



**P U T U S A N**  
**Nomor 123/PDT/2019/PT.DKI.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara :

**HAJI ABDUL ROHIM** beralamat di Kemang Timur VIII Rt 008 Rw 003 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ICHWAN KURNIA, S.H.,M.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Office "ICHWAN KURNIA & PARTNERS", berkantor di Komplek Perkantoran Bona Indah Bisnis Centre, 8U Jl. Karang tengah Raya Blok B/I Jakarta selatan 12440, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Oktober 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Hukum No.3766/SK/HKM/X/2018, tertanggal 29 Oktober 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** dahulu **PENGUGAT**;

**MELAWAN:**

**1.DEWI MONITA**, beralamat di Jl. Kemang Barat No. 16, Rt 007 Rw 005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya ZULBAHRI MUNIR, S.H.,M.Hum dan IBNU MUNIR, SH, Advokat dari Z MUNIR & Rekan beralamat di Jalan Kemakmuran Raya Nomor 50 Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Hukum No.934/SK/HKM/III/2018, tertanggal 13 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** dahulu **TERGUGAT I**;

**2.NOTARIS DAN PPAT DEWI KUSUMAWATI, S.H.**, beralamat di Wisma Daria Lt. 4 Suite 403 Jl. Iskandarsyah Raya No. 7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12160, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya ZULBAHRI MUNIR, S.H.,M.Hum dan IBNU MUNIR, SH, Advokat dari Z MUNIR & Rekan beralamat di Jalan Kemakmuran Raya Nomor 50 Kota Depok, berdasarkan Surat

Hal 1 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Hukum No.1156/SK/HKM/IV/2018, tertanggal 02 April 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING dahulu TERGUGAT II;

### 3.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

**SELATAN**, beralamat di Jl. H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa – Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya 1. IGNATIUS ARDI SUSANTO,SH., 2. MUHAMMAD GAZALI,SH.,3.SRI DEWI MARLINA PUTRI,SH.MH.,4.RATIJO, SH., 5.HARYATI,SH., 6.ARIES AFRIAN ZAIN,SH., 7. MURSIDI, 8.MAMUN MUROD, S.Kom. 9. ISTIANI NOORCAHYA, 10. ONRI MIKHAEL MARBUN, 11. PRAMONOSIDI WIJANARKO dan 12. MUZDALIFAH, kesemuanya pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.:7966/13-31.74.600/ XII/2018 tanggal 13 Desember 2018 untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT I;

**4.PT. BANK DINAR INDONESIA., TBK.**, beralamat di Jl. H. Juanda No.12, RT.14/RW.4, Kb. Klp., Gambir, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10120, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya METHA RACHMAWATI, SH., MH dan NIA NATHANIA HUTAURUK, SH., Karyawan pada Credit Support dari PT. Bank Dinar Indonesia Tbk, berdasarkan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 005/SK/DIR/IV/2018 tanggal 11 April 2018 untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT II;

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 123/PDT/2019/PT.DKI., tanggal 27 Pebruari 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ; --

Hal 2 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.



**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 07 Pebruari 2018 , yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Pebruari 2018 dengan register perkara Nomor : 168/PDT.G/2018/PN.Jkt.Sel. mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Serifikat Hak Milik No. 1419/Bangka tanggal 9 April 1979 dengan Gambar Situasi No. 49/132/1978 tertanggal 16 Januari 1978 seluas 760 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak H. Abdul Rohim (Penggugat) [saat ini telah menjadi atas nama TERGUGAT I) yang terletak di Jalan Kemang Dalam IV (d/h Kampung Bangka), Blok K Persil No. 28 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Kota Jakarta Selatan dengan batas - batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Blok K 27;
  - Sebelah Selatan : Blok K 29;
  - Sebelah Timur : Jalan Kemang Dalam IV;
  - Sebelah Barat : Blok K 1;
2. Bahwa Tergugat I adalah orang perorangan yang secara melawan hukum dan dengan tanpa hak telah menguasai tanah berikut bangunan milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015, dan terlebih lagi tanah dan bangunan milik Penggugat saat ini telah dijadikan Objek Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I sebagaimana terlihat di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 911/SKPT/IX/2016 tertanggal 29 – 09 – 2016 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, padahal Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 beserta keseluruhan Akta-Akta yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 merupakan keseluruhan Akta – Akta yang tidak sah dan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.
3. Bahwa Tergugat II adalah selaku Notaris dan PPAT yang secara melawan hukum telah membuat dan/atau menerbitkan Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 beserta keseluruhan Akta-Akta yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 diatas tanah berikut bangunan milik Penggugat, Padahal Penggugat tidak pernah

Hal 3 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalihkan dan/atau memperjualbelikan dan/atau menghibahkan kepada siapapun termasuk namun tidak terbatas kepada Tergugat I atau kepada pihak lainnya.

4. Bahwa adapun asal usul kepemilikan tanah dan bangunan milik Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah berikut bangunan aquo atas dasar adanya proses jual beli antara Abdul Hakim (Pemilik Awal Tanah Aquo) dengan H. Abdul Rohim (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 29/M.Prapatan/1999 tanggal 8 April 1999 yang dibuat dihadapan Ny. Yetty Taher. S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta;
- Bahwa dengan adanya proses jual beli tersebut, Penggugat juga telah melakukan pembayaran atas objek yang diperjualbelikan, dalam hal mana pembayaran tersebut dilakukan melalui Cheque Lippo Bank No. 251515-0 tanggal 7 – 4 – 1999 sebesar Rp. 990.000.000,- (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 29/M.Prapatan/ 1999 tanggal 8 April 1999 yang dibuat dihadapan Ny. Yetty Taher. S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, Turut Tergugat I membaliknama sehingga sertifikat No. 1419/Bangka tanggal 9 April 1979 dengan Gambar Situasi No. 49/132/1978 tertanggal 16 Januari 1978 seluas 760 M<sup>2</sup> berubah menjadi atas nama pemegang hak H. Abdul Rohim (Penggugat) yang saat ini asli Akta Jual Beli No. 29/M.Prapatan/ 1999 tanggal 8 April 1999 yang dibuat dihadapan Ny. Yetty Taher. S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta telah ditarik menjadi warkah di Turut Tergugat I.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka proses jual beli antara Abdul Hakim (Pemilik Awal Tanah Aquo) dengan H. Abdul Rohim (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 29/M.Prapatan/1990 tanggal 8 April 1999 yang dibuat dihadapan Ny. Yetty Taher. S.H. PPAT di Jakarta adalah telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), sehingga secara otomatis sebidang tanah berikut bangunan berdasarkan Serifikat Hak Milik No. 1419/Bangka tanggal 9 April 1979 dengan Gambar Situasi No. 49/132/1978 tertanggal 16 Januari 1978 seluas 760 M<sup>2</sup> menjadi milik Penggugat. Dengan demikian Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah aquo, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979 yang menyatakan:

Hal 4 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan pejabat pembuat akta tanah, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli"*

Dan diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1974, yang menyatakan:

*"Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui kepala kampung."*

Bahwa oleh karena Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka sudah sepatutnya harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana ditentukan dalam beberapa ketentuan sebagai berikut:

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang menyatakan:

*"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"*

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982 yang menyatakan:

*"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"*

5. Bahwa selanjutnya, secara tiba-tiba dan dengan cara melanggar hukum, di atas tanah milik Penggugat telah beralih kepada Tergugat I dengan cara diterbitkannya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 beserta keseluruhan Akta-Akta yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015, terlebih lagi di atas tanah milik Penggugat telah dijadikan Objek Jaminan Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II (PT. Bank Dinar Indonesia, Tbk), sebagaimana tersebut didalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 911/SKPT/IX/2016 tertanggal 29 – 09 – 2016 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan), padahal Penggugat tidak pernah mengalihkan dan/atau memperjualbelikan dan/atau menghibahkan tanah aquo kepada siapapun namun tidak terbatas kepada Tergugat I.

6. Bahwa proses penerbitan Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 beserta keseluruhan Akta-Akta yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 diterbitkan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan belum dilakukan pembayaran atas jual beli tersebut, terlebih lagi, dengan mengacu pada substansi (isi) Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015, secara tegas dinyatakan terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 adalah didasarkandengan adanya Akta Kuasa No. 20 tanggal 04 November 2008 yang diterbitkan oleh Dewi

Hal 5 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kusumawati, S.H. Notaris dan PPAT di Jakarta (Tergugat II) merupakan surat kuasa mutlak yang bertentangan dengan beberapa ketentuan sebagai berikut:

- a. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah, hal mana terbesit dalam huruf c bagian konsideran Instruksi tersebut, yang menyebutkan:

*“Bahwa hanyalah gunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah.”*

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3332 K/Pdt/1994 tanggal 18 Desember 1997, yang menyatakan:

“Akta kuasa mutlak yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai sarana untuk melaksanakan jual beli tanah, tidak dapat diajukan sebagai bukti dipersidangan pengadilan, tentang adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini disebabkan karena “Kuasa Mutlak” adalah bertentangan dan dilarang oleh Instruksi MENDAGRI No.14/Tahun 1982 yang telah diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung, dengan dasar alasan bahwa “Kuasa Mutlak” mengandung perkosaan hak penjual yang lemah ekonominya dan tidak adanya kebebasan berkontrak.”

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998, yang menyatakan:

“Kuasa Mutlak” yang tercantum dalam Akta No. 07/tanggal 12 Mei 1992, adalah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982, sehingga batal demi hukum.”

- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 119 K/TUN/2000 tanggal 17 Oktober 2001 Jo. No. 3176 K/Pdt/1988, yang menyatakan:

“Akta pemindahan kuasa yang berisi, “penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut” adalah sama dengan akta kuasa mutlak tentang perolehan hak atas tanah dari “Pemilik Tanah” kepada pihak lain, yang menurut Instruksi MENDAGRI No. 14/Tahun 1982 Jo. No. 12/Tahun 1984, hal tersebut di atas adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyelundupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah.” Di samping itu, juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 BW”

Hal 6 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/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

Berdasarkan hal tersebut di atas, Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 beserta keseluruhan Akta-Akta yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 sudah sepatutnya dinyatakan sebagai keseluruhan Akta yang tidak sah dan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.

7. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 beserta keseluruhan Akta-Akta yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 dinyatakan sebagai keseluruhan Akta yang tidak sah dan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, maka sertifikat yang timbul atas nama Tergugat I di atas tanah milik Penggugat, serta Objek Jaminan Hak Tanggungan yang ada pada Turut Tergugat II secara otomatis menjadi tidak sah dan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.
8. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah milik Penggugat dengan dibantu oleh Tergugat II dengan cara diterbitkannya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 beserta keseluruhan Akta-Akta yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015, sehingga Tergugat I dapat melakukan balik nama sertifikat menjadi nama Tergugat I melalui Turut Tergugat I dan mengagunkan dan/atau menjaminkan tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat II, sudah sepatutnya dinyatakan sebagai rangkaian perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang secara kongkrit dan nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dari dan karenanya Tergugat I dan Tergugat II wajib dihukum secara tanggung renteng untuk membayar seluruh kerugian yang timbul karenanya.

Pasal 1365 KUHPerdara, menyatakan:

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*

9. Bahwa akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III nyata-nyata sangat merugikan Penggugat, kerugian nyata telah dialami oleh Penggugat dengan uraian sebagai berikut:

## A. KERUGIAN MATERIIL:

- 1) Perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah milik Penggugat seluas 760 M<sup>2</sup> dengan dibantu oleh Tergugat II dengan cara

Hal 7 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/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)



diterbitkannya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 beserta keseluruhan Akta-Akta yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015, sehingga Tergugat I dapat melakukan balik nama sertifikat melalui Turut Tergugat I dan mengagunkan dan/atau menjaminkan tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat II, adalah sebesar (760 M<sup>2</sup> x 20.000.000 /M<sup>2</sup>)

Rp. 15.200.000.000,-

- 2) Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya, transportasi, akomodasi, sebagai akibat ulah perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mengganggu kepemilikan tanah Penggugat sebesar

Rp. 2.000.000.000,-

- 3) Keuntungan yang seharusnya diperoleh jika TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah milik PENGGUGAT, sebesar

Rp. 3.000.000.000,-

Rp. 20.200.000.000,-

**B. KERUGIAN IMMATERIIL**

- 1) Penggugat telah kehilangan *business opportunity* atau kesempatan untuk melaksanakan atau mempergunakan hak-haknya pada tanah Penggugat, diperkirakan sebesar Rp. 10.000.000.000,-

- 2) Penggugat tidak dapat mengalihkan tanah yang dimilikinya kepada pihak lain seperti menjual-belikan, menghibahkan, menjaminkan atau mengagunkan, diperkirakan sebesar Rp. 15.200.000.000,-

- 3) Sebagai akibat langsung dari ulah perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Penggugat telah kehilangan dan terganggu konsentrasi, waktu, pikiran, ketidaktenangan sehingga mengakibatkan terganggunya aktifitas dan pekerjaan Penggugat untuk keperluan tuntutan ini, *in cassu* maka adalah wajar apabila kerugian yang tidak ternilai ini, dinilai dengan uang yang diperkirakan sebesar Rp. 2.000.000.000,-

Rp. 27.200.000.000,-

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sehingga jumlah kerugian MATERIIL dan IMMATERIIL seluruhnya berjumlah Rp. 20.200.000.000,- + Rp. 27.200.000.000,- = Rp. 47.400.000.000,- (Empat Puluh Tujuh Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) yang dibayar secara kontan dan sekaligus kepada PENGGUGAT terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan dan bukti-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang sah, kuat, jelas dan otentik yang menunjukkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sementara terdapat kecurigaan yang sangat beralasan Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II akan mengalihkan dan/atau mengasingkan tanah objek sengketa aquo kepada Turut Tergugat II, baik sebagian maupun seluruhnya sebelum putusan ini dijatuhkan atau dilaksanakan, maka sangat beralasan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas objek sengketa ini, dan menyatakan *Conservatoir Beslaag* adalah sah dan berharga;

11. Bahwa oleh karena sampai saat ini tanah tersebut masih dalam keadaan penguasaan Tergugat I, maka kami mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memerintahkan Tergugat I, dan/atau siapapun juga untuk mengembalikannya kembali kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;
12. Bahwa agar jangan sampai Tergugat I tidak menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan baik dan kosong, apabila putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti (*inkracht van gewisjde*), maka mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti (*inkracht van gewisjde*);
13. Bahwa oleh karena Tergugat I sampai dengan saat ini masih menguasai tanah milik Penggugat maka sangat beralasan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memerintahkan untuk menghentikan kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan/atau siapapun juga di atas tanah milik Penggugat sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
14. Bahwa oleh karena gugatan ini dialas-haki dengan bukti-bukti otentik ex Pasal 180 ayat (1) HIR, maka sangat beralasan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 9 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan agar Tergugat I dan/atau siapapun juga untuk segera menghentikan seluruh kegiatan yang dilakukan diatas tanah dan bangunan milik Penggugat sampai ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum pasti dan tetap dalam perkara ini (*inkracht van gewijsde*);

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Serifikat Hak Milik No. 1419/Bangka tanggal 9 April 1979 dengan Gambar Situasi No. 49/132/1978 tertanggal 16 Januari 1978 seluas 760 M<sup>2</sup> [saat ini telah menjadi atas nama Tergugat I] yang terletak di Jalan Kemang Dalam IV (d/h Kampung Bangka), Blok K Persil No. 28 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Kota Jakarta Selatan dengan batas - batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Blok K 27;
  - Sebelah Selatan : Blok K 29;
  - Sebelah Timur : Jalan Kemang Dalam IV;
  - Sebelah Barat : Blok K 1.
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 beserta keseluruhan Akta-Akta yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 30/2015 tanggal 11 Maret 2015 adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Serifikat Hak Milik No. 1419/Bangka tanggal 9 April 1979 dengan Gambar Situasi No. 49/132/1978 tertanggal 16 Januari 1978 seluas 760 M<sup>2</sup> yang saat ini telah diterbitkan atas nama Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Objek Jaminan Hak Tanggungan berupa Serifikat Hak Milik No. 1419/Bangka tanggal 9 April 1979 dengan Gambar Situasi No. 49/132/1978 tertanggal 16 Januari 1978 seluas 760 M<sup>2</sup> yang ada pada Turut Tergugat II tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas sebidang

Hal 10 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan berdasarkan Serifikat Hak Milik No. 1419/Bangka tanggal 9 April 1979 dengan Gambar Situasi No. 49/132/1978 tertanggal 16 Januari 1978 seluas 760 M<sup>2</sup> atas nama pemegang H. Abdul Rohim (Penggugat) [saat ini telah menjadi atas nama Tergugat I] yang terletak di Jalan Kemang Dalam IV (d/h Kampung Bangka), Blok K Persil No. 28 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Kota Jakarta Selatan dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Blok K 27;
- Sebelah Selatan : Blok K 29;
- Sebelah Timur : Jalan Kemang Dalam IV;
- Sebelah Barat : Blok K 1;

8. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas tanah tersebut diatas adalah sah dan berharga;
9. Memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau siapapun juga untuk menyerahkan tanah objek sengketa aquo kepada Penggugat dengan keadaan baik terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
10. Memerintahkan kepada Panitera atau salah seorang Pegawai Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah ditunjuk untuk itu, untuk mengirimkan salinan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) kepada Turut Tergugat I untuk didaftarkan pencoretan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1419/Bangka tanggal 9 April 1979 dengan Gambar Situasi No. 49/132/1978 tertanggal 16 Januari 1978 seluas 760 M<sup>2</sup> dari atas nama Dewi Monita (Tergugat I) dikembalikan menjadi atas nama H. Abdul Rohim (Penggugat);
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 47.400.000.000,- (Empat Puluh Tujuh Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) yang dibayarkan secara kontan dan sekaligus kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti (*inkracht van gewisjde*) apabila Tergugat I tetap tidak menyerahkan tanah aquo tersebut dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu

Hal 11 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun ada banding, verzet ataupun kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*);

14. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan taat pada putusan dalam perkara ini;

15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL., tanggal 18 Oktober 2018 yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat tersebut.

### DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II..

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.646.000,-(Dua juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah).

### Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 29 Oktober 2018 yang dibuat oleh Muhtar,.SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Kuasa Penggugat yang bernama Ichwan Kurnia,SH,.MH,..menerangkan bahwa pada tanggal 29 Oktober 2018, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 18 Oktober 2018, Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding kepada Dewi Monita dan Notaris dan PPAT Dewi Kusumawati,SH,. (Tergugat I,II/Terbanding) tanggal 16 Nopember 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat / Turut

Hal 12 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terbanding I) tanggal 12 Nopember 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan kepada PT.Bank Dinar Indonesia,Tbk ( Turut Tergugat/Turut Terbanding II) tanggal 4 Nopember 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerangkan bahwa pada tanggal 05 Oktober 2018, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Relas pemberitahuan memori banding kepada Monita dan Notaris dan PPAT Dewi Kusumawati,SH,. (Tergugat I,Tergugat II/Terbanding) tanggal 27 Nopember 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat / Turut Terbanding I) tanggal 30 Nopember 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan kepada PT.Bank Dinar Indonesia,Tbk ( Turut Tergugat /Turut Terbanding II) tanggal 4 Nopember 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerangkan bahwa Pembanding melalui Kuasanya Ichwan Kurnia,SH,.MH,. pada tanggal 26 Nopember 2018, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya penyerahan memori banding tersebut;
  4. Relas pemberitahuan kontra memori banding kepada Haji Abdul Rohim tanggal 19 Desember 2018 dan kepada Kuasanya Ichwan Kurnia,SH,.MH. tanggal 7 Desember 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerangkan bahwa Dewi Monita dan Notaris dan PPAT Dewi Kusumawati,SH,. (Tergugat I, Tergugat II/Terbanding) pada tanggal 06 Desember 2018 , telah menyerahkan Kontra Memori Banding dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat/ Turut Terbanding I) tanggal 13 Desember 2018 telah menyerahkan Kontra Memori Banding, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya penyerahan kontra memori banding tersebut;
  5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, kepada Pembanding tanggal 13 Nopember 2018 dan kepada Terbanding . tanggal 27 Nopember 2018,dan kepada Terbanding I tanggal 12 Nopember 2018 dan kepada Turut Terbanding II tanggal 4 Nopember 2018 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

Hal 13 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/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)





**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018, yang diajukan banding oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 29 Oktober 2018 telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara dan persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 26 Nopember 2018 dengan mengemukakan alasan-alasan yang untuk mempersingkat putusan tidak diuraikan lagi namun pada pokoknya dapat diketahui apa yang menjadi keberatan bagi Pembanding semula Penggugat tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1.Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018, telah diputus dengan salah, keliru, tidak berdasarkan hukum dan mengandung kekeliruan yang nyata serta tidak cukup pertimbangan, sehingga sudah sepatutnya dibatalkan;
- 2.Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018, telah diputus dengan salah, keliru,karena tidak berdasarkan pada bukti-bukti yang nyata dan tidak didasarkan pada fakta-fakta persidangan, sehingga sudah sepatutnya dibatalkan;
- 3.Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018, telah diputus dengan salah, keliru, karena hanya merupakan kesimpulan Majelis tanpa didasarkan pada bukti-bukti formil yang ada;
- 4.Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018 telah diputus dengan tidak adil;

Menimbang, bahwa semula Tergugat I dan Tergugat II juga telah menyampaikan Kontra Memori Banding pada tanggal 6 Nopember 2018 yang untuk mempersingkat uraian putusan ini tidak disalin kembali, namun pada pokoknya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama, dalam perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018 ini telah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hokum yang berlaku,sehingga memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta agar memberikan Putusan sebagai berikut :

- 1.Menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding/Penggugat;

*Hal 14 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa demikian pula Terbanding semula Turut Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 13 Desember 2018 yang untuk mempersingkat uraian putusan ini telah diuraikan lagi namun pada pokoknya adalah tindakan Terbanding semula Turut Tergugat I dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1419/Bangka dan pendaftaran peralihan haknya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agama/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, bahkan apa yang dilakukan oleh Terbanding semula Turut Tergugat I dilakukan berdasarkan Akta Outentik yang telah diajukan sehingga mohon Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk memutuskan sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding Pembanding/semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, mohon segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat dalam Memori Banding, dan oleh Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dalam Kontra Memori bandingnya dianggap telah termuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati berkas perkara dan turunan resmi dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018, yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan yang dimuat dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam mengadili tuntutan provisi dari Pembanding semula Penggugat dalam perkara ini sudah tepat dan benar, karena tuntutan provisi bertujuan agar Pengadilan menjatuhkan putusan sementara yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh mengenai pokok perkara yang jika dikabulkan nanti dapat dilaksanakan secara serta merta;

Hal 15 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/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)



Menimbang, bahwa ternyata permohonan/tuntutan provisi Pembanding semula Penggugat adalah mengenai perintah dihentikan kegiatan yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat I dan/atau siapapun juga diatas tanah dan bangunan milik Pembanding atau Penggugat adalah sudah memasuki materi pokok perkara, perintah seperti itu adalah dalam bentuk putusan pada pokok perkara yang pelaksanaannya menunggu sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini, sehingga tuntutan provisi ini sudah sewajarnya ditolak, dan Majelis Hakim Tingkat Banding mempertahankan dan menguatkan pertimbangan Putusan tentang Tuntutan Provisi dari Pengadilan Tingkat Pertama tersebut;

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan dan kesimpulan yang diambil oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam mengadili tentang kewenangan absolut yang diajukan eksepsi oleh Terbanding semula Turut Tergugat I dalam perkara ini sudah tepat dan benar karena telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu dengan diterbitkannya putusan Sela Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 19 Juli 2018 yang amarnya sebagai berikut :

- 1.Menolak Eksepsi Turut Tergugat I tentang kewenangan absolut;
- 2.Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL;
- 3.Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut ;
- 4.Menanggihkan Biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang dimuat dalam Putusan tentang Eksepsi oleh Pengadilan Tingkat Pertama yang pada pokoknya menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding sudah tepat dan benar, oleh karena itu Putusan tentang Eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa setelah membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding ternyata tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama yang seluruhnya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan

*Hal 16 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar oleh karena itu memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama seperti yang terurai dalam Putusan sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa perlu diperjelas lagi bahwa karena jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan Pembanding semula Penggugat selaku penjual dengan Terbanding semula Tergugat I selaku pembeli sudah dilaksanakan, harga tanah dan bangunan sudah dibayar oleh Terbanding semula Tergugat I dan uang pembayaran telah diterima oleh Pembanding semula Penggugat, maka perbuatan Terbanding semula Tergugat I dalam hal menguasai atau menjadikannya sebagai objek hak Tanggungan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat II yang membuat Akta atas kemauan para pihak, Terbanding semula Turut Tergugat I yang melakukan proses balik nama dari Pembanding semula Penggugat ke Terbanding semula Tergugat I dan Terbanding semula Turut Tergugat II yang telah menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 1419/Bangka sebagai objek jaminan Hak Tanggungan adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Oktober 2018 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

*Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nonmor 20 Tahun 1947 serta Ketentuan-Ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*

## MENGADILI

Hal 17 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 168/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 18 Oktober 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (*seratus lima puluh ribu rupiah*) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : Senin , tanggal 8 April 2019 oleh Kami **DR.Hj.HERU IRIAINI , S.H.,MHum.,** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, **SRI ANGGARWATI, S.H.,M.Hum.,** dan **HARYONO,S.H.,MH.,** masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 123/PEN/PDT/2019/PT.DKI., tanggal 27 Pebruari 2019 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **SELASA tanggal 16 April 2019** dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh RISTIARI CAHYANINGTYAS,SH.,MH., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **SRI ANGGARWATI,S.H.,MHum.,** **DR.Hj.HERU IRIANI,SH.,MHum**
2. **HARYONO,SH.,M.H.,**

PANITERA PENGGANTI,

Hal 18 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.





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

**RISTIARI CAHYANINGTYAS,S.H.,M.H.,**

Perincian biaya banding :

1. M e t e r a i ..... : Rp. 6.000,-
  2. R e d a k s i ..... : Rp. 10.000,-
  3. Pemberkasan ..... : Rp. 134.000,-
  - Jumlah ..... Rp. 150. 000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 19 Putusan perkara Nomor :123/PDT/2019/PT.DKI.