



PUTUSAN

NOMOR 174/PDT/2023/PT BTN.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rini Budi Kadarwati, beralamat di Jl. Swakarya Barah No. 17 RT. 003 / RW. 009 Kelurahan Pondok Labu Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Mura P. Hutagalung, SH. MA., 2. Yudha Rohman Renfaan, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor AIE HUTAGALUNG & PARTNER, beralamat di Jalan Suryo No. 12 Blok S, Kebayoran Baru , Jakarta Selatan 12180, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2023, **sebagai Pembanding semula Tergugat;**

Lawan:

Ade Ikha Gema Shahara, beralamat di Kp. Srengseng RT.014/RW.008 Kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan, **sebagai Terbanding semula Penggugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut telah ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 12 Juni 2023 Nomor 174/PDT/2023/PT BTN., tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara antara kedua belah pihak diatas;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Banten tanggal 12 Juni 2023 Nomor: 174/PDT/2023/PT BTN., tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim menyelesaikan perkara tersebut;

Halaman 1 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Banten tanggal 12 Juni 2023 Nomor: 174/PDT/2023/PT BTN., tentang Penentuan hari sidang perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
4. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 256/Pdt.G/2022/PN.Tng. tanggal 11 April 2023;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 256/Pdt.G/2022/PN.Tng. tanggal 11 April 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah dan berharga atas surat-surat pendukung di bawah ini :
 - Akta Jual Beli (AJB) No. 294 / 2020, tanggal 01 Oktober 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) WIDYATMOKO,SH, di Jakarta Selatan ;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), Nomor : 204 / Pondok Labu, seluas 632 m², Surat Ukur No. 4074 / 1991, tanggal 15 Februari 1991, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 09.02.07.05.00644; tercatat atas nama : ADE IKHA GEMA SHAHARA (Penggugat).
 - Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No. 47, tanggal 23 Juni 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YASMAN, SH, Mkn, di Tangerang Selatan;
 - Salinan Akta Kuasa No. 48, tanggal 23 Juni 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YASMAN, SH, Mkn, di Tangerang Selatan;

Halaman 2 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Salinan Perjanjian Sewa Menyewa No. 49, tanggal 23 Juni 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YASMAN, SH, Mkn, di Tangerang Selatan;
- Salinan Perjanjian Pengosongan No. 50, tanggal 23 Juni 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YASMAN, SH, Mkn, di Tangerang Selatan;
- 4. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, yang keduanya terletak di Jl. Swakarsa Bawah, RT.003 / RW.02, Kelurahan : Pondok Labu, Kecamatan : Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan : Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 204 / Pondok Labu, seluas 632 m2, Surat Ukur No. 4074 / 1991, tanggal 15 Februari 1991, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 09.02.07.05.00644, tercatat atas nama : ADE IKHA GEMA SHAHARA (Penggugat).
- 5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daads) berikut dengan segala akibat hukumnya;
- 6. Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan dan mengosongkan sebidang objek sengketa tersebut diatas dalam keadaan kosong dan dalam pemeliharaan yang baik kepada Penggugat.
- 7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.695.000,-(enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang diucapkan pada tanggal 11 April 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, terhadap putusan tersebut, Tergugat melalui kuasanya Yudha Rohman Renfaan, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12

Halaman 3 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2023, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 256/Pdt.G/2022/PN Tng. tanggal 14 April 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, yang mana permohonan banding dari Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat tertanggal 10 Mei 2023 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang melalui surat tercatat dengan stempel Pos tanggal 10 Mei 2023;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Pembanding/Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 23 Mei 2023 yang diterima Panitera Muda Perdata tanggal 23 Mei 2023, terhadap memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 24 Mei 2023 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang melalui surat tercatat dengan stempel Pos tanggal 24 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Para Pihak yang bersengketa telah diberikan kesempatan untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara (inzage) sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) No. 256/Pdt.G/2022/PN Tng., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang masing-masing tertanggal 12 Mei 2023 dan dikirim melalui surat tercatat dengan stempel Pos masing-masing tanggal 15 Mei 2023, yang ditujukan kepada Kuasa Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat, yang mana masing-masing relas tersebut menerangkan bahwa Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara No. 256/Pdt.G/2022/PN Tng yang dimohonkan banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam tenggang waktu 3 (tiga) hari terhitung setelah menerima pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 188 HIR Jo. Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, pernyataan untuk mengajukan Upaya Hukum dilakukan dihadapan Panitera

Halaman 4 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah Putusan diucapkan atau setelah Putusan diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir pada waktu pengucapan Putusan, apabila hari ke 14 jatuh pada hari Sabtu, Minggu atau Hari Libur, maka penentuan hari ke 14 jatuh pada hari kerja berikutnya (Vide Pedoman Tehnis Administrasi Dan Tehnis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Buku II Edisi 2007 halaman 4);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dimintakan banding dalam perkara Nomor 256/Pdt.G/2022/PN Tng., adalah Putusan yang diucapkan persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 11 April 2023 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, sehingga penghitungan jangka waktu mengajukan banding oleh Pembanding/Tergugat dimulai sejak tanggal 12 April 2023 sampai dengan tanggal 26 April 2023, sedangkan dalam perkara a quo diajukan permintaan banding oleh Pembanding/Tergugat melalui Kuasanya pada tanggal 14 April 2023, dengan demikian permintaan banding telah diajukan Pembanding/Tergugat dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat dalam memori banding yang terdiri dari 20 (dua puluh) halaman pada pokoknya pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tidak beralasan, tidak berdasar hukum yakni :

1. Bahwa baik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun menurut doktrin peralihan hak atas tanah harus didasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa, Akta Perjanjian Sewa-Menyewa dan Akta Pengosongan yang dibuat dihadapan notaris;
2. Bahwa penguasaan tanah dan bangunan yang dilakukan Pembading/Tergugat dalam hal tidak mau menyerahkan/mengosongkan obyek sengketa dikualifikasian sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 5 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa telah memaklumkan adanya perjanjian jual beli tanah (obyek sengketa) yang dibarengi dengan adanya “hak untuk membeli kembali”, yang mana hal ini tidak sesuai dan bertentangan dengan azas peralihan hak atas tanah yang dianut oleh hukum pertanahan nasional, yakni UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dilandasi pada hukum adat yakni peralihan hak atas tanah sifatnya tunai, riil dan terang, tanpa adanya hak untuk membeli kembali;
4. Bahwa dalil yang diajukan Tergugat/Pembanding ternyata tidak didukung oleh alat bukti yang cukup semata-mata tidak ditemukan adanya satupun bukti surat tertulis yang membuktikan adanya hubungan hukum UTANG-PIUTANG antara Pembanding dan Terbanding hanya berdasarkan penilaian satu alat bukti surat (T-11);
5. Bahwa dalam menanggapi dalil Pembanding/Tergugat tentang perjanjian antara Penggugat dan Tergugat masuk dalam kualifikasi kuasa mutlak, dengan mengatakan bahwa “...terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana pihak pembeli telah melakukan pelunasan pembayaran atas obyek jual beli kepada penjual” sebagai suatu hal yang wajar apabila terhadap penjual dilekati kuasa untuk melakukan pengurusan atas kepemilikan obyek sengketa;

Untuk itu Pembanding semula Tergugat memohon putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding (semula Tergugat)
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 256/Pdt.G/2022/PN.TNG tanggal 03 Maret 2023.

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

i. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

ii. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara

Halaman 6 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKOVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekovensi Penggugat Rekovensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hubungan hukum Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi adalah UTANG-PIUTANG, bukan JUAL-BELI.
3. Menyatakan:
 - a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 47, tanggal 23 Juni 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan hadapan Notaris Yasman, S.H., Mkn.;
 - b. Akta Kuasa No. 48, tanggal 23 Juni 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yasman, S.H., M.Kn.;
 - c. Perjanjian Sewa Menyewa No. 49, tanggal 23 Juni 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yasman, S.H., M.Kn.;
 - d. Perjanjian Pengosongan No. 50, tanggal 23 Juni 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yasman, S.H., M.Kn.;

Tidak sah dan cacat hukum, oleh karenanya batal demi hukum.

4. Menyatakan peralihan hak SHGB No. 204/Pondok Labu, seluas 632 m², Surat Ukur No. 4074/1991, tanggal 15 Februari 1991, NIB: 09.02.07.00644, sebelumnya tercatat atas nama RINI BUDI KADARWATI yang telah dibalik nama menjadi atas nama ADE IKHA SHAHARA adalah tidak sah dan cacat hukum, oleh karenanya batal demi hukum.
5. Menyatakan Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 5.357.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta lima puluh tujuh juta rupiah), dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
7. Menghukum Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan asli SHGB No. 204/Pondok Labu, seluas 632 m², Surat Ukur No. 4074/1991, tanggal 15 Februari 1991, NIB: 09.02.07.00644 kepada Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi.

Halaman 7 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat Rekovens/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekovens/Tergugat Konvensi apabila Tergugat Rekovens/Penggugat Konvensi lalai atau tidak bersedia dalam menjalankan putusan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lain, bantahan/perlawanan, kasasi dan/atau lain-lain.
10. Menghukum Tergugat Rekovens/Penggugat Konvensi untuk membayar ongkos perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding/Tergugat tersebut, Terbanding/Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 256/Pdt.G/2022/PN.Tng tanggal 11 April 2023, dan memperhatikan memori banding dari Pembanding/Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Terbanding/Penggugat dengan alat buktinya dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Terbanding/Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa, yakni :

- Terbanding/Penggugat dalam melakukan jual beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa dilakukan dihadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Widyatnoko, SH., dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 294 / 2020, tanggal 01 Oktober 2020 (vide bukti tertanda P- 7), yang mana Akta Jual Beli No. 294 / 2020, tanggal 01 Oktober 2020 tersebut didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta No. 47, tanggal 23 Juni 2020 yang dibuat oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YASMAN, SH, Mkn, (vide bukti tertanda P- 1) yang di dalam Akta Pengikatan Pengikatan Jual

Halaman 8 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/PDT/2023/PT BTN



Beli (PPJB) Akta No. 47, tanggal 23 Juni 2020 pada pasal 6 terdapat klausula Kuasa Khusus antara lain untuk menandatangani akta jual beli, selain itu juga telah dibuatkan Kuasa Khusus untuk mengalihkan keatas nama sendiri maupun kepada siapapun dengan Akta Kuasa No. 48, tanggal 23 Juni 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YASMAN, SH, Mkn. (vide bukti tertanda P- 5);

- Terbanding/Penggugat dalam membeli tanah dan bangunan dalam perkara a quo telah melakukan pembayaran dengan lunas kepada dan telah diterima Pemanding/Tergugat besarnya telah sesuai dengan yang diperjanjikan yakni sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) (vide bukti tertanda P- 2.a, dan P- 2.b.);
- Terbanding/Penggugat dalam melakukan pembelian tanah dan bangunan obyek perkara telah berhati-hati, yakni Terbanding/Penggugat dalam membeli kepada Penjual sebagai orang yang berhak yaitu Pemanding/Tergugat, sedangkan keadaan tanah dan bangunan saat dibeli tidak dalam keadaan dijaminkan atau disita;
- Pemanding/Tergugat dengan alat buktinya tidak dapat membuktikan bantahannya/sangkalannya bahwa hubungan hukum antara Terbanding/Penggugat dengan Pemanding/Tergugat mengenai hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pemanding/Tergugat pada angka 5 (lima) di atas yang pada pokoknya mengatakan bahwa kuasa untuk menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada akta Nomor 47, tanggal 23 Juni 2020 yang dibuat oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YASMAN, SH, Mkn, dikualifikasi sebagai kuasa mutlak, yang mana surat kuasa mutlak telah dilarang untuk dipergunakan sebagai dasar jual beli tanah yakni tanah terperkara, menurut Pengadilan Tinggi bahwa memang benar berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, maupun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 39 ayat (1) huruf d kuasa mutlak tidak dapat dipergunakan sebagai dasar jual beli tanah, akan tetapi kuasa menjual di dalam pasal 6 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 47, tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Juni 2020, dan Akta Kuasa No. 48, tanggal 23 Juni 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YASMAN, SH, Mkn, dalam perkara a quo tidak dapat dikwalifisir sebagai "Surat Kuasa Mutlak" sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, maupun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 39 ayat (1) huruf d, karena kuasa jual tersebut masih merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya yakni "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 47, tanggal 23 Juni 2020", yang telah sah; dengan demikian memori banding tersebut tidak berdasar, sedangkan terhadap memori banding dari Pembanding/Tergugat lainnya yakni memori banding pada Nomor 1, 2, 3, dan 4 di atas tidak terdapat hal yang baru yang perlu dipertimbangkan bahkan merupakan pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama, dengan demikian keseluruhan alasan memori banding dari Pembanding/Tergugat tidak beralasan sehingga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 256/Pdt.G/2022/PN Tng., tanggal 11 April 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura 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 peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;

Halaman 10 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 256/Pdt.G/2022/PN Tng., tanggal 11 April 2023 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat 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: **SELASA Tanggal 04 Juli 2023** yang terdiri dari **SUPRIYONO, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **RAMLI DARASAH, S.H., M.Hum.**, dan **Dr. Hj. SITI SURYATI, S.H., M.H., M.M.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari: **RABU, tanggal 05 Juli 2023** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh: **YETI NINGSIH, SH. MH.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Tangerang pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD.

RAMLI DARASAH, S.H., M.Hum.

TTD.

SUPRIYONO, SH. M.Hum.

TTD.

Dr. Hj. SITI SURYATI, S.H., M.H., M.M.

Panitera Pengganti

TTD.

YETI NINGSIH, S.H. M.H.

Perincian Biaya :

1. Meterai Rp. 10.000,00

Halaman 11 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/PDT/2023/PT BTN



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

2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan	Rp. 130.000,00 +
Jumlah	Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 12 dari 12 halaman Putusan Nomor 174/PDT/2023/PT BTN