



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 515/PDT/2021/ PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama : **G U N I H**
Alamat : Kampung Tanjung, RT 008 RW 003, Kelurahan Tanjung Sari, Kec. Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi-Jawa Barat, dalam kapasitasnya selaku Ahli Waris dari SANIH BINTI ENTONG, sebagai **Pembanding I semula Tergugat I;**
2. Nama : **S A W I A H**
Alamat : Jl. Gunuk V, RT 010 RW 003, Kel .Pejaten Timur, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Selaku **Pembanding II semula Tergugat II;**
3. Nama : **R O Y A N I H**
Alamat : Jl.Pal Batu I No.32, RT 003 RW 004, Kel. Menteng Dalam, Kec.Tebet Jakarta Selatan-DKI Jakarta, Selaku **Pembanding III semula Tergugat III;**
4. Nama : **M U H A M A D S A D A L I**
Alamat : Jl. Gunuk V, RT 010 RW 003, Kel. Pejaten Timur, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Selaku **Pembanding IV semula Tergugat IV;**
5. Nama : **D A H L I A**
Alamat : Jl. Gunuk V, RT 010 RW 003 Kel. Pejaten Timur, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Selaku **Pembanding V semula Tergugat V;**
6. Nama : **Y U N I A N A H**
Alamat : Jl. Gunuk V, RT 010 RW 003, Kel. Pejaten Timur, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Selaku **Pembanding VI semula Tergugat VI;**
7. Nama : **F A H R U L R I Z K I**
Alamat : Jl. Gunuk V, RT 010 RW 003 Kel. Pejaten Timur,

Halaman 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta,

Selaku **Pembanding VII semula Tergugat VII;**

8. Nama : **FARAH RIZKA**

Alamat : Jl. Gunuk V, RT 010 RW 003, Kel. Pejaten Timur,
Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding VIII semula Tergugat VIII;**

9. Nama : **M A M A T**

Alamat : Jl. Kwini, RT 006 RW 003, Kel. Balekambang,
Kec.Kramat Jati, Jakarta Timur –DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding IX semula Tergugat IX;**

10. Nama : **MARDIANAH**

Alamat : Jl. Gunuk V, RT 010 RW 003, Kel. Pejaten Timur,
Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding X semula Tergugat X;**

11. Nama : **HADISAH**

Alamat : Jl. Masjid No. 33 RT 007 RW 001, Kel.Gedong,
Kec.Pasar Rebo, Jakarta Timur – DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding XI semula Tergugat XI;**

12. Nama : **A N N I**

Alamat : Jl. Gunuk No.39, RT 010 RW 003 Kel.Pejaten Timur,
Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding XII semula Tergugat XII.**

13. Nama : **PANI SUNDARI**

Alamat : Jl. Gunuk V No.128, RT 010 RW 003, Kel .Pejaten
Timur, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, **Selaku Pembanding XIII semula
Tergugat XIII;**

14. Nama : **S A M E N**

Alamat : Jl.Swadaya I No.23, RT011 RW 009, Kel. .Pejaten
Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, **Selaku Pembanding XIV Tergugat XIV;**

15. Nama : **S A W I Y A H**

Alamat : Jl. Gunuk V No.62, RT 010 RW 003, Kel. Pejaten
Timur, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, **Selaku Pembanding XV semula Tergugat
XV;**

Halaman 2 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI

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

16. Nama : **SANTI**
Alamat : Jl. Gunuk V, RT 010 RW 003, Kel. Pejaten Timur,
Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding XVI semula Tergugat XVI;**
17. Nama : **ASENIH**
Alamat : Gg. Remaja I RT 004 RW 003, Kel. Gedong,
Kec.Pasar Rebo, Jakarta Timur – DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding XVII semula Tergugat XVII;**
18. Nama : **IRAH**
Alamat : Jl. Gunuk V, RT 010 RW 003, Kel.Pejaten Timur,
Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding XVIII semula Tergugat XVIII;**
19. Nama : **IWAN**
Alamat : Jl. Gunuk V No.36, RT 010 RW 003, Kel.Pejaten
Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, Selaku **Pembanding XIX semula
Tergugat XIX;**
20. Nama : **SRI HARYATI**
Alamat : Jl. Gunuk V No.36, RT 010 RW 003 Kel.Pejaten
Timur, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, Selaku **Pembanding XX semula Tergugat
XX;**
21. Nama : **HERI SAFITRI**
Alamat : Jl. Gunuk V , RT 010 RW 003 Kel.Pejaten Timur,
Selaku **Pembanding XXI semula Tergugat XXI;**
22. Nama : **SANAH Binti H. ENTONG**
Alamat : Jl. Gunuk V No.25, RT 010 RW 003 Kel.Pejaten
Timur, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, Selaku **Pembanding XXII semula
Tergugat XXII;**
23. Nama : **ASMINAH**
Alamat : Jl. Gunuk V No. 25, RT 010 RW 003, Kel.Pejaten

Halaman 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, Kec. .Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, Selaku **Pembanding XXIII semula
Tergugat XXIII;**

24. Nama : **S A T I N I**
Alamat : Jl. Swadaya I No.8 RT003 RW 009 Kel. Pejaten
Timur, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, Selaku **Pembanding XXIV semula
Tergugat XXIV;**

25. Nama : **J A Y A N A**
Alamat : Jl. Gunuk V No.62, RT 010 RW 003, Kel. Pejaten
Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, Selaku **Pembanding XXV semula
Tergugat XXV;**

26. Nama : **S A D I**
Alamat : Jl. Gunuk V , RT 010 RW 003, Kel .Pejaten Timur,
Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding XXVI semula Tergugat
XXVI;**

27. Nama : **R U S I N I**
Alamat : Jl. Gunuk V No.64, RT 010 RW 003 Kel. Pejaten
Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan – DKI
Jakarta, Selaku **Pembanding XXVII semula
Tergugat XXVII;**

28. Nama : **S A N U S I**
Alamat : Jl. Sawo Cipedak RT 013 RW 001, Kel. Cipedak,
Kec.Jagakarsa, Jakarta Selatan – DKI Jakarta,
Selaku **Pembanding XXVIII semula Tergugat
XXVIII;**

Selanjutnya jika dimaksud adalah Tergugat I sampai Tergugat XXVIII secara

bersama-sama maka akan disebut : **“Para Tergugat”**, diwakili oleh
kuasanya Charles,S.H. dkk para Advokat dan asisten advokat pada kantor
hukum RLE & Associates, alamat di jalan PKP Raya Nomor 9 D,Kelurahan
Ciburur,Kecamatan Ciracas,Jakarta Timur-13730, berdasarkan surat kuasa
khusus tanggal 20 Desember 2019, selanjutnya disebut **Para Pembanding
semula Para Tergugat;**

Halaman 4 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. PT. BANK DKI, beralamat : Jl. Suryo Pranoto RT02 RW 08 Petojo

Utara, Jakarta Pusat, selaku : selanjutnya disebut

Turut Terbanding semula **Turut Tergugat**;

Lawan:

Tn. **DJONI SISWOYO**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Tomang Pulo, RT. 007 RW. 005, Kel. Jatipulo, Kec. Palmerah, Kota Administrasi, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Guntur Satrio Wibowo, S.H., M.H., Mangapul Silalahi, S.H., Yopis Piternalis, S.H., Ratu Susanti Hidayat, S.H., M.Kn. Para Advokat dari Law Firm ABIBIMA & PARTNERS, berkantor di Kencana Tower, Level M, Business Park Kebon Jeruk, Jl.Raya Meruya Ilir No.88, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : G-021/PoA/12-18 tertanggal 4 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** Semula **PENGGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor Nomor 900/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 18 Desember 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan para tergugat telah melakukan wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap penggugat ;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat.
4. Menghukum para tergugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah sebesar Rp 5.812.268.000,- (lima milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah) kepada PENGGUGAT, 1 (satu) hari setelah perkara a quo memperoleh kekuatan Hukum tetap (Inkracht Van Gewijsjde) ;

Halaman 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan turut tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul yang sampai saat ini diperkirakan sebesar Rp. Rp. 14.202.000,- (empat belas juta dua ratus dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat diucapkan pada tanggal 18 Desember 2019 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I s/d XIII dan XV dan Kuasa Hukum Tergugat XVI s/d XXVIII tanpa hadirnya Tergugat XIV dan Turut Tergugat, pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2019, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 180/SRT.PDT.BDG/2019/PN.Jkt.Brt jo Nomor 900/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, diberitahukan kepada Terbanding tanggal I Tanggal 08 Juli 2020 dan Terbanding II tanggal 15 Juli 2021, dan turut terbanding tanggal 24 Juli 2020, Permohonan tersebut disertai/diikuti dengan memori banding yang diterima di Pengadilan Negeri tanggal tanggal 18 Maret 2020 dan diserahkan kepada Terbanding tanggal I Tanggal 08 Juli 2020 dan Terbanding II tanggal 15 Juli 2021, dan Turut Terbanding tanggal 24 Juli 2020;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Para Tergugat Telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula para tergugat seperti tersebut dalam memori banding tertanggal 27 Juli 2020, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Para Pembanding semula Para Tergugat tidak sependapat terhadap eksepsi dan pokok perkara yang tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pembanding menolak ke absahan pertimbangan dalam putusan karena pertimbangan bertentangan dengan kaidah-kaidah dan bukti-bukti;
3. Bahwa penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan;
4. Pengadilan Tingkat pertama telah salah menetapkan objek perkara, sehingga mengakibatkan kekeliruan dalam pertimbangan hukum;
5. Pengadilan Tingkat pertama telah keliru dan tidak cermat menilai gugatan wanprestasi yang diajukan oleh penggugat;
6. Berdasarkan alasan-alasan dalam memori banding, mohon Majelis Hakim Tingkat Banding menerima permohonan banding dan dalam eksepsi menyatakan gugatan penggugat mengandung cacat formil sehingga gugatan tidak dapat diterima dan dalam pokok perkara menolak gugatan penggugat;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor Nomor 900/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 18 Desember 2019 memori banding dari Pembanding semula Para Tergugat, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dan tidak dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam perkara Nomor 900/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Brt tanggal 18 Desember 2018, karena pertimbangan tersebut tidak sesuai dengan prinsip dan ketentuan tentang perikatan yang lahir dari suatu Perjanjian, dalam perkara ini Pengikatan Jual Beli Tanah yang diikuti dengan kesepakatan pengakuan jual beli tanah yang menjadi dasar gugatan penggugat, khususnya tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;

Menimbang bahwa bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan alasan-alasan dalam memori banding sebagai berikut:

Menimbang bahwa gugatan penggugat pada pokoknya mohon agar menyatakan para tergugat telah melakukan wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap penggugat dan Menghukum para tergugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah sebesar Rp 5.812.268.000,- (lima milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah) kepada PENGUGAT

Halaman 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut Para Tergugat dalam jawabannya telah menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat disamping itu juga mengajukan eksepsi;

Menimbang bahwa dalam eksepsinya ini para Tergugat pada pokok menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang, karena menurut pasal 118 ayat (1) HIR, yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah pengadilan negeri (PN) yang wilayah hukumnya meliputi tempat Tergugat (*actor sequitor forum rei*).

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari para tergugat tersebut, telah diputus dengan putusan sela, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara ini, sependapat dengan Pertimbangan dan putusan sela dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut;

Menimbang bahwa dari bukti P-1 Surat Kesepakatan Bersama 8 November 2016, yang sebenarnya merupakan Pengikatan Jual beli antara penggugat dengan para tergugat yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat XXII, Tergugat XVII dan Tergugat XXVIII telah memberikan persetujuan didalam Surat Pernyataan tertanggal 28 Juli 2018 mengenai 2 (dua) bidang tanah adat Persil No.3 Blok D.III Kohir C.865, yang tercatat atas nama ENTONG bin SAIBUN (almarhum);

Menimbang bahwa dalam gugatan ini pada pokoknya penggugat mohon kepada Majelis agar Menyatakan para tergugat telah melakukan wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap penggugat dan menghukum para tergugat untuk menyerahkan uang pembayaran tanah sebesar Rp5.812.268.000,- (lima milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah), atas dasar ingkarjanji oleh karena para tergugat tidak melaksakan isi kesepakatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan di pertimbangkan apakah para

tergugat terbukti telah melakukan ingkar janji kepada penggugat;

Menimbang bahwa para tergugat telah membantah bahwa sebahagian besar para tergugat tidak mengakui adanya kesepakatan dan Perjanjian jual beli tanah sengketa yang diikuti Pernyataan tertanggal 28 Juli 2018

Halaman 8 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai 2 (dua) bidang tanah adat Persil No.3 Blok D.III Kohir C.865, yang tercatat atas nama ENTONG bin SAIBUN (almarhum);

Menimbang bahwa untuk mengukur apakah para tergugat telah wanprestasi atau ingkar janji kepada penggugat, terlebih dahulu harus dilihat bahwa untuk dapat disebut adanya wanprestasi harus jelas ikatan hukum atau perikatan yang terjadi antara penggugat dengan para tergugat;

Menimbang bahwa menurut pasal 1233 KUHPerdara, "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang";

Menimbang bahwa untuk dapat dikatakan ingkar janji atau wanprestasi, adalah apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan kepadanya atas dasar suatu perjanjian yang telah disepakati, dan kesepakatan tersebut memenuhi syarat objektif dan subjektif yang di atur dalam pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya adakan dipertimbangkan, apakah perjanjian Jual beli Tanah sengketa yang menjadi dasar adanya kesepakatan dengan surat Pernyataan tertanggal 28 Juli 2018 mengenai 2 (dua) bidang tanah adat Persil No.3 Blok D.III Kohir C.865, yang tercatat atas nama ENTONG bin SAIBUN (almarhum) telah dilaksanakan secara sah dan mengikat kedua belah pihak, yaitu Penggugat dan para tergugat;

Menimbang, bahwa dalil gugatan penggugat jelas menyebutkan bahwa yang terjadi diantara para tergugat dengan penggugat yang diwakili sebahagian para tergugat, baru merupakan Pengikatan Jual beli tanah sengketa, jual beli belum dilaksanakan menurut hukum yang berlaku, dan kedua belah pihak melaksanakan kewajibannya masing-masing;

Menimbang bahwa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban hukumnya, maka dapat dikwalifikasi sebagai ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang bahwa apakah terbukti bahwa para tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi kepada penggugat sebagaimana dalil gugatan penggugat, sehingga para tergugat diwajibkan melakukan pembayaran ganti rugi atau pengembalian uang yang diterima dari Pemda DKI Jakarta kepada Penggugat sebesar Rp 5.812.268.000,- (lima milyar

Halaman 9 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI

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

delapan ratus dua belas juta dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah), kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil gugatan penggugat tidak terlepas dari pengikatan jual beli tanah waris milik para tergugat yang kemudian diikuti dengan kesepakatan Pernyataan tertanggal 28 Juli 2018 mengenai 2 (dua) bidang tanah adat Persil No.3 Blok D.III Kohir C.865, yang tercatat atas nama ENTONG bin SAIBUN (almarhum), dan apakah para tergugat ada terbukti ingkar janji atau wanprestasi dalam perjanjian tersebut;

Menimbang bahwa dalil sangkalan para tergugat menolak dalil gugatan penggugat, sehingga penggugat harus bukti bahwa para tergugat telah ingkar janji dalam pengikatan jual beli tersebut, yang mengakibatkan kerugian di pihak penggugat;

Menimbang bahwa untuk mengetahui apakah para tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi kepada penggugat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dalam perkara ini, harus terlebih dahulu dipertimbangkan perikatan antara penggugat dan para tergugat telah sesuai dengan ketentuan baik hukum adat atau Hukum perdata;

Menimbang bahwa menurut Hukum adat, dalam jual beli harus memenuhi asas terang dan tunai, sedangkan dalam KUHPerduta pasal 1457, jual beli adalah suatu perjanjian „dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerduta ayat ke-1, sahnya suatu perjanjian harus ada sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Menimbang bahwa dalil gugatan penggugat jelas menyebutkan bahwa perjanjian diantara penggugat dan para tergugat adalah perjanjian jual beli tanah yang diawali dengan Pengikatan jual beli tanah tersebut, kemudian diikuti Pernyataan tertanggal 28 Juli 2018 mengenai 2 (dua)

bidang tanah adat Persil No.3 Blok D.III Kohir C.865, yang tercatat atas nama ENTONG bin SAIBUN (almarhum) hanya diwakili beberapa ahli waris, dan sepakat dalam perikatan tersebut hanya dengan beberapa orang ahliwaris;

Menimbang bahwa dalil gugatan penggugat telah dibantah oleh para tergugat, dan penggugat tidak berhasil membuktikan adanya perjanjian

Halaman 10 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli tanah Perjanjian jual beli tanah 2 (dua) bidang tanah adat Persil No.3 Blok D.III Kohir C.865, yang tercatat atas nama ENTONG bin SAIBUN (almarhum), yang terjadi adalah baru pengikatan jual beli, itupun sesuai dengan dalil gugatan penggugat tidak diikuti seluruh ahliwaris yang menjadi pihak yang berhak untuk menjual, sehingga dengan demikian dalil gugatan penggugat tentang adanya jual beli tanah antara penggugat dengan para tergugat tidak dapat dibuktikan;

Menimbang bahwa dengan tidak terbuktinya ada jual beli tanah antara penggugat dengan para tergugat, maka perjanjian diikuti Pernyataan tertanggal 28 Juli 2018 mengenai 2 (dua) bidang tanah adat Persil No.3 Blok D.III Kohir C.865, yang tercatat atas nama ENTONG bin SAIBUN (almarhum), tidak dapat diakui keabsahannya, karena hanya ditanda tangani oleh beberapa orang ahliwaris;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka permintaan penggugat tentang para tergugat supaya dinyatakan ingkar janji atau wanprestasi, serta menuntut ganti rugi sebesar Rp5.812.268.000,- (lima milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah), tidak berdasarkan alasan yang sah dan harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Jual beli tanah sengketa tidak sah secara hukum, maka para tergugat tidak dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat dalam jual beli tanah tersebut, sehingga tuntutan penggugat tentang ganti rugi dan tuntutan lainnya di dalam petitum gugatan semuanya harus ditolak;

Menimbang bahwa Surat Kesepakatan Bersama tersebut dibuat karena akan ada proyek pelebaran sungai Ciliwung oleh pihak Pemda DKI Jakarta yang mengena atau melewati tanah tanah milik ENTONG bin SAIBUN (almarhum) dan proyek ini merupakan pekerjaan dari UPT Pengadaan lahan

Dinas Sumber Daya Air Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang bahwa menurut penggugat adanya perkembangan yang terjadi selanjutnya dibuat Surat Pernyataan tertanggal 28 Juli 2018, yang merupakan penegasan kembali dan perubahan mengenai hal-hal sebagai berikut yaitu :

- 1) Para Tergugat mengakui telah menjual 2 (dua) bidang tanah milik orang tua Para Tergugat seluas $(843 + 204) \text{ m}^2 = 1.047 \text{ m}^2$ kepada Penggugat

Halaman 11 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Kesepakatan untuk merubah nilai jual, yang berdasarkan kesepakatan nilai jual menjadi Rp 1.400.000,- / m² (satu juta empat ratus ribu rupiah per meter persegi);
- 3) Penegasan kembali jumlah uang muka yang telah diterima Para Tergugat dari Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa setelah mencermati dalil gugatan penggugat, pada pokoknya adalah antara Penggugat dan Para Tergugat telah terjadi Perjanjian jual beli tertanggal 8 November 2016 atas 2 (dua) bidang tanah adat persil Nomor 3 Blok D.III Kohir C 865 yang tercatat atas nama Entong Bin Saibun seluas kurang lebih 1.733 m² yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Pejaten Timur, jalan Gunuk V RT 010 RW003 dengan batas-batas, Utara Kali ciliwung, selatan tanah milik Mijit, Timur tanah Haji Amat, selatan Tanah milik Nursalih, yang diwakili oleh Tergugat XXII, Tergugat XVII, Tergugat XXVIII;

Menimbang bahwa perjanjian jual beli tersebut baru pada tahap pengikatan jual beli, kemudian dilanjutkan dengan Surat Pernyataan Bersama tertanggal 28 Juli 2018, yang merupakan penegasan bahwa telah terjadi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah milik orang tua para tergugat kepada Penggugat;

Menimbang bahwa dengan melihat dasar hukum gugatan penggugat tersebut adalah jual beli, apakah penggugat dapat membuktikan telah terjadi jual beli 2 (dua) bidang tanah sengketa tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga perbuatan-perbuatan hukum selanjutnya yang bertujuan untuk menerbitkan suatu hak yang baru atau pengalihan hak yang baru kepada orang atau badan telah sesuai dengan aturan yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sehingga dengan demikian perjanjian Jual beli atas tanah sengketa dengan tujuan untuk mengalihkan hak kepada penggugat harus dinyatakan batal;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Para Tergugat tidak terbukti ingkar janji kepada penggugat, sehingga semua klausula-klausula perubahan kesepakatan bersama tanggal 8 Nopember 2016, harus ditolak, oleh karena perjanjian pokok perjanjian Jual Beli Tanah sengketa anatar Penggugat tidak sah;

Halaman 12 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terkait dengan hubungan hukum antara para tergugat dengan turut banding semula turut tergugat, menurut majelis hakim Pengadilan Tinggi DKI adalah hubungan hukum atas dasar pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan, sehingga segala perbuatan hukum yang terkait dengan pembebasan tanah dalam perkara ini antara para tergugat dengan turut tergugat adalah sah dan dengan demikian permintaan penggugat dalam provisi dan petitum gugatan terkait dengan sita jaminan atas harta kekayaan milik para tergugat dan tuntutan selebihnya harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena para tergugat tidak terbukti ingkar janji kepada penggugat sebagaimana dalil gugatan penggugat, maka tuntutan penggugat seluruhnya dalam provisi serta dalam pokok perkara harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 515/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 18 Desember 2019 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat Harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan seperti dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura /R.Bg Stb Nomor 1947 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 18 Desember 2019, Nomor 900 /Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

Halaman 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Tuntutan Provisi seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Kamis, tanggal 30 September 2021 yang terdiri dari James Butar Butar, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Erwan Munawar, S.H., M.H dan H.Edwarman, S.H. putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Dra. Endang Primanah Nurpujiati, Bc.Ip.S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. **Erwan Munawar, S.H., M.H.**

James Butar Butar, S.H., M.Hum.

2. **Edwarman, S.H.**

Panitera Pengganti,

Dra. Endang Primanah Nurpujiati, Bc.IP., S.H., M.H.

Halaman 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 515/PDT/2021/PTDKI



Perincian biaya:

1. Meterai Rp 10.000,00,-
 2. Redaksi..... Rp 10.000,00,-
 3. Biaya Proses Rp 130.000.00,-
- Jumlah..... Rp150.000.00,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)