



**PUTUSAN**

**NOMOR 1145/PDT/2024/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara-perkara perdata secara e-court dalam pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Frency Widjaja, bertempat tinggal di Jl. Gelong Baru Utara No. 11, RT. 001. RW. 007, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Pertamburan Jakarta Barat, Tomang, Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Saiful Anam S.H.,M.H., Danies Kurniartha,S.H., Acmad Umar, S.H., M.H., dan Muhammad Zuhail Qolbu Lathof, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "SAIFUL ANAM & PARTNERS", yang beralamat di Menteng Square Tower B Lantai 3 office Suites 53, Jalan Matraman Nomor 30 E Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2023, sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT ;

**LAWAN**

Shelvy Tan, bertempat tinggal di Citra Garden I Blok D-4/Nomor 31 RT.008/RW.016, Kel. Kalideres, Kec. Kalideres Jakarta Barat, Kalideres, Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dipl Ing Harjadi Jahja,S.H.,M.H., Einly Manoppo, S.H., M.H., Para Advokat pada Kantor LAW & FIRM HARJADI JAHJA & PARTNERS, yang beralamat di Apartemen Robinson Lantai dasar -Lobby, Jalan Jembatan Dua Raya Nomor 2 Jakarta Utara 14450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2024;

*Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 1145/PDT/2024/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pengadilan Tinggi tersebut;

### Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 Agustus 2024 Nomor 1145/PDT/2024/PT DKI Tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 Agustus 2024 Nomor 1145/PDT/2024/PT DKI Tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br., tanggal 18 Juli 2024;

### TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br., tanggal 18 Juli 2024, yang amarnya sebagai berikut :

#### Mengadili:

Dalam eksepsi ;

Menerima Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Ontvankelijke Verklaard)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp464.000,- (empat ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br., tanggal 25 Juli 2024 yang dibuat oleh Hartanto, S.H., M.H., Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br., yang telah diucapkan secara elektronik dan diunggah ke Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 18 Juli 2024 dan pernyataan

*Halaman 2 dari 8 halaman Putusan Nomor 1145/PDT/2024/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

permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding semula Tergugat melalui surat tercatat diterima pada tanggal 14 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2024 telah mengajukan memori banding secara elektronik dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan melalui pos kepada pihak Terbanding semula Tergugat diterima pada tanggal 14 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 9 Agustus 2024 telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 22 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi, maka telah diberitahukan melalui surat tercatat kepada pihak Terbanding semula Tergugat diterima pada tanggal 14 Agustus 2024, dan kepada pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 22 Agustus 2024 untuk mempelajari berkas perkara (inzage);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah diucapkan secara elektronik dan diunggah ke Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 18 Juli 2024, dalam perkara Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, selanjutnya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding secara elektronik terhadap putusan tersebut pada tanggal 25 Juli 2024, sehingga permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang selengkapannya termuat dalam memori banding tertanggal 1 Agustus 2024, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka memori banding tersebut dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

*Halaman 3 dari 8 halaman Putusan Nomor 1145/PDT/2024/PT DKI*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat di dalam memori banding pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, tertanggal 18 Juli 2024 sehingga amar selengkapnya adalah sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan banding Pemanding;
2. Menerima dan Mengabulkan gugatan Pemanding untuk seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan No. 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, tertanggal 18 Juli 2024;
4. Menyatakan sah dan mengikat kesepakatan/perjanjian secara lisan antara Pemanding dengan Terbanding untuk melakukan pertukaran/barter terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tanah Tinggi XII No. 22 s/d 25, RT.005/RW.012, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Johar Baru-Jakarta Pusat oleh Terbanding dengan tanah dan bangunan yang terletak di Citra Garden I blok D-4/Nomor 31 RT.008/RW.016, Kel. Kalideres, Kec. Kalideres-Jakarta Barat oleh Pemanding;
5. Menyatakan Terbanding telah melakukan Wanprestasi atas perjanjian secara lisan antara Pemanding dengan Terbanding;
6. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tanah Tinggi XII No. 22 s/d 25, RT.005/RW.012, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Johar Baru-Jakarta Pusat merupakan harta warisan yang belum dibagi kepada para ahli waris dari Alm. Hermanto Widjaja dan Alm. Lely Budihardja;
7. Menyatakan san dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan sebagai berikut:
  - a. Tanah dan Bangunan di Jl. Tanah Tinggi XII No. 22 s/d 25, RT.005/RW.012, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Johar Baru-Jakarta Pusat; dan
  - b. Tanah dan Bangunan di Citra Garden I blok D-4/Nomor 31 RT.008/RW.016, Kel. Kalideres, Kec. Kalideres-Jakarta Barat.
8. Memerintahkan kepada Terbanding atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tanah Tinggi XII No. 22 s/d 25, RT.005/RW.012, Kel. Tanah Tinggi, Kec.

Halaman 4 dari 8 halaman Putusan Nomor 1145/PDT/2024/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

Johar Baru-Jakarta Pusat kepada para ahli waris dari Alm. Hermanto Widjaja dan Alm. Lely Budihardja;

9. Menghukum Tarbanding atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera meninggalkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tanah Tinggi XII No. 22 s/d 25, RT.005/RW.012, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Johar Baru-Jakarta Pusat dalam keadaan kosong dan bersih bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara;
10. Menghukum Terbanding untuk membayar ganti rugi baik secara materiil sebesar Rp. 2.936.623.000,- (dua miliar sembilan ratus tiga puluh enam juta enam ratus dua puluh tiga ribu rupiah) maupun immateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali;
12. Menghukum Terbanding untuk membayar uang paksa kepada Pemanding sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas kelalaian memenuhi putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
13. Menghukum Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 Agustus 2024 yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka kontra memori banding tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan tersebut Terbanding semula Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi Putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding Pemanding untuk seluruhnya.

Halaman 5 dari 8 halaman Putusan Nomor 1145/PDT/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br, tanggal 18 Juli 2024;
3. Menghukum, Pembanding membayar biaya perkara seluruhnya yang timbul dengan adanya gugatan ini;

Atau, dalam hal Pengadilan Tinggi berpendapat lain, Terbanding mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa, meneliti dan mempelajari secara cermat dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br., turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br, tanggal 18 Juli 2024, serta memperhatikan Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari Para Pihak yang berperkara maka Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat *aquo* sudah tepat dan benar karena segala peristiwa yang terjadi di persidangan telah dipertimbangkan dengan baik oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, serta telah menunjuk dasar hukum sebagai alasan untuk Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa, alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya menurut penilaian Pengadilan Tinggi banyak hal yang diulang yang sudah disampaikan di Pengadilan Negeri dan hal itu sudah dipertimbangkan dengan baik oleh Pengadilan Negeri, karena itu alasan-alasan tersebut tidak dapat dipergunakan sebagai alasan untuk membatalkan atau memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat *aquo*, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semua Penggugat beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br, tanggal 18 Juli 2024 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Halaman 6 dari 8 halaman Putusan Nomor 1145/PDT/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, PERMA Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Secara Elektronik dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 997/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, tanggal 18 Juli 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawara Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu tanggal 11 September 2024 oleh Kami Dr. Edi Hasmi, S.H., M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, Dr. Sumpeno, S.H., M.H. dan DR. H. Yahya Syam, S.H., M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut diatas serta dibantu oleh Haiva, S.H.,M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara

*Halaman 7 dari 8 halaman Putusan Nomor 1145/PDT/2024/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

dan/atau Kuasa Hukumnya serta putusan tersebut diunggah secara elektronik di

Sistem Informasi Pengadilan;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA ,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1 Dr. Sumpeno, S.H., M.H.

Dr. Edi Hasmi, S.H., M.Hum.

2. DR. H. Yahya Syam, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Haiva, S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara :

Meterai ..... Rp. 10.000,00

Redaksi (PNBP) ..... Rp. 10.000,00

Biaya proses ..... Rp. 130.000,00 +

Jumlah..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 8 dari 8 halaman Putusan Nomor 1145/PDT/2024/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)