



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 38/PDT/2021/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

----- Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadiliperkara perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

NY. WALIATI MANGUN PERBAWA, Tempat tanggal lahir di Jakarta, 25 Mei 1951, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Rengas Raya No.7, RT.012 RW.011, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dani G. Daneswara, S.H., Fajar Triyudha, S.H., dan Roby Mardawal, SH. Para Advokat pada Kantor Hukum "DANESWAYA ADVOCATES", beralamat di Pondok Indah Office Tower 3 17th Floor, Jl. Sultan Iskandar Muda V – Pondok Indah, Jakarta 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Agustus 2018, yang terdaftar di Kepaniteraan dengan Nomor 2525/SK.Pengacara/2018 tertanggal 12 Oktober 2018, **selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;**

Lawan:

1. MUHAMMAD IRSAN, S.H., Tempat tanggal lahir Medan, 17 Mei 1970, Pekerjaan Notaris, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan wilayah kerja di Kota Tangerang, bertempat tinggal di Jalan Daan Mogot KM 21, Batuceper Permai Blok V-12, Kota Tangerang 15122, Dalam hal ini memberi kuasa kepada Walim, S.H.,M.H., Febri Fajar Basuki, S.H, dan Bambang Agung Darmanto, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum WALIM, SH & PARTNERS yang berdomisili di Ruko Modern Land Blok DR No.26 Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Babakan Kecamatan Tangerang Kota Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Oktober 2018, sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**

2. RIVAN PUTERA YUWONO, Tempat tanggal lahir Malang, 05 April 1986 bertempat tinggal di Perumahan Layar Mediterania Pantai Indah Kapuk, Jalan Kano Permai 3 Nomor 16 A, RT.010 RW.007, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Dalam hal ini memberi kuasa kepada Walim, S.H.,M.H., Febri Fajar Basuki, S.H, dan Bambang Agung Darmanto, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum WALIM, SH & PARTNERS yang berdomisili di Ruko Modern Land Blok DR No.26 Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Babakan Kecamatan Tangerang Kota Tangerang,

Halaman 1 dari 8 Putusan Nomor 38/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Oktober 2018, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. PT. BUMI LARAS HIJAU, Suatu Perseroan terbatas Penanaman Modal Dalam Negeri yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 135 tanggal 26 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Ninoek Poernomo, S.H., Notaris di Purwakartabertempat tinggal di Graha Simatupang Tower II B, Lantai 1, Jl. TB Simatupang Kav. 38, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan , sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. BPN CQ. KANWIL BPN PROVINSI DKI JAKARTA CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, bertempat tinggal di Jl. H.Alwi No.99 Tanjung Barat, Kompleks Perumahan Tanjung Mas Raya, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan , sebagai Turut **Terbanding I semula Turut Tergugat I** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 38//PDT/2021/PT BTN tanggal 10 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan pada hari yang sama penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten ;
2. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Maret 2020 Nomor 793/Pdt.G/2018/PN.Tng, dan surat- surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Maret 2020 Nomor 793/Pdt.G/2018/PN.Tng yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan Penggugat kurang pihak

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

Halaman 2 dari 8 Putusan Nomor 38/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini

berjumlah Rp2.967.000.00 (Dua juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 793/Pdt.G/2018/PN.Tng, diucapkan pada tanggal 04 Maret 2020 dengan dihadiri Kuasa Pembanding semula Penggugat, dan tanpa dihadiri oleh Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 30 Agustus 2018 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 793/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 12 Maret 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tanggal 11 Juni 2020 atas memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 30 Juli 2020 ;

- Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 793/Pdt.G/2018/PN.Tng, diucapkan pada tanggal 04 Maret 2020 telah di beri tahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 27 April 2020, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 27 April 2020, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 15 April 2020, Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 15 April 2020;

- Bahwa, atas Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan kepada:

Terbanding I semula Tergugat I tanggal 27 April 2020, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 27 April 2020, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 15 April 2020, Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 15 April 2020;

- Bahwa memori banding Pembanding semula Penggugat I tersebut telah disampaikan kepada :

kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 25 Juni 2020, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 25 Juni 2020, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 8 Juli 2020, Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 8 Juli 2020.

- Bahwa Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat I tanggal 13 Agustus 2020, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 12 Agustus 2020, Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 12 Agustus 2020;

- Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas

Halaman 3 dari 8 Putusan Nomor 38/PDT/2021/PT.BTN



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding semula Turut masing-masing 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 Penggugat dalam Memori Bandingnya pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat sebagaimana dalam gugatan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, dan Terbanding III/Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan batal demi hukum, Akta-Akta Notaris yang dibuat oleh Terbanding I/Tergugat I, yaitu:
 - a. Akta No.01 tanggal 02 Mei 2017 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II, yang dibuat dihadapan Terbanding I/Tergugat I;
 - b. Akta No.02 tanggal 02 Mei 2017 tentang Kuasa Menjual, antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II, yang dibuat dihadapan Terbanding I/Tergugat I
 - c. Akta No.03 tanggal 02 Mei 2017 tentang Perjanjian Pengosongan, antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II, yang dibuat dihadapan Terbanding I/Tergugat I.
4. Menyatakan batal demi hukum penurunan hak atas tanah Pembanding/Penggugat dari hak milik menjadi hak guna bangunan yang tercatat pada Turut Terbanding/Turut Tergugat tanggal 28 September 2017.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan batal demi hukum, Akta Jual Beli No.299/2017, tanggal 6 Oktober 2017, antara Terbanding II/Tergugat II dengan Terbanding III/Tergugat III, yang dibuat di hadapan Erlina Dwi Kurniawati, SH, PPAT di Jakarta Selatan.
6. Menghukum Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, dan Terbanding III/Tergugat III untuk membayar kerugian materil dan immateril yang dialami Pemanding/Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan, yaitu kerugian material sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), sehingga keseluruhannya berjumlah Rp.6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus pada saat putusan ini dibacakan.
7. Memerintahkan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk mengembalikan status hak atas tanah Pemanding/Penggugat dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
8. Memerintahkan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk mencatatkan kembali nama Pemanding/Penggugat sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah di atas tanah Pemanding/Penggugat di dalam buku tanah atau di dalam catatan lain yang disediakan untuk itu.
9. Memerintahkan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas tanah Penggugat yang telah mencantumkan nama Pemanding/Penggugat sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan status hak milik.
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas harta kekayaan Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, dan Terbanding III/Tergugat III.
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi.
12. Menghukum Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, dan Terbanding III/Tergugat III secara tanggung renteng menanggung biaya perkara.

Menimbang bahwa atas Memori Bandingnya Pemanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 8 Putusan Nomor 38/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 793/ Pdt.G/2018/PN.TNG, tanggal 4 Maret 2020;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada PEMBANDING.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut berserta surat-surat terlampir, salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 793/Pdt.G/2018/PN.Tng, tanggal 04 Maret 2020, memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Para Terabnding yaitu Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding semula Turut Tergugat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya tersebut karena Pertimbangan Hukumnya telah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa suatu tuntutan Hak dalam suatu gugatan harus mempunyai pertimbangan hukum yang cukup, hal tersebut merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya suatu tuntutan hak oleh Pengadilan guna diperiksa untuk dibuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan No.294.K/Sip/1971 mensyaratkan, bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum yaitu hubungan hukum antara para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan dimana telah didalilkan adanya pengecekan keaslian SHM No.2841/Bintaro a.n Waliati Mangun Prabawa melalui Notaris Muahamad Irsan, S.H.(Terbanding I semula Tergugat I) serta pengalihan hak kepemilikan SHM no.2841/Bintaro a.n Waliati Mangun Prabawa (Pembanding semula Penggugat) kepada Firman Sakawali melalui Terbanding I semula Tergugat I (dalam Bukti P-3a dan P -3b) serta bukti P-16 dimana berdasarkan Akta Jual Beli No.29S/2019 antara Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding II semula Tergugat III dihadapan Notaris : Erlina Dwi Kurniati, S.H. dimana SHM No.2841/Bintaro a.n Pembanding semula Penggugat berubah menjadi SHGB No.2058/Kerl Bintaro a.n Pemegang Hak P.T Bumi Laras Hijau (Terbanding III semula Tergugat III)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta seperti tersebut diatas : Firman Sakawali dan Notaris Erlina Dwi Kurniawati, S.H. mempunyai kepentingan dan hubungan Hukum dengan Pihak Pembanding semula Penggugat yang dalam perkara ini tidak di ikut sertakan sebagai pihak sehingga secara hukum gugatan Pembanding semula Penggugat kurang pihak dan harus dinyatakan kurang pihak dan sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijte Verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 793/Pdt.G/2018/PN.Tng, tanggal 04 Maret 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Halaman 6 dari 8 Putusan Nomor 38/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan maka Pembanding semula Penggugat harus membayar ongkos perkara;

Memperhatikan Undang-undang No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Undang-undang No.49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan Per Undang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 04 Maret 2020 Nomor : 793/Pdt.G/2018/PN.Tng, tersebut yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,-(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa tanggal 30 Maret yang terdiri dari **Erry Mustianto.S.H.M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, Subachran Hadi Mulyono **S.H. M.H.**, dan **Ny. Budi Hapsari, SH. MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 8 April 2021, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh TRI WIDODO, SH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Subachran Hadi Mulyono, SH. MH.,

Erry Mustianto.S.H.M.H.,

Ttd

Ny. Budi Hapsari, SH. MH.,

Panitera Pengganti,

Ttd

Halaman 7 dari 8 Putusan Nomor 38/PDT/2021/PT.BTN

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

TRI WIDODO, SH

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan	Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 134.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)