



**PUTUSAN**  
**Nomor 321/PDT/2023/PT. BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding secara **elektronik**, telah menjatuhkan putusan tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**Johny Wijaya Kusuma**, bertempat tinggal di Jl. A Yani Nomor 02 RT.02 RW.03, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yandi Hendrawan, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum YANDI HENDRAWAN & ASSOCIATES, yang beralamat di Pejaten Mas Estate, Blok E-2 No.1 Desa/Kelurahan Pejaten, Kecamatan Kramatwatu, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 4 Nopember 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 9 Nopember 2023 Nomor 854/SK.HUK/Pdt/2023/PN Srg, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

L a w a n :

**Anah Susannah Binti H. Muhamad Sidik**, bertempat tinggal di Jl. Jankes Ad Rt.01 Rw.01, Kelurahan Manjul, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur, provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Deni Ismail, S.H., M.H., Fendi Hari Wijaya, S.H., Sunardi, S.H., Rojak, S.H., Irwan Hermawan, S.H., Agus Sofyan, S.H., dan Latifah, S.HI., para Advokat yang berkantor di "DENI PAMUNGKAS & REKAN", beralamat di Karundang Kolektor No.04 RT01 RW05, Kelurahan Karundang, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang-Banten, email : [dhenismile@gmail.com](mailto:dhenismile@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 06/DIP law- firm/PDT/VI/2023 tanggal 6 Juni 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 7

Halaman 1 dari 7 hal Putusan Nomor 321/PDT/2023/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2023 Nomor 363/SK.HUK/Pdt/2023/PN Srg, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 321/PDT/2023 PT BTN tanggal 7 Desember 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 321/PDT/2023/PT BTN tanggal 7 Desember 2023 tentang Penentuan Hari Sidang;
- Berkas perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Srg., tanggal 26 Oktober 2023 yang amarnya sebagai berikut;

### MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

Menerima Eksepsi Tergugat tentang gugatan *Nebis In Idem*;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.290.000,00,- (satu juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Srg., diucapkan pada tanggal 26 Oktober 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik yang dihadiri kedua belah pihak dipersidangan, Kuasa Pembanding berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Nopember 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding *e-Court* Nomor 53/Pdt.G/2023/PN.Srg., tanggal 9 Nopember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang;

Halaman 2 dari 7 hal Putusan Nomor 321/PDT/2023/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Permohonan banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat, secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 22 Nopember 2023;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada terbanding secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 22 Nopember 2023, dan Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas (*inzage*) masing-masing sebagaimana surat pemberitahuan memeriksa berkas (*inzage*) yang dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Serang tanggal 23 Nopember 2023;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat 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 alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Pembanding/dahlu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terbanding/dahulu Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat dalam persidangan pada tanggal 16 Agustus 2023 berupa:

Hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 6070/Dragong tahun 2018 seluas 470 meter persegi, terletak di Desa Dragong Kecamatan Taktakan Kabupaten Serang, No. Persil 54a, dengan batas-batas sebelah Utara adalah Jalan Gang, sebelah Timur berbatasan dengan

Halaman 3 dari 7 hal Putusan Nomor 321/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah H. Yusuf, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Serang-Cilegon dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah Yudi Lukman.

4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek perkara tertanggal 29 Januari 2007 No. 60 di hadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, merupakan perjanjian yang sah dan mengikat kepada para pihak yang menandatangani, dalam hal ini Pembanding / Penggugat dan Terbanding/Tergugat;
5. Menyatakan Pembanding/dahulu Penggugat berhak untuk mendaftarkan dan Mendapat Sertifikat Hak Milik atas Sebidang tanah seluas 470 meter persegi, terletak di Desa Dragong Kecamatan Taktakan Kabupaten Serang, No. Persil 54a, dengan batas-batas sebelah Utara adalah Jalan Gang, sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Yusuf, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Serang-Cilegon dan sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Yudi Lukman di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang dan menempatkan nama Pembanding/dahlu Penggugat sebagai Pemegang Hak Milik atas tanah objek perkara dengan segala apa yang ada dan tertanam di atasnya;
6. Memerintahkan kepada Pembanding/dahulu Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah Objek Perkara kepada Pembanding/dahlu Penggugat tanpa beban apapun di atasnya, atau apabila Terbanding/dahulu Tergugat tidak mampu sesuai dengan pasal 1243 KUPerdata Menghukum Pembanding/dahlu Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Pembanding/dahlu Penggugat seluruhnya yaitu sebesar Rp.3.290.000.000,- (tiga milyar dua ratus Sembilan puluh juta rupiah)
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun akan ada upaya banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Terbanding/dahulu Tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon diputuskan dengan seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 4 dari 7 hal Putusan Nomor 321/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam hal ini Terbanding semula Tergugat, tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2023/PN.Srg., tanggal 26 Oktober 2023, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang bahwa setelah mempelajari alasan-alasan keberatan dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena semuanya telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut Pengadilan Tinggi menambahkan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban menyebutkan bahwa terhadap objek perkara yang diajukan oleh Penggugat saat ini, sebelumnya telah diajukan dan diperiksa di Pengadilan Negeri Serang dan telah berkekuatan hukum tetap dan telah dilakukan eksekusi atas putusan tersebut, adapun putusan tersebut adalah:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3753 K/PDT/2020 tanggal 10 Desember 2020;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 19/PDT/2020/PT BTN, tanggal 25 Februari 2020;
3. Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Srg., tanggal 14 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut Penggugat didalam repliknya tidak membantah jawaban Tergugat tersebut;

Halaman 5 dari 7 hal Putusan Nomor 321/PDT/2023/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Pengadilan berpendapat bahwa benar terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan eksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2023/PN.Srg., tanggal 26 Oktober 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikabulkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura / Rbg Stb Nomor 1947/227 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2023/PN.Srg., tanggal 26 Oktober 2023, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari : Rabu, tanggal 20 Desember 2023, yang terdiri dari SOLAHUDDIN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, IMANUEL SEMBIRING, S.H., dan ERIS SUDJARWANTO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Majelis

Halaman 6 dari 7 hal Putusan Nomor 321/PDT/2023/PT.BTN





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

Hakim tersebut dengan dihadiri oleh NURFU'AD, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Serang Kelas IA pada hari itu juga.

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.t.d

T.t.d

IMANUEL SEMBIRING, S.H.,

SOLAHUDDIN, S.H., M.H.,

T.t.d

ERIS SUDJARWANTO, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

T.t.d

NURFU'AD, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai .....Rp 10.000,00
2. Redaksi .....Rp 10.000,00
3. Biaya Proses ..... Rp 130.000,00
- Jumlah .....Rp 150.000,00- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 7 dari 7 hal Putusan Nomor 321/PDT/2023/PT.BTN