



PUTUSAN
Nomor 179 /PDT/2023/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

JAKARTA V, berkedudukan di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10 - Jakarta Pusat, Kelurahan Senen, Senen, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HARMANI SRI MUMPUNI, Kepala Bidang KIH Kanwil DJKN DKI Jakarta, Dan Kawan-Kawan, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2021, selanjutnya disebut **Pembanding semula Turut Tergugat I** ;

Lawan

ENDRARSO S, beralamat di Jalan Brigif II/7 Rt.013/Rw.006 Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Kelurahan Ciganjur, Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada APRIZAL, SH dan MAMAN LUKMAN, S.H, Para Advokat/ Pengacara dan Penasehat Hukum, berkantor pada kantor “ Aprizal, SH & Partners “ beralamat di Jalan Masjid Al Ittihad, RT. 006, RW. 006, Kelurahan Kelapa Dua, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Nopember 2020, selanjutnya disebut **Terbanding semula Penggugat** ;

Dan:

1. **BOY**, dahulu bertempat tinggal di Restaurant A & W Pasar Raya Tebet Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut **Turut Terbanding I semula Tergugat I** ;
2. **IBNU NUR**, bertempat tinggal di Jalan Abesin Gg. Masjid Rt.004/Rw.04 Kelurahan Cibogor, Bogor Tengah, Bogor Jawa

Halaman 1 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Barat , selanjutnya disebut **Turut Terbanding II semula Tergugat II;**

3. **NOVI SYARIANI**, bertempat tinggal di Jalan Abesin Gg. Masjid Rt.004/Rw.04 Kelurahan Cibogor, Bogor Tengah, Bogor Jawa Barat, selanjutnya disebut **Turut Terbanding III semula Tergugat III;**

4. **SYAMSUDIN ALIAS EDI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Masjid Al Huda No.10 Rt. 02/07 Pasar Menceng, Grogol Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut **Turut Terbanding IV semula Tergugat IV;**

5. **RAHMANITA RUSLI, S.H, NOTARIS/PPAT** beralamat di Ruko Tangerang City Blok A No. 17 Jalan Jendral Sudirman No.1 Cikokol Tangerang, selanjutnya disebut **Turut Terbanding V semula Tergugat V;**

6. **E.BETTY BUDIYANTI MOESIGIT, S.H, Notaris/PPAT** beralamat di Jalan Siaga Raya (Siaga Baru) Kompleks Bappenas No.27 Pejaten Barat, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **Turut Terbanding VI semula Tergugat VI;**

7. **PT.Bank CIMB NIAGA, Tbk dahulu PT.BANK NIAGA.Tbk**, berkedudukan di Jalan Prof. DR. Soepomo No.55, Rt.3/RW.3, Tebet Barat, Jakarta Selatan, Cq PT.Bank CIMB Niaga Tbk/dahulu PT.Bank Niaga. Tbk, berkedudukan di Jalan Wahid Hasym Blok B.4 No.3 Bintaro Jaya Sektor 7 Tangerang , selanjutnya disebut **Turut Terbanding VII semula Tergugat VII;**

8. **NUR FATAHILAH**, beralamat di Jalan Petojo Binatu II No.35 Rt 007/008 Petojo Utara Gambir - Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II ;**

9. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat III ;**

10. **ELISABET RAMADIHARJA**, beralamat di Komp. Rasa Sayang Blok C/4 RT.010 RW.008 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sandy Suresno, SH. dan Muhammad Saipul, SH, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SUREZ81 & PARTNERS, beralamat di Jalan Panglima Polim Raya, Rukan Grand Paglima Polim Kav. 30, Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2022, selanjutnya disebut **Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 179/PDT/2023/PT DKI tanggal 15 Maret 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 179/PDT/2023/PT DKI tanggal 16 Maret 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1018/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel tanggal 26 Januari 2022 yang amarnya adalah sebagai berikut:

DALAM KONVENSI ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat selaku pemilik yang sah berhak atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.01530

Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di JL.Brigif II / No.7 Rt.013 Rw.006 dahulu Rt.012 Rw.006 Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Bersebelahan dengan rumah Bapak Prastiyo
- Sebelah Selatan : Bersebelahan dengan rumah Ibu Hj. Fatimah
- Sebelah Barat : Bersebelahan dengan rumah Bapak H. M. Sodik
- Sebelah Timur : Bersebelahan dengan Jl. Brigif II

3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat I, II, III, IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa kuasa untuk menjual nomor 1/2005, tertanggal 14 Februari 2005 yang dibuat di hadapan Dra. RAHMANITA RUSLI, S.H (Tergugat V) cacat hukum dan dapat dibatalkan demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum serta dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 31/2005 tanggal 31 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh E.Betty Budiyaniti Moesigit S.H, NOTARIS/PPAT (Tergugat VI) cacat hukum dan dapat dibatalkan demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum serta dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No.01530 di JL.Brigif II / No.7 Rt.013 Rw.006 dahulu Rt.012 Rw.006 Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan atas nama Ibnu Nur (Tergugat II) seluas ± 337 M2 yang dilakukan peralihan oleh E.Betty Budiyaniti Moesigit S.H, NOTARIS/PPAT (Tergugat VI) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan Hukum ;
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa risalah lelang Nomor RL – 239/29/2020 cacat hukum dan dapat dibatalkan demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum serta dengan segala akibat hukumnya :
8. Memerintahkan kepada PT.Bank CIMB Niaga.Tbk/dahulu PT.Bank Niaga.Tbk (Tergugat VII), Nur Fatahilah (Turut Tergugat II), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang / KPKNL (Turut Tergugat III),

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Elisabet Ramadiharja Turut Tergugat IV) Pemenang lelang sesuai risalah lelang No.RL – 239/29/2020 dan atau siapapun yang menguasai Sertifikat Hak Milik No.01530 di JL.Brigif II / No.7 Rt.013 Rw.006 dahulu Rt.012 Rw.006 Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No.01530 di JL.Brigif II / No.7 Rt.013 Rw.006 dahulu Rt.012 Rw.006 Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan atas sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat dengan suka rela tanpa syarat dan beban apapun dengan segala akibat hukumnya;

9. Memerintahkan kepada E.Betty Budiyaniti Moesigit S.H, NOTARIS/PPAT (Tergugat VI) terhadap Sertifikat Hak Milik No.01530 di JL.Brigif II / No.7 Rt.013 Rw.006 dahulu Rt.012 Rw.006 Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan atas nama Ibnu Nur (Tergugat II) untuk dibalik namakan dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.01530 ke atas nama Penggugat selaku pemilik yang sah ;

10. Memerintahkan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat I, II, III, IV untuk mentaati dan melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo dengan sebaik baiknya ;

11. Menolak gugatan Penggugat selebihnya

DALAM REKONVENSIS ;

- Menyatakan gugatan Penggugat VI dalam Rekonvensi/Tergugat VI dalam Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI konvensi , Tergugat VII serta Turut Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.12.494.000,00 (dua belas juta empat ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1018/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel tanggal 26 Januari 2022 tersebut, Pembanding semula Turut Tergugat I mengajukan permohonan banding sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 1018/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/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

tanggal 18 Maret 2022 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 8 Agustus 2022;
2. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Agustus 2022;
3. Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 September 2022;
4. Turut Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 12 September 2022;
5. Turut Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 15 Agustus 2022;
6. Turut Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 13 September 2022;
7. Turut Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 15 Agustus 2022;
8. Turut Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 12 September 2022;
9. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II pada tanggal 31 Agustus 2022;
10. Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat III pada tanggal 15 Agustus 2022;
11. Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV pada tanggal 30 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pemanding semula Turut Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tanggal 31 Agustus 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 31 Agustus 2022 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 September 2022;
2. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 September 2022;
3. Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 September 2022;
4. Turut Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 28 September 2022;
5. Turut Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 28 September 2022;
6. Turut Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 28 September 2022;
7. Turut Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 27 Oktober 2022;
8. Turut Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 29 September 2022;
9. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 September 2022;
10. Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat III pada tanggal 13 September 2022;

Halaman 6 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/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 terdapat 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

11. Turut Terbanding X semula Tergugat IV pada tanggal 16 September 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 September 2022 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 September 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Turut Tergugat I tersebut, Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV telah pula mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Oktober 2022 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 2 Nopember 2022;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Relas Pemberitahuan untuk itu kepada :

1. Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 26 Agustus 2022;
2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 8 Agustus 2022;
3. Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Agustus 2022;
4. Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 September 2022;
5. Turut Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 12 September 2022;
5. Turut Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 15 Agustus 2022;
6. Turut Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 13 September 2022;
7. Turut Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 15 Agustus 2022;
8. Turut Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 12 September 2022;
9. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II pada tanggal 31 Agustus 2022;
10. Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat III pada tanggal 15 Agustus 2022;
11. Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV pada tanggal 30 Agustus 2022;

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat I diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Turut Tergugat I didalam Memori Bandingnya mengajukan alasan-alasan yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Turut Tergugat I;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1018/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. tanggal 26 Januari 2022, dan mengadili sendiri dengan amar putusan yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima Eksepsi Pembanding/Turut Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 239/29/2020 tanggal 24 Juni 2020 yang dikeluarkan KPKNL Jakarta V;
- Menghukum Terbanding/Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat di dalam Kontra Memori Bandingnya mengajukan alasan-alasan yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Turut Tergugat;

Halaman 8 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengadili sendiri :

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor 1018/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel.
- Menghukum Pembanding/Turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara; Subsideir

Apabila Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV di dalam Kontra Memori Bandingnya mengajukan alasan-alasan yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding Pembanding ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1018/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Januari 2022;

MENGADILI KEMBALI :

1. Menerima eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding semula Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dapat diterima;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 239/2020 tanggal 24 Juni 2020 adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya;
4. Menetapkan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV adalah satu satunya pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 01530 di Jl. Brigif II/No.7 Rt. 013/006 dahulu Rt. 012/006 Kel. Ciganjur, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan batas – batas sebagai berikut :
Batas Utara : Berbatasan dengan ruman bapak Prastiyo;
Batas Selatan : Berbatasan dengan rumah ibu Hj. Fatimah;
Batas Barat : Berbatasan Dengan Rumah Bapak H. M. Sodik;
Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jl. Brigif II;
5. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai hukum.

Halaman 9 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi Memori Banding dan Kontra Memori banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Januari 2022 Nomor 1018/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel serta memperhatikan Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari para pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukumnya, sebagaimana tercantum dalam amar putusannya yang mengabulkan sebagian gugatan dari Terbanding semula Penggugat, dengan pertimbangan bahwa Terbanding semula Penggugat dapat membuktikan bahwa Terbanding semula Penggugat adalah pemilik yang sah berhak atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.01530 dan belum pernah menjual, mengalihkan dan atau menjaminkan tanah dan bangunan tersebut (obyek sengketa) kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Turut Terbanding VII semula Tergugat VII, Pemanding semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, sepanjang mengenai Eksepsi, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut ;

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dianggap tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Pokok Perkara, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Terbanding semula Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan (Rumah) sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01530 luas \pm 337 m², atas nama Pemilik (Penggugat), yang terletak di Jl.Brigrif II / No.7 Rt.013 Rw.006 dahulu Rt.012 Rw.006 Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan (obyek sengketa);

Bahwa sampai dengan saat ini Terbanding semula Penggugat tidak merasa menjual, mengalihkan dan atau menjaminkan tanah dan bangunan tersebut (obyek sengketa) kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat juga mendalilkan bahwa yang melakukan jual beli atas obyek sengketa dengan Turut Terbanding II semula Tergugat II (Ibnu Nur) adalah Endrarso (Terbanding semula Penggugat) palsu, yaitu Turut Terbanding IV semula Tergugat IV (Syamsudin alias Edi), yang telah memalsukan data-data yang diperlukan untuk melakukan proses jual beli;

Menimbang, bahwa meskipun dalam persidangan Turut Terbanding I semula Tergugat I sampai dengan Turut Terbanding V semula Tergugat V tidak pernah hadir di persidangan, sehingga menurut ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR gugatan Terbanding semula Penggugat dapat diterima, karena Turut Terbanding I semula Tergugat I sampai dengan Turut Terbanding V semula Tergugat V dianggap melepaskan haknya untuk menyangkal gugatan, tetapi haruslah dibuktikan terlebih dahulu apakah gugatan Terbanding semula Penggugat beralasan hukum atau tidak, yaitu apakah benar Obyek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01530 tersebut adalah milik Terbanding semula

Halaman 11 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Para Turut Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16 (sama dengan bukti T.VI-9, T.VII-1 dan TT.1-6) yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1530/Ciganjur, telah ternyata terjadi peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa dari atas nama Endrarso (Terbanding semula Penggugat) menjadi atas nama Ibnu Nur (Turut Terbanding II semula Tergugat II);

Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.32/2005, di dalam SHM No.1530/Ciganjur *a quo*, juga telah dicantumkan, bahwa Turut Terbanding VII semula Tergugat VII adalah juga sebagai pemegang hak atas SHM No.1530/Ciganjur *a quo*, yaitu sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.921/2005 tertanggal 29 Maret 2005;

Menimbang, bahwa peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan (obyek sengketa) tersebut berdasarkan Akta Jual Beli ("AJB") No.31/2005 tertanggal 17 Februari 2005 ("AJB No.31/2005") yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding semula Penggugat, dihadapan Turut Terbanding VI semula Tergugat VI (vide bukti P-15 sama dengan bukti T.VI-2 dan T.VII-2);

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mendalilkan bahwa jual beli obyek sengketa didasarkan pada data-data yang dipalsukan, oleh karena Terbanding semula Penggugat tidak merasa menjual obyek sengketa kepada pihak lain, sehingga berdasarkan bukti P-13 berupa Surat Laporan Polisi tanggal 28 Januari 2007 dan bukti P-14 berupa Surat Panggilan Polisi tanggal 7 Februari 2007 serta bukti P-29 Surat Panggilan dari Polisi Daerah Metro Jaya tanggal 19 Januari 2021, Penggugat telah melaporkan Turut Terbanding I semula Tergugat I ke Polisi, tetapi sampai dengan saat ini tidak ada tindak lanjutnya;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli No. 31/2005 tanggal 31 Juli 2005 (bukti P-15 sama dengan bukti T.VI-2 dan T.VII-2) yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT E.Betty Budiyaniti Moesigit, SH.(Turut Terbanding VI semula Tergugat VI) yang selanjutnya ditindak lanjuti dengan proses balik nama SHM Nomor 01530/Ciganjur, dari atas nama Terbanding semula Penggugat menjadi atas nama Turut Terbanding II semula Tergugat II, merupakan bukti otentik/sepurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam hal ini Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa akta tersebut cacat hukum karena didasarkan pada data-data yang dipalsukan; Meskipun Terbanding semula Penggugat pernah melaporkan Turut Terbanding I semula Tergugat I ke Polisi, tetapi sampai dengan saat ini tidak ada tindak lanjutnya;

Bahwa sampai dengan gugatan diajukan, belum ada putusan Hakim Pidana yang menyatakan bahwa data yang digunakan untuk pembuatan Akta Jual Beli adalah palsu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Terbanding semula Penggugat haruslah ditolak;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Turut Terbanding VI semula Tergugat VI, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, sepanjang mengenai gugatan Rekonpensi, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut ;

Bahwa oleh karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dianggap tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding akan memperbaiki sekedar mengenai penyebutan pihak dalam gugatan Rekonpensi, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini berada di pihak yang kalah,

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Turut Tergugat I dalam Memori Bandingnya terkait dengan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan; Begitu pula dengan dengan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV, terkait dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama; Sebaliknya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Terbanding semula Penggugat dan dalam Kontra Memori Bandingnya:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1018/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Januari 2022 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dengan menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat I dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat I tersebut ;

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1018/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Januari 2022, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Turut Terbanding VII semula Tergugat VII, Pembanding semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding X semula Turut Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat VI dalam Kompensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada **hari Rabu, tanggal 12 April 2023** oleh Dr. Hj. Multining Dyah Ely Mariani, S.H.,M.Hum. selaku Hakim Ketua, Sugeng Hiyanto, S.H.,M.H. dan Nelson Pasaribu, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari Rabu, tanggal 3 Mei 2023** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri Nurussabiha, S.H.,M.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Sugeng Hiyanto, S.H.,M.H Dr. Hj. Multining Dyah Ely Mariani, S.H.,M.Hum.

Nelson Pasaribu, S.H.,M.H. .

Panitera Pengganti

Nurussabiha, S.H.,M.H

Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai	:Rp 10.000,00
2. Biaya Redaksi	:Rp 10.000,00
3. Biaya Proses	:Rp130.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 16 dari 16 halaman Putusan Nomor 179/PDT/2023/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)