



PUTUSAN
Nomor 568/PDT/2020/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

- 1. DODON TRI KOESWARDANA, MSC.**, bertempat tinggal di Jl. Dwijaya II/22.B, RT. 001/RW. 015 Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Penggugat I;
- 2. Ny. MARELINA TRI KOESWARDANA**, bertempat tinggal di Jl. Dwijaya II/22.B, RT/RW. 001/015 Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Penggugat I;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lorens Patioran, SH., dkk., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Lorens Patioran & Rekan, beralamat di Jln. K.H. Wahid Hasyim No. 12 Lanttai 3A, Menteng, Jakarta Pusat 10340, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai Para Pemanding semula Para Penggugat;

L A W A N

- 1. DIVE POERNOMO**, beralamat di Jl. Cibulan II/22, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (d/h beralamat di Jl. Benteng Dalam II No. 154, RT. 002/RW. 008 Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Bandung), selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. PT. PAN INDONESIA BANK, Tbk.**, beralamat di Panin Bank Centre, Jl. Jend. Sudirman Kav.1, Senayan, Jakarta 10270, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Muis, SH., dkk., para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Abdul Muis & Partners, berkedudukan hukum di Jakarta WTC 5 Level 3A, Wisma Metropolitan, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
- 3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, Jl. H. Alwi No. 99, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;

Hal 1 Put.No.568/PDT/2020/PT.DKI



4. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

(KPKNL) JAKARTA V, Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sugiwanto, dkk., para Pegawai pada Kantor KPKNL Jakarta V, beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman Harun No. 10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

5. PT. BALAI LELANG PRATAMA, beralamat di Gedung MTH. Square Lantai

2, Ruang 0220, Jl. MT. Haryono Kav. 10, Cawang, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 568/PEN/PDT/2020/PT.DKI. tanggal 14 Oktober 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara sebagaimana tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 370/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 29 Januari 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III mengenai gugatan kurang pihak ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
2. Menghukum Pata Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 3.436.000,- (tiga juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 370/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 29 Januari 2020 tersebut, Para Pembanding/semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 11 Februari 2020 sebagaimana ternyata dalam Risalah

Hal 2 Put.No.568/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Permohonan Banding yang ditanda tangani oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III pada tanggal 14 Mei 2020, Terbanding IV/semula Tergugat IV dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 15 Mei 2020;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 29 Juni 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 Juni 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/semula Tergugat I pada tanggal 7 Juli 2020, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III pada tanggal 3 Juli 2020, Terbanding IV/semula Tergugat IV pada tanggal 6 Juli 2020 dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 7 Juli 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat, Terbanding II/semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 21 Juli 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Agustus 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat pada tanggal 26 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat, Terbanding IV/semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 Juli 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Juli 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat pada tanggal 24 Juli 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari relas pemberitahuan untuk itu kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat pada tanggal 15 Juni 2020, Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III pada tanggal 14 Mei 2020, Terbanding IV/semula Tergugat IV dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 15 Mei 2020, masing-masing dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

Hal 3 Put.No.568/PDT/2020/PT.DKI



PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 29 Januari 2020, Para Pembanding/semula Para Penggugat menyatakan banding pada tanggal 11 Februari 2020, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat sebagaimana dalam memori bandingnya telah mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Para Pembanding/semula Para Penggugat berkeberatan atas putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menolak permohonan putusan provisi Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5027/Gandaria Utara selama proses perkara ini berlangsung sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000.000,- setiap harinya lalai melaksanakan putusan peradilan, dengan alasan tidak perlu dimintakan lagi karena Terbanding III/Tergugat III telah mencatatkan pemblokiran atas sertifikat tanah sengketa tersebut sehingga Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding IV/Tergugat IV tidak dapat melaksanakan lelang adalah merupakan alasan normative, sehingga akan lebih berdasar menurut hukum apabila dalam putusan tersebut juga dinyatakan secara tegas atas penundaan lelang tersebut, agar dikemudian hari tidak ada perdebatan lagi antara Para Pembanding dengan Terbanding II/Tergugat III dan Terbanding IV/Tergugat III;

Dalam Eksepsi :

Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan salah menerapkan hukum/peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dalam Pokok Perkara :

- Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kurang memberikan pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd) sehingga melanggar azas-azas putusan;
- Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memeriksa atau mengadili seluruh bagian gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, Para Pembanding/ semula Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :
 - Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 370/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 29 Januari 2020;
 - Mengadili sendiri : Menolak eksepsi Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III untuk seluruhnya serta mengabulkan gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat;Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding/ semula Para Penggugat tersebut di atas, Terbanding II/semula Tergugat II sebagaimana dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak banding Para Pembanding/semula Para Penggugat dan menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding/ semula Para Penggugat tersebut di atas, Terbanding IV/semula Tergugat IV sebagaimana dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding/semula Para Penggugat dan menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, setelah bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan tingkat pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang berperkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 370/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 29 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut serta telah membaca juga memori banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding IV/semula Tergugat IV, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa dalam perkara ini Para Penggugat telah menarik pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai pihak Tergugat III, dengan demikian pihak Kantor

Hal 5 Put.No.568/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai pihak yang menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang menjadi salah satu persyaratan dilaksanakannya lelang atas tanah objek sengketa telah mengetahui adanya sengketa atas tanah tersebut, sehingga berdasarkan Pasal 19 Permen Agraria No. 13 tahun 2017, maka tanpa perlu dimintakan lagi, Tergugat III tentunya telah mencatatkan pemblokiran atas sertifikat tanah objek sengketa sehingga Tergugat II dan Tergugat IV tidak dapat melaksanakan lelang atas tanah objek sengketa sampai putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap, maka permohonan provisi yang dimintakan oleh Para Penggugat tidaklah beralasan dan harus ditolak, adalah telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa oleh karena Para Penggugat telah menyangkal keberadaan Akta Jual Beli No. 22/2015 tanggal 06 April 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. Herlina Tobing Manullang. S.H., Notaris/PPAT Jakarta Selatan, maka untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai asal usul dari Akta Jual Beli tersebut, Ny. Herlina Tobing Manullang. S.H., Notaris/PPAT Jakarta Selatan harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, karena apabila memang benar Para Penggugat tidak pernah mengetahui dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 22/2015, maka Ny. Herlina Tobing Manullang. S.H., Notaris/PPAT Jakarta Selatan sebagai Notaris yang membuat Akta Jual Beli tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat, sehingga terbukti bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak dan eksepsi mengenai hal ini yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III haruslah dikabulkan, adalah telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan eksepsi di mana eksepsi mengenai gugatan kurang pihak yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III telah dikabulkan, maka untuk singkatnya putusan ini, pokok perkara dari gugatan Para Penggugat tidak perlu lagi dipertimbangkan dan gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk)

Hal 6 Put.No.568/PDT/2020/PT.DKI



verklaard), adalah telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutuskan perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka keberatan Para Pembanding/semula Para Penggugat terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya, tidak dapat membatalkan atau mengubah putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 370/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 29 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding/semula Para Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah berperkara, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. **Menerima** permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat;
2. **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 370/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 29 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding/semula Para Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Senin tanggal 30 November 2020 oleh kami, IERSYAF, S.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Ketua Majelis, GUNAWAN GUSMO, S.H., M.HUM. dan JAMES BUTAR BUTAR, S.H., M.Hum., para Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing

Hal 7 Put.No.568/PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh H. MUHAMMAD ARMAN AR., S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

GUNAWAN GUSMO, S.H.,M.HUM.

IERSYAF, S.H.

JAMES BUTAR BUTAR, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

H. MUHAMMAD ARMAN AR., S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Biaya proses	Rp. 134.000,-
<u>J u m l a h</u>	<u>Rp. 150.000,-</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 8 Put.No.568/PDT/2020/PT.DKI