



**PUTUSAN**

Nomor: 1270/PDT/2024/PT DKI

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ISKANDAR HALIM**, bertempat tinggal di Apartemen Semesta Eastpoint GF No.25, Rt.015 Rw.006 Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada JANFERDI PURBA, S.H, M.H dan FIRMANSYAH, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor Advokat ISKANDAR HALIM MUNTHE, S.H., M.H. yang berkedudukan Apartemen Semesta Eastpoint GF No.25, Jalan Primer Timur Rt.015/Rw.006 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1/IHM/I2024, tanggal 12 Januari 2024., sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

**L a w a n**

1. DEDEN AZIS RAHMAN, selaku Direktur PT. SAHABAT NUSADJATI PROPERTINDO disingkat PT. SANPRO, Alamat Perumahan Cibusah Permai Blok C4 No.12a kebon Kopi, RT.01 RW.05, Desa Cibusah Jaya, Kecamatan Cibusah, Bekasi, Jawa Barat., sebagai **Terbanding semula Tergugat;**
2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, Berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, 16915, sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat;**

**PengadilanTinggi tersebut;**

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor:

*Hal.1 dari 7 Hal Putusan Nomor: 1270/PDT/2024/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1270/PDT/2024/PT DKI tanggal 10 Oktober 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 1270/PDT/2024/PT DKI tanggal 10 Oktober 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip Keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim tanggal 30 Juli 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan Patut menurut hukum tetapi tidak pernah dating dan menghadap dipersidangan;
2. Menjatuhkan Putusan dengan Tanpa Hadirnya Tergugat (*Verstek*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet OntvankelijkVerklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.967.000,- (Sembilan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur diucapkan pada hari: Selasa, tanggal 30 Juli 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum secara E-Court kemudian Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Elektronik Nomor: 81/Tim/VIII/2024-AP, jo Nomor: 40/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim tanggal 13 Agustus 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 25

Hal.2 dari 7 Hal Putusan Nomor: 1270/PDT/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2024 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 25 September 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 20 Agustus 2024 dan telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 10 September 2024;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa setelah meneliti berkas perkara yang diajukan banding oleh Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang dan telah di proses sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, maka secara formal permohonan banding dapat di terima untuk diperiksa di Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa adapun memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tertanggal 20 Agustus 2024 pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Memori Banding Pembanding / Penggugat;
2. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding yang diajukan oleh ISKANDAR HALIM sebagai Pemohon Banding;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim tertanggal 30 Juli 2024 tersebut.

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

*Hal.3 dari 7 Hal Putusan Nomor: 1270/PDT/2024/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

4. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran sebesar Rp70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai;
5. Mengabulkan Sita Jaminan pada Putusan Sela, pada Sertipikat Hak Milik No.941 atas nama pemegang hak yakni Deden Azis Rahman (Tergugat) yang beralamat di Kabupaten Bogor, Kecamatan Tanjungsari, Desa Tanjungsari, Provinsi Jawa Barat, Berdasarkan surat ukur tanggal 24 Desember 2021 yang memiliki luas 1582 M2 (seribu lima ratus delapan puluh dua meter persegi) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Bogor pada tanggal 13 Januari 2022 menjadi atas nama Penggugat Iskandar Halim;
6. Memerintahkan Turut Tergugat mencatatkan Sertipikat Hak Milik No.941 yang beralamat di Kabupaten Bogor, Kecamatan Tanjungsari, Desa Tanjungsari, Provinsi Jawa Barat atas nama pemegang hak yakni Deden Azis Rahman (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat ISKANDAR HALIM dan Mengosongkan / Menghentikan segala aktivitas dilokasi Objek Sita Jaminan tersebut;
7. Mengabulkan Sita Jaminan pada Putusan Sela, pada Tanah dan Bangunan Tergugat yang terletak di :
  1. Jalan Majapahit I Blok 15, RT.001 RW.009, Kelurahan Margadadi, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu (Alamat Tergugat sesuai KTP);
  2. Jalan Pasar Baru Jonggol, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor (Alamat Perusahaan Tergugat);
  3. Perumahan Cibarusah Permai Blok C4 No.12A kebon Kopi, RT.01 RW.05, Desa Cibarusah Jaya, Kecamatan Cibarusah, Bekasi, Jawa Barat (Alamat Domisili Rumah dan Perusahaan Tergugat saat ini);
8. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran kerugian immaterial sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai;;

*Hal.4 dari 7 Hal Putusan Nomor: 1270/PDT/2024/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
10. Membebani biaya perkara ini kepada Tergugat;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit Voerbaarbijvoerraad*) meskipun ada upaya hukum kasasi, maupun *verzet*;

Apabila Majelis Hakim (pengadilan) yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Penggugat sebagaimana dalam memori bandingnya; sebaliknya sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat sebenarnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa seseorang atau badan hukum tidak bisa dihukum untuk membayar sesuatu atau melakukan perbuatan sesuatu tanpa dinyatakan melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa kalau sesuatu perjanjian dibuat dengan suatu Perseroan Terbatas yang diwakili oleh Direkturnya, maka perjanjian itu dibuat antara seseorang / Badan Hukum dengan Perseroan Terbatas tersebut; Direktur tidak bisa dituntut secara pribadi atas perbuatan mewakili Perseroan Terbatas; Perseroan Terbataslah yang bertanggung-jawab melalui harta-harta Perseroan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka dalil memori banding dari Pembanding semula Penggugat haruslah di kesampingkan;

*Hal.5 dari 7 Hal Putusan Nomor: 1270/PDT/2024/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan dimaksud, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 40/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim tanggal 30 Juli 2024, harus dipertahankan dan **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 40/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim tanggal 30 Juli 2024 **dikuatkan**, maka pihak Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Pengadilan Ulangan Jawa dan Madura jo serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 40/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim tanggal 30 Juli 2024, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada **Hari: KAMIS, Tanggal 24 Oktober 2024** yang terdiri dari: H. Budi Susilo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Efran Basuning, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Sulthoni, S.H., M.H., Masing-masing sebagai Hakim Anggota **Putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam siding terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga dengan dihadiri Para Hakim-hakim Anggota tersebut**, dan didampingi oleh: Djoko

*Hal.6 dari 7 Hal Putusan Nomor: 1270/PDT/2024/PT DKI*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Santoso,S.H., M.H Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara Elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada harii tu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Efran Basuning, S.H., M.Hum.,

H. Budi Susilo,S.H.,M.H.

Dr. H. Sulthoni, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Djoko Santoso, S.H., M.H.

### Perincian biaya banding:

1. Materai ..... Rp. 10.000,-

2. Redaksi ..... Rp. 10.000,-

3. Biaya Proses ..... Rp130.000,-

Jumlah ..... Rp150.000,.

**(seratus lima puluh ribu rupiah)**

*Hal.7 dari 7 Hal Putusan Nomor: 1270/PDT/2024/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)