dari transaksi penjualan tanah dan bangunan sebesar Rp.12.000.000.000,- (duabelasmilyar rupiah), yaitu sejumlah Rp.600.000.000,- (enamratusjuta rupiah), serta biaya penurunan sertifikat dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratusjuta rupiah) yang sudah dibayarkan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi total sejumlah Rp.1.100.000.000,- (satumilyar seratus juta rupiah), yang mana merupakan kewajiban Penjual (alm. Dimiyati Hartono) **seharusnya WAJIB** dibayarkan dan menjadi tanggung jawab Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah berulang kali menyurati almarhum Dimiyati Hartono untuk menyelesaikan kewajibannya terkait Akta PPJB yang ditanda tangani, namun sampai gugatan rekonvensi ini diajukan alm. dan ahli waris tetap tidak melakukan kewajibannya, bahkan Penggugat yang mengaku

Hal. 12 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/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)



sebagai ahli warisnya menyangkal bahwa alm. Dimiyati Hartonoi tidak pernah menjual rumah aquo, perbuatan tsb merupakan perbuatan melawan hukum, mengingat seluruh uang pembayaran pembelian rumah aquo sudah diterima oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ;

8. Bahwa selain perbuatan tsb,Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana yang didalilkan dalam Posita Gugatannya No. 10,saat ini mengurus dan menguasai tanah dan bangunan di Jl.Kertanegara No. 25,Kel.Selong,Kec.Kebayoran Baru,Jakarta Selatan ;

9. Bahwa perbuatanPenggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi mengurus dan menguasai tanah dan bangunan tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum dan merupakan penyerobotan tanah,perbuatan-perbuatan tsb diatas mengakibatkan kerugian secara material, moril maupun kerugian immaterial terhadap Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ;

10. Bahwa selain kerugian material, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi juga mengalami kerugian immaterial akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tsb di atas, Para Direksi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mengalami tekanan lahir dan bathin, trauma psikis dan mental,serta stressmemikirkan dan mempertanggung jawabkan pembelian tanah dan bangunan aquo kepada para komisaris dan pemegang saham, mengingat sebagian dana pembayaran pembelian rumah mempergunakan dana pinjaman lembaga keuangan ;

11. Bahwa bila dirinci kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah sebagai berikut ;

I. Kerugian Material:

- | | | |
|----|--|----------------------|
| a) | Biaya Pembelian tanah dan Bangunan | Rp. 12.000.000.000,- |
| b) | Biaya Pengosongan Rumah. | Rp. 500.000.000,- |
| c) | Biaya talangan Pajak PenghasilanPPH Alm.Dimiyati Hartono atas transaksi Jual Beli Tanah & Bangunan | Rp. 600.000.000,- |
| d) | Biaya Notaris untuk Penurunan Status Sertipikat Dari Hak Milik menjadi HGB | Rp. 500.000.000,- |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e)	Pajak Pembeli +biaya
baliknama Sertipikat	Rp. 600.000.000,-
f)	Azaz Manfaat bila
dikomersialkan/dikontrak	Rp. 1.000.000.000,-
Selama Proses berperkara 2016 sd 2021	
(5 tahun) 200juta/tahun	
Total	Rp. 15.200.000.000,-

II.

Kerugian Imaterial
Rp. 10.000.000.000,-

Total kerugian material dan immaterial
Rp. 25.200.000.000,-
(duapuluhlima milyar duaratusjutarupiah)

a) Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat dalam Rekonvensi untuk **tidak** melaksanakan Putusan Pengadilan nantinya, serta agar tidak mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan rumah milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang terletak di Jl.Garuda VI Blok A3 No. 7 RT.13RW. 08,Kelurahan Bintaro,Kecamatan Pesanggrahan,Jakarta Selatan ;

12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat Rekonvensi harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari secara tunai dan seketika apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

13. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian dan membayar biaya perkara yang timbul ;

14. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi (*Uit Voerbaar bij Vooraad*);

15. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas,dapat disimpulkan bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai itikad buruk ;

Hal. 14 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas,Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Yth.Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi ;
2. Menyatakan seluruh gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
3. Menghukum **Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;**

B. DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas :
 - a) Tanah dan Bangunan milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang terletak di Jl.Garuda VI Blok A3 No. 7 RT.13RW. 08,Kelurahan Bintaro,Kecamatan Pesanggrahan,Jakarta Selatan ;

C. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;

II. DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 873/Selong,seluas 354 M2 (tiga ratus lima puluh empat meter persegi) ,terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 01/RW.03,Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru,Jakarta Selatan, tercatat atas nama PT.TIMUR PROPERTI INDONESIA,adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Brandgang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SU No. 142/1953;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kertanegara ;

Hal. 15 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SU No. 144/1953;

4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT/RW. 001/03, Kel. Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi ;

5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar kerugian material dan immaterial Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi secara tunai dan seketika sebesar Rp. 25.200.000.000,- (duapuluhlima milyar duaratusjuta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

I. Kerugian Material:

a)	Biaya Pembelian tanah dan Bangunan	Rp. 12.000.000.000,-
b)	Biaya Pengosongan Rumah.	Rp. 500.000.000,-
c)	Biaya talangan Pajak Penghasilan PPH Alm. Dimiyati Hartono atas transaksi Jual Beli Tanah & Bangunan	Rp. 600.000.000,-
d)	Biaya Notaris untuk Penurunan Status Sertipikat Dari Hak Milik menjadi HGB	Rp. 500.000.000,-
e)	Pajak Pembeli+biaya baliknama Sertipikat	Rp. 600.000.000,-
f)	Azaz Manfaat bila dikomersialkan/dikontrak Selama Proses berperkara 2016 sd 2021 (5 tahun) 200juta/tahun	Rp. 1.000.000.000,-
	Total	Rp. 15.200.000.000,-

II.	Kerugian Imaterial	Rp. 10.000.000.000,-
	Total kerugian material dan immaterial	Rp. 25.200.000.000,- (duapuluhlima milyar duaratusjuta rupiah)

6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari secara tunai dan seketika apabila Tergugat dalam

Hal. 16 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/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

Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

7. Membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ;

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

Subsidaire :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 3 Oktober 2018, sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi, Pokok Perkara, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi terkecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ;
3. Bahwa Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menolak SELURUH DALIL GUGATAN PENGGUGAT berdasarkan ALASAN HUKUM sebagai berikut :

1) Bahwa PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Tergugat II dengan Almarhum Orang Tua Penggugat ADALAH PERJANJAIAN YANG SAH DIHADAPAN HUKUM ;

Bahwa Perjanjian PENGIKATAN JUAL BELI sesuai Akta No. 27 tanggal 23 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., adalah Perjanjian yang sah berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa Pengikatan Jual Beli sesuai Akta No. 27 tanggal 23 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., dan merupakan Akta Otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna ;
- Bahwa telah terbukti secara sempurna bahwa antara Tergugat II dengan almarhum orang tua Penggugat, Dimiyati Hartono, telah secara suka rela sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian berupa pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan milik almarhum orang tua Penggugat sesuai Sertifikat HGB No. 416/Selong seluas 354 m2 yang terletak dan beralamat di Jalan Kertanegara No. 25

Hal. 17 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/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

RT.01/RW.03, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang merupakan objek perkara aquo;

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1313 KUHPdata secara jelas dan tegas almarhum ayah Penggugat telah mengikatkan diri dengan Tergugat II dalam suatu perjanjian yang selanjutnya menjadi sebuah perikatan sebagaimana Akte Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan almarhum ayah Penggugat ;

- Selanjutnya Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan : *"Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya"*, dengan demikian almarhum orang tua Penggugat dan Tergugat II harus tunduk kepada seluruh ketentuan yang telah diuraikan dalam perjanjian aquo, maka dengan demikian dalil Penggugat adalah dalil yang salah dan keliru tentang pembatalan perjanjian Penggugat dengan Tergugat, dengan demikian sangat beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan dari perkara aquo ;

2) BAHWA Perjanjian Pengikatan Jual Beli TERGUGAT Idengan almarhum orang tua Penggugat MERUPAKAN PERJANJIAN YANG CACAT HUKUM, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II dilakukan terlebih dahulu daripada Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat I atas Objek Perjanjian yang sama, yaitu Objek Sengketa ;

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II terjadi pada tanggal 23 April 2014 sebagaimana tertuang dalam Akte No. 27 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., yang diikuti dengan kuasa untuk menjual sesuai Akte No. 28 tanggal 23 April 2018 yang juga dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 9 gugatan, terjadi pada tanggal 01-04-2016 sebagaimana tertuang dalam Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.02 dan Akte Kuasa Menjual No.03 serta Akte Perjanjian Pengosongan No. 04 masing-masing dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH., MH. ;

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat I terjadi atau diadakan di atas Perjanjian

Hal. 18 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II ;

- Bahwa Almarhum Orang Tua Penggugat sangat menyadari bahwa mempunyai kewajiban hukum atas perjanjian yang diadakannya dengan Tergugat II atas Objek Perjanjian yang sama, maka Almarhum Orang Tua Penggugat TIDAK DAPAT atau TERHALANG untuk mengikatkan diri dengan Tergugat I dalam suatu perjanjian yang mempunyai akibat hukum yang sama dengan perjanjian sebelumnya ;

Maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian yang cacat hukum dengan demikian mempunyai konsekuensi hukum untuk dibatalkan atau setidaknya tidaknya dinyatakan batal demi hukum ;

3) BAHWA SEBAGAI AHLI WARIS PENGGUGAT MEMILIKI KEWAJIBAN HUKUM MEMBAYAR DAN MEMENUHI KEWAJIBAN HUKUM ALMARHUM ORANG TUA PENGGUGAT, berdasarkan Alasan Hukum sebagai berikut :

- Bahwa menurut Ahli Hukum Indonesia J. Satrio, SH., bahwa jika seseorang menerima menjadi ahli waris dan menerima warisan dari Pewaris, maka tidak hanya hartanya yang diterima, tetapi juga harus memikul hutang dari Pewaris tersebut ;

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1100 KUHPerdara yang berbunyi "para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran hutang, hibah wasiat, dan beban-beban lain seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan"

- Bahwa oleh karena Penggugat melalui dalil Gugatannya dihadapan persidangan telah menegaskan sikapnya bahwa Penggugat bersedia menerima warisan dari Almarhum Dimyati Hartono, MAKA dengan merujuk kepada ketentuan Undang-Undang tersebut di atas, maka Penggugat juga harus menerima dan menjalankan kewajiban hukumnya untuk membayar hutang dan kewajiban almarhum, termasuk dalam Perjanjian Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II yang memiliki kewajiban hukum karena perjanjian juga mengikat Penggugat sebagai ahli waris almarhum ;

- Maka berdasarkan alasan hukum tersebut tidak terdapat alasan hukum yang menjadi pembenar dalil gugatan Penggugat tentang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas Objek Perkara aquo dengan demikian adalah

Hal. 19 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut dan beralasan hukum semua dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya ditolak ;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Pokok Perkara, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, Dimiyati Hartono, yang terjadi pada tanggal 23 April 2014 sebagaimana tertuang dalam Akte No. 27 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., yang diikuti dengan kuasa untuk menjual sesuai Akte No. 28 tanggal 23 April 2018 yang juga dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH. ;
3. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebagaimana maksud dan kehendak dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi pada tanggal 23 April 2018 telah memberikan Surat Kuasa Menjual kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebagaimana tertuang dalam Akte 28 yang dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., maka sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, maka sangat beralasan hukum untuk menyatakan Akte No. 27 dan Akte No. 28 tanggal 23 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., adalah perjanjian yang sah berlaku ;
4. Bahwa oleh karena Penggugat melalui dalil gugatannya dihadapan persidangan telah menegaskan sikapnya bahwa Penggugat bersedia menerima warisan dari Almarhum Dimiyati Hartono, sedang menurut ketentuan Pasal 1100 KUHPerdara yang berbunyi :
"para Ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul Pembayaran hutang, hibah wasiat, dan beban-beban lain seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan"
MAKA Penggugat juga harus menerima dan menjalankan kewajiban hukumnya untuk membayar hutang dan kewajiban almarhum termasuk dalam Perjanjian Almarhum Orang Tua Penggugat dengan Tergugat II yang memiliki kewajiban hukum karena perjanjian juga mengikat Penggugat sebagai ahli waris almarhum dengan demikian sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk memenuhi kewajiban hukum Almarhum Dimiyati Hartono menggantikan Orang Tuanya ;
5. Bahwa sesuai dengan Asas Kebebasan Berkontrak yang dianut Hukum Perjanjian Indonesia, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat

Hal. 20 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan Almarhum Dimyati hartono selaku Orang Tua dari Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah perjanjian yang sah di hadapan hukum ;

6. Bahwa Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sangat mengetahui bahwa terdapat hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan Almarhum Prof. M. Dimyati Hartono,SH., oleh karena Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi juga terlibat bersama Almarhum Prof. Dimyati Hartono, SH., yang selalu mencari pinjaman dengan jaminan sertifikat kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sejak tahun 2010 yang telah berulang kali ditolak oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi ;

7. Bahwa sekitar bulan Desember 2013 Almarhum Dimyati Hartono termohon-mohon supaya diberi pinjaman karena sangat memerlukan pinjaman Rp. 25 Milyar dalam bentuk Dolar (USD) untuk pendanaan beberapa proyek almarhum seperti :

- a. Pengelolaan Pulau Morotai ;
- b. Pengurusan asset-asset Belanda yang ada di Indonesia ;
- c. Pembangunan perbatasan wilayah negara dengan negara tetangga ;
- d. Pengurusan dana di Singapura untuk pembelian pesawat Air Bus ;

Namun Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi menolaknya karena tidak memiliki dana, akan tetapi kemudian almarhum menawarkan menjual tanah dan bangunannya dan setuju dibayar secara bertahap, yang kemudian disetujui oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan harga 10 milyar yang akan dibuatkan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) setelah harga terbayar lunas, dikarenakan memberi waktu kepada Almarhum Prof. Dimyati Hartono,SH., sedang mencari sertifikat aslinya dan pembayaran PBB yang belum terbayar sejak tahun 2006 ;

8. Bahwa sebagaimana kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan Almarhum Dimyati Hartono, SH., maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi menyerahkan 6 (enam) kali pembayaran dalam bentuk Dollar yakni :

- a. 13 Desember 2013 USD\$ 80.000 dan Sing \$ 50.000 ;
- b. 18 Januari 2014 USD \$ 100.000 ;
- c. 5Februari 2014 USD \$ 75.000 ;
- d. 15 Maret 2014 USD \$ 150.000 ;
- e. 10 April2014 USD \$ 100.000 ;

Hal. 21 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/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

f. 24 April 2014 USD \$ 150.000 dan Sing \$ 100.000 ;

Sehingga total pembayaran Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi adalah sebesar USD \$ 655.000 dan Sing \$ 150.000, yang dibayarkan secara tunai dan lunas, oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk dinyatakan sah sebagai pembayaran tanah Objek Sengketa ;

9. Bahwa oleh karena pembayaran sudah hampir lunas, maka Almarhum Prof. Dimiyati Hartono, SH., setelah mendapat persetujuan dari istri almarhum bersama Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akte No. 27 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., yang diikuti dengan kuasa untuk menjual sesuai Akte No. 28 tanggal 23 April 2018 yang juga dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH. ;

10. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 5 Akte Pengikatan Jual Beli No.27 tanggal 23 April 2014, secara tegas telah mengatur bahwa Pihak Pertama dalam Akte Pengikatan Jual Beli dimaksud adalah Almarhum Dimiyati Hartono,SH., ayah dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi TIDAK BERHAK untuk menjual dengan cara memindahtangankan atau melepaskan hak-hak atas atau membebani tanah dan bangunan tersebut dengan beban-beban yang bersifat apapun kepada pihak lain tanpa mendapat persetujuan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat konvensi ;

11. Bahkan dalam Ayat (2) Pasal 5 dimaksud secara tegas mengatur apabila terdapat tindakan dari Almarhum Orang Tua Penggugat yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 5 diatas, maka tindakan tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum ;

12. Bahwa tindakan Almarhum Orang Tua Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang baru-baru ini diketahui dan selanjutnya diakui oleh Tergugat Rekonvensi/ Pengugat Konvensi dalam dalil gugatannya bahwa Almarhum Dimiyati Hartono telah mengikatkan diri dalam perjanjian dengan Tergugat Rekonvensi II/ Tergugat I telah membuktikan bahwa tindakan Almarhum Orang Tua Tergugat Konvensi/ Penggugat Konvensi adalah tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian, yakni Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 April 2018 adalah perjanjian yang tidak sah oleh karenanya batal demi hukum ;

13. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal (3) Akte Pengikatan Jual Beli No.27 tertanggal 23 April 2014, yang telah menegaskan bahwa dalam 7 (tujuh) setelah persiapan akte jual beli diadakan, yang selalu diminta Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi kepada Almarhum Orang Tua Tergugat

Hal. 22 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/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

Rekonvensi/ Penggugat Konvensi akan tetapi selalu ditunda oleh Almarhum Dimiyati Hartono dengan beberapa kali alasan bahwa sertifikat tanah sedang dicari yang kemudian diakui bahwa sertifikat tanah tersebut berada di tangan pihak ketiga karena sedang bermasalah hukum, setelah Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi berulang kali mendesak Almarhum Orang Tua Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;

14. Bahwa ketentuan Pasal (3) Akte Pengikatan Jual Beli No.27 tertanggal 23 April 2014, dihubungkan dengan Pasal 1100 KUHPerdara, MAKA sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa kewajiban hukum Almarhum Orang Tua Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi haruslah dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;

15. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini putus namun Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut, oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan tetap sampai Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenaan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi Prof. Dimiyati Hartono, SH., yang terjadi pada tanggal 23 April 2014 sesuai Akte No. 27 yang dibuat di hadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., tetap sah berlaku dan mengikat Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;

Hal. 23 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan kuasa untuk menjual sesuai Akte No. 28 tanggal 23 April 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, SH., tetap sah berlaku dan mengikat Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;
4. Menyatakan dan menetapkan pembayaran dalam bentuk Dollar yakni sebesar USD \$ 655.000 dan Sing \$ 150.000, sebagai Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan di atasnya sesuai Sertifikat HGB No. 416/Selong seluas 354 m2 yang terletak dan beralamat di Jalan Kertanegara No. 25 RT.01/RW.03, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
5. Menyatakan dan menetapkan tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat HGB No. 416/Selong seluas 354 m2 yang terletak dan beralamat di Jalan Kertanegara No. 25 RT.01/RW.03, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah milik dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi ;
6. Memerintahkan Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengadakan Akta Jual Beli atas nama Almarhum Orang Tua Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi atas tanah Objek Sengketa ;
7. Menyatakan dan menetapkan perjanjian antara Tergugat II Rekonvensi dengan Almarhum Dimyati Hartono sesuai dengan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.02 dan Akte Kuasa Menjual No.03 serta Akte Perjanjian Pengosongan No. 04, masing-masing dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH., MH., tanggal 01-04-2016 adalah perjanjian yang tidak sah oleh karenanya batal demi hukum ;
8. Membatalkan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.02 dan Akte Kuasa Menjual No.03 serta Akte Perjanjian Pengosongan No. 04, masing-masing dibuat dihadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, SH., MH., tertanggal 01-04-2016 dengan segala akibat hukumnya ;
9. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat HGB No. 416/Selong seluas 354 m2 yang terletak dan beralamat di Jalan Kertanegara No. 25 RT.01 /RW.03, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan segera dan tanpa syarat
10. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;
11. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi setiap hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum secara tunai dan sekaligus, apabila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi lalai memenuhi kewajibannya.

Hal. 24 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/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

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan hukum dan keadilan (*Aquo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Terbanding semula ParaTergugat tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Oktober 2018, dan atas Replik Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 23 Oktober 2018, dan Terbanding II/Pembanding semula Tergugat II dengan Duplik tertanggal 24 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara gugatan tersebut di atas, pada tanggal 14 Agustus 2019 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonsensi untuk sebagian ;
2. Menolak gugatan Penggugat II Rekonsensi untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 873 / Selong, seluas 354 M2 (tiga ratus lima puluh empat meter persegi), terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 01/RW.03, Kelurahan Selong ,Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, tercatat atas nama PT.Timur Properti Investindo adapun batas-batasnya adalah sebagi berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Brandgang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SU No. 142/1953;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kertanegara ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SU No. 144/1953;

Hal. 25 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT/RW. 001/03, Kel. Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam keadaan kosong kepada Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi ;

6. Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi selain dan selebihnya ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 2.676.000,- (dua juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut diatas, Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2019 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan permohonan banding Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel masing-masing kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 September 2019 ;
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 September 2019 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah diberitahukan dan diserahkan dengan Relaas Pemberitahuan Penyerahan memori banding Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 September 2019 ;
2. Terbanding II/Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 16 Oktober 2019 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 November 2019, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 9 Desember 2019, sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Penyerahan kontra memori banding Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel;

Hal. 26 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Menimbang, bahwa para pihak berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaas Pemberitahuan memeriksa berkas Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel masing-masing pada tanggal sebagai berikut ;

1. Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 September 2019 ;
2. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Januari 2020;
3. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Oktober 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara gugatan terdaftar Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Agustus 2019 dan terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2019 dan Terbanding II/Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2019 masing-masing melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Penggugat terhadap putusan tersebut, telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya sebagai mana terurai dalam memori bandingnya dan mohon dibatalkannya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dengan mengabulkan Gugatan Dalam provisionil dan gugatan dalam pokok perkara seluruhnya dengan alasan sebagaimana dalam memori banding terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa Terbanding II/Pembanding semula Tergugat II terhadap memori banding tersebut, telah mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

“bahwa pertimbangan hukum Judex Factie adalah sudah tepat dan benar, agar Majelis tingkat banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, dengan alasan bantahan terhadap memori banding tersebut, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam memori banding maupun dalam kontra memori banding, dianggap telah terurai dan merupakan bagian dari putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, memori banding, dan kontra memori banding, mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi ParaTerbanding semula ParaTergugat adalah sebagaimana tersebut di atas:

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam perkara a quo;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak masukannya Notaris dan PPAT sebagai pihak ;
3. Gugatan Penggugat Prematur ;
4. Gugatan Penggugat tidak jelas ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi dari Terbanding I semula Tergugat I haruslah ditolak merupakan pertimbangan hukum Hakim Tingkat pertama yang sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dalam eksepsi dapat dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini menurut Pembanding semula Penggugat adalah mengenai jual beli tanah dan bangunan peninggalan alm. Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 01/RW. 03, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dimana Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah mengklaim bahwa keduanya telah melakukan jual beli yang sah atas objek sengketa dengan alm. Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono semasa hidupnya, sedangkan menurut Pembanding semula Penggugat, jual beli tersebut tidak pernah terjadi,

Hal. 28 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena hubungan yang ada hanyalah hubungan hutang-piutang, dimana objek sengketa telah dijadikan jaminan hutang oleh alm. Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono ;

Menimbang, bahwa sebaliknya, baik Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II /Pembanding semula Tergugat II menyatakan telah melakukan jual beli yang sah dengan alm. Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, dan bukan hubungan hutang piutang, justru Pembanding semula Penggugat telah mengetahui jual beli antara Terbanding I semula Tergugat I dengan alm. Prof. Dr. M. Dimiyati Hartono, bahkan pembayaran atas objek sengketa dari Terbanding I semula Tergugat I ditransfer ke rekening milik Pembanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama tersebut, dimana Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya diantaranya :

Bahwa jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., yang turut disetujui oleh isterinya yang bernama Ny. Siti Soelastrri, dengan pihak Terbanding I semula Tergugat I telah terjadi dengan sempurna, karena Akta Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa sudah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan telah pula diterbitkan tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 873/Selong (vide bukti T.I-1) yang tercatat atas nama Terbanding I semula Tergugat I ;

Bahwa Pembanding semula Penggugat sebenarnya sudah mengetahui adanya jual beli antara alm. Prof.Dr. M. Dimiyati Hartono, SH. dengan Terbanding I semula Tergugat I, karena Pembanding semula Penggugat turut hadir saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.2 tertanggal 01 April 2016 (vide bukti T.I-2), Akta Kuasa Jual No.3 tertanggal 01 April 2016 (vide bukti T.I-3), dan Akta Pengosongan No.4 tertanggal 01 April 2016 (vide bukti T.I-4), bahkan Pembanding semula Penggugat sudah menerima uang kompensasi pengosongan objek sengketa dari Terbanding semula Tergugat I sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 3 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama adalah sudah tepat dan benar serta diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 506/Pdt.G/2019/8N.Jkt.Sel, dalam pokok perkara dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat menurut Pengadilan Tinggi ternyata tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa

Hal. 29 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama yang seluruhnya sudah dipertimbangkan Pengadilan tingkat pertama dengan tepat dan benar, oleh karenanya memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari jawaban sekaligus gugatan Rekonsensi dari Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonsensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam rekonsensi, Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama tersebut, yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara konpensi tersebut di atas;

Bahwa jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Alm Prof Dr. M. Dimiyati Hartono, SH., yang turut disetujui oleh isterinya yang bernama Ny. Siti Soelastri, dengan pihak Terbanding I semula Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi telah terjadi dengan sempurna, karena Akta Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa sudah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan telah pula diterbitkan tanda bukti hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 873/Selong (vide bukti T.I-1) yang tercatat atas nama Terbanding I semula Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi ;

Bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi bahkan mengakui telah menerima uang dari Terbanding I semula Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai uang kompensasi transportasi dan ongkos angkut pengosongan rumah di Jalan Kertanegara No. 25, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi akan menyerahkan rumah tersebut kepada Terbanding I semula Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi paling lambat tanggal 17 April 2017, namun bukannya menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa, Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi malah mengajukan gugatan dalam perkara a quo, sehingga jelas perbuatan Pembanding semula Penggugat tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding I semula Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karenanya pertimbangan hukum dari hakim tingkat pertama adalah sudah tepat dan benar serta diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara a quo, namun demikian

Hal. 30 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi akan melakukan perbaikan redaksi amar putusan pada point 4 dalam rekonsensi yang nantinya akan berbunyi sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena tambahan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding oleh Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi haruslah dikuatkan dengan perbaikan redaksi amar putusan pada point 4 dalam rekonsensi;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi dalam peradilan tingkat banding tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang besarnya biaya perkara pada tingkat banding tersebut akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, HIR dan Ketentuan lain yang berkaitan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan Terbanding II/Pembanding semula Tergugat II ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 506/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel , dengan perbaikan pada point 4 dalam rekonsensi, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonsensi untuk sebagian ;
2. Menolak gugatan Penggugat II Rekonsensi untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat

Hal. 31 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor : 873 / Selong, seluas 354 M2 (tiga ratus lima puluh empat meter persegi), terletak di Jalan Kertanegara No. 25, RT. 01/RW.03, Kelurahan Selong ,Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, tercatat atas nama PT.Timur Properti Investindo adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Brandgang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SU No. 142/1953;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kertanegara ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SU No. 144/1953;

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kertanegara No. 25,RT/RW. 001/03,Kel.Selong,Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam keadaan kosong kepada Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi ;

6. Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi selain dan selebihnya ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang ditingkat banding besarnya biaya tersebut ditetapkan sejumlah Rp150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin** ,tanggal **6 April 2020** oleh kami: Dr.ANDRIANI NURDIN,SH.MH., Wakil Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, HARYONO,SH.MH., dan INDAH SULISTYOWATI, SH.MH. para Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 Maret 2020 Nomor 174/Pdt/2020/PT.DKI dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **14 April 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota, dan Alex Kurnia,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Hal. 32 dari 32 hal Putusan No. 174/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. HARYONO,SH.MH.

NURDIN,SH.MH.

Dr. ANDRIANI

2. INDAH SULITYOWATI,SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

ALEX KURNIA,SH.

Rincian biaya perkara :

Meterai Rp 6.000,00

Redaksi..... Rp10.000,00

Biaya Proses Rp34.000,00+

Jumlah.....Rp150.000,00