



PUTUSAN

Nomor: 579/PDT/2014/PT.DKI

DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. JAMAN SENTOSA, berkedudukan di Medan dan beralamat di Jl.Mesjid No.154 Medan, dalam hal ini diwakili oleh : Tuan **LEMAN RAHARDJA**, warganegara Indonesia, selaku **Direktur Perseroan**, beralamat di Rusun Apron 8 A/303 RT.008 RW.010, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh : **Hartono Tanuwijaya, SH.,MSi. Dkk.** Para Advokat pada Law Firm "**HARTONO TANUWIJAYA & PARTNER**", *Advocates & Legal Consultants*, berkantor di Wisma A. Rachim Lt.2, Jl. Suryopranoto No.83 Harmoni, Jakarta Pusat 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2012, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n :

- **MOCHTAR RIYADI**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, dalam Akta jual Beli bertempat tinggal di Jl. Gandaria No.10 Jakarta Selatan dan/atau terakhir diketahui beralamat di Jl.Imperial Golf Kav. 20, Curug 15810, Taman Golf – Lippo Karawaci, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
- **PT. PANIN INVESTMENT ENTERPRISES**, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Gedung Bank Panin Pusat, Lt.5, Jl. Jenderal Sudirman No.1 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;



- **PT. TERMINAL BUILDERS**, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Gedung Bank Panin Pusat, Lt.5, Jl. Jenderal Sudirman No.1 Jakarta Pusat, selanjutnya **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;
- **KOMANDO DAERAH MILITER V JAKARTA RAYA, Cq. PANGLIMA KODAM V JAKARTA RAYA**, beralamat di Jl. Jenderal Soetoyo No.5 Jakarta Timur, selanjutnya disebut **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV** ;
- **NY. FETUM binti ABDULLAH bin SALEH ALKATIRI**, beralamat di Jl. Otto Iskandardinata No. 16 Gang Asam 1 jatinegara Jakarta Timur, selanjutnya disebut **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V** ;
- **YUDO PARIPURNO, SH.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta, beralamat di Jl. Latuharhary No.17A, Menteng Jakarta Pusat, 103310, selanjutnya disebut **TERBANDING VI** semula **TERGUGAT VI** ;
- **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jl. Tanah Abang I No.1 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I** ;
- **PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA**, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jl. Talaud No.12 Cideng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA



Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Nopember 2013 Nomor : 554/PDT.G/2012/PN.JKT.PST.**, yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI

- **DALAM EKSEPSI**
- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;
- **DALAM POKOK PERKARA :**
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKONPENSI ;

- Menolak Gugatan Penggugat dalam rekonsensi untuk seluruhnya ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga hari ini ditetapkan sebesar Rp. 4.116.00,- (empat juta seratus enam belas ribu rupiah);

Membaca dan memperhatikan:

1. **Akta Permohonan Banding** Nomor : 180/SRT.PDT.BDG/2013/ PN.JKT.PST Jo. Nomor : 554/PDT.G/2012/PN.JKT.PST yang dibuat oleh: H. EDY NASUTION, SH., MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa pada tanggal 25 Nopember 2013 kuasa hukum Pemanding semula Penggugat menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 554/PDT.G/2012/PN.JKT.PST tanggal 12 Nopember 2013 , Pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I tanggal 8 Juli 2014, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 12 Agustus 2014, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 9 Juni 2014, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 18 Juni 2014, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 23 Juni 2014,



Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 13 Agustus 2013, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 11 Juni 2014 dan kuasa Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 29 April 2014;

2. **Memori banding** yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 25 Pebruari 2014, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 25 Pebruari 2014, salinannya telah diberitahukan dan diserahkan secara resmi kepada kepada kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I tanggal 8 Juli 2014, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 12 Agustus 2014, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 9 Juni 2014, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 18 Juni 2014, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 18 Juni 2014, Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 13 Agustus 2013, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 11 Juni 2014 dan kuasa Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 29 April 2014;

3. **Kontra Memori Banding** yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tertanggal 01 Juli 2014, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 01 Juli 2014, salinannya telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 7 Agustus 2014, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tanggal 8 Juli 2014, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 12 Agustus 2014, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 13 Agustus 2014, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 2 Juli 2014, Terbanding V semula Tergugat V berdasarkan surat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor W10.U1/8725/ PDT.02.08.14.05.VR tanggal 11 Agustus 2014, Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 12 Agustus 2014 dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 12 Agustus 2014;



4. **Kontra Memori Banding** yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 30 Juni 2014, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 02 Juli 2014, salinannya telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 7 Agustus 2014, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tanggal 8 Juli 2014, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 12 Agustus 2014, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 13 Agustus 2014, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 12 Agustus 2014, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat 02 Juli 2014, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 12 Agustus 2014 dan Terbanding V semula Tergugat V berdasarkan surat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor W10.U1/8723/PDT.02.08.14.05.VR tanggal 11 Agustus 2014;
5. **Kontra Memori Banding** yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 21 Juli 2014, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juli 2014, salinannya telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 7 Agustus 2014, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 12 Agustus 2014, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 12 Agustus 2014, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 13 Agustus 2014, Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 12 Agustus 2014, Terbanding IV semula Tergugat IV berdasarkan surat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor W10.U1/9031/PDT.02.08.14.05.VR tanggal 18 Agustus 2014 dan Terbanding V semula Tergugat V berdasarkan surat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor W10.U1/8724/PDT.02.08.14.05.VR tanggal 11 Agustus 2014;
6. **Relaas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage)** Nomor: 554/PDT.G/2012/PN.JKT.PST jo Nomor :



180/SRT. PDT.BDG/2013/PN.JKT yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 7 Agustus 2014, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 12 Agustus 2014, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 09 Juni 2014, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 18 Juni 2014, Terbanding V semula Tergugat V tanggal 18 Juni 2014, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 11 Juni 2014 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 23 Juni 2014 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu, dan menurut cara serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding semula Penggugat sependapat dan tidak keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, khususnya dalam Eksepsi dan Rekonpensi
- Pembanding semula Penggugat berkeberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat hal 65 alinea 4;
- Pembanding semula Penggugat berkeberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 554/



PDT.G/2012/2012/PN.JKT.PST pada halaman 68 alinea ke 4 s/d halaman 96 alinea 1, 2 dan 3;

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tersebut di atas sangat tidak cermat untuk memahami isi gugatan Penggugat, sebab yang menjadi fakta yang menjadi pihak para Tergugat dalam perkara ini adalah 5 (lima) pihak dan salah satunya adalah Nyonya Fetum binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri sebagai Tergugat IV yang telah melakukan transaksi jual beli dan/ atau pelepasan Hak dengan Tergugat III, yang bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5/1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara nomor : 554/PDT.G/2012/PN.JKT.PST tanggal 12 Nopember 2013 karena sudah tepat dan benar sesuai fakta hukum yang terungkap di persidangan dan menolak dengan tegas seluruh dalil Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya karena tidak beralaskan hukum dan sama sekali tidak ada hal-hal yang baru yang dapat menggubah pertimbangan hukum dan/atau putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV juga mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa alasan Pembanding dalam memori bandingnya adalah tidak mendasar dan tidak didukung dengan fakta hukum, oleh karenanya harus ditolak dandikesampingkan;



2. Bahwa Majelis Hakim Judex Factie dalam putusan dan pertimbangan hukumnya sudahtepat dan benar, sesuai fakta hukum yang terungkap dalam persidangan;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat tersebut Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terbanding I semula Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pemanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya kecuali yang diakui kebenarannya diakui secara tegas oleh Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berpekara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 554/PDT.G/2012/PN.JKT.PT tertanggal 12 Nopember 2013 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berpekara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat telah diuraikan keberatan terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyangkut pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tidak cermat untuk memahami isi gugatan maupun terhadap fakta yang menjadi para pihak dalam perkara ini;maupun terhadap amar putusan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Pemanding semula Penggugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat



pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara aquo sudah tepat dan benar, maka oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Nopember 2013 Nomor : 554/PDT.G/2012/PN.JKT.PST. yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Nopember 2013 Nomor : 554/PDT.G/2012/PN.JKT.PST yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **JUM'AT** tanggal **24 OKTOBER 2014** oleh kami **MARIHOT LUMBAN BATU, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ARIANSYAH B. DALI, SH. MH** dan **PRAMODANA K.K. ATMADJA, SH.,M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 579/PEN/PDT/2014/PT.DKI. tanggal 9 September 2014 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **WARGIATI, SH**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 579/PDT/2014/PT.DKI tanggal 9 September 2014, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

HAKIM

H. ARIANSYAH B. DALI, SH. MH

MARIHOT LUMBAN BATU, SH.,MH

PRAMODANA K.K. ATMADJA, SH.,M.Hum

PANITERA

PENGGANTI

WARGIATI, SH



Rincian Biaya Banding :

- | | | |
|----|-------------------|---------------|
| 1. | Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. | Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. | Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)