



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 69/Pdt/2025/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HERMAN J WIDJAJA, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 31720119124200003, Warga Negara Indonesia, beralamat di Pantai Mutiara Blok I Nomor 02, RT/RW: 04/016, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara – Propinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Hendricus Sidabutar, S.H., M.H., M.Kn., advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Law Office Hendricus Sidabutar & Partners, Perumahan Villa Mutiara Blok E1 No. 02 Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten 15324, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2024, sebagai Pembanding semula Penggugat;

L a w a n:

1. **RONALD JESSE TABALUJAN**, beralamat di Jl. Cendana Nomor 15, Kelurahan Gondangdia, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, sekarang tidak tahu keberadaannya di seluruh wilayah Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Wayan Purwita, S.H., M.H, CLA dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum WPA Bali Law Office, beralamat di Jl. Gunung Salak Utara Lt. III No. 7 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2024, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **GABY TABALUJAN**, beralamat di Jl. Cendana Nomor 15, Kelurahan Gondangdia, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, sekarang tidak tahu keberadaannya di seluruh wilayah Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Wayan Purwita, S.H., M.H, CLA dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum WPA Bali Law Office, beralamat di Jl. Gunung Salak Utara Lt. III Nomor 7 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa

Hal 1 dari 8 hal Putusan Nomor 69/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus tanggal 9 November 2024, sebagai Terbanding II semula

Tergugat II;

3. **PT MARTAN BUANA CIPTA** (dahulu disebut PT Martan Bay Cottages), berkedudukan di Gedung Kesenian Kav 3-7, lantai 9, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta, Kode pos 10110, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
4. **NOTARIS dan PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH LIANG BUDIARTA B., S.H.**, berkantor di Jl. Raya Kuta 140 Kuta, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung - Bali, Propinsi Bali, Kode Pos 80361, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Wayan Purwita, S.H., M.H, CLA dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum WPA Bali Law Office, beralamat di Jl. Gunung Salak Utara Lt. III No. 7 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2024 sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
5. **KANTOR AKUNTAN PUBLIK K. GUNARSA & I.B DJAGERA**, berkantor Jl. Tukad Pakerisan Nomor 116A, Telp. (0361) 244161, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar – Propinsi Bali, Kode Pos 80225, sekarang tidak tahu keberadaannya di seluruh wilayah Indonesia, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUMBAWA BARAT**, berkedudukan di Jalan Raya Telaga Bertong, Desa Telaga Bertong, Kecamatan Taliwang, Kabupaten Sumbawa Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;
7. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagai Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;
8. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DEPOK**, berkedudukan di Jalan Boulevard Kota Kembang Sektor Anggrek, Grand Depok City, Kecamatan Cilodong Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, dalam

Hal 2 dari 8 hal Putusan Nomor 69/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini diwakili oleh Galang Rambu Sukmara, S.H. dan kawan-kawan, semuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Depok, berkedudukan di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jl. Boulevard Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 44/SKU-MP.02.03-32.76/IV/2024 tanggal 18 April 2024, sebagai Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI;

9. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MINAHASA**, berkedudukan di Jalan Maesa Sasaran, Kembuan Satu, Kecamatan Tondano Utara, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara, sebagai Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 23 Oktober 2024, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi kewenangan absolut dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan eksepsi kewenangan relatif dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) beralasan hukum dan karenanya mengabulkan eksepsi kewenangan relatif dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II);
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara Nomor 181/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp3.982.000,- (tiga juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diucapkan pada tanggal 23 Oktober 2024 dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding online Nomor 228/Srt.Pdt.Bdg/2024/PN Jkt.Pst jo Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst. tanggal 28 Oktober 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Permohonan banding tersebut diikuti

Hal 3 dari 8 hal Putusan Nomor 69/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan memori banding tanggal 31 Oktober 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 13 Januari 2025;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 November 2024, kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII pada tanggal 14 November 2024, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 18 November 2024 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 21 November 2024, oleh Terbanding I, II semula Tergugat I, II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah diajukan kontra memori banding tanggal 20 November 2024 secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 21 November 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

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 dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Dahulu Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor Register 181/Pdt.G/2024/PN.JKT.PST tanggal 28 Oktober 2024;
3. Memperbaiki putusan Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor Register 181/Pdt.G/2024/PN.JKT.PST tanggal 28 Oktober 2024, menjadi, yaitu:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak seluruh eksepsi (Terbanding I dan Terbanding II, Turut Terbanding I) seluruhnya;

Hal 4 dari 8 hal Putusan Nomor 69/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Pembanding (dahulu Pengugat) untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III, Turut Terbanding IV, Turut Terbanding V, Turut Terbanding VI, dan Turut Terbanding VII membayar seluruh biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya dan bijaksana (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I, II semula Tergugat I, II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 23 Oktober 2024;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 23 Oktober 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I, II semula Tergugat I, II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, 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 Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana dalam surat gugatannya, Pembanding semula Penggugat menyatakan beralamat di wilayah Jakarta Utara, sedangkan Kuasa Hukumnya beralamat di wilayah Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten;

Menimbang bahwa dalam surat gugatannya Pembanding semula Penggugat menyatakan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II beralamat di Jl. Cendana Nomor 15, Kelurahan Gondangdia, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, sekarang tidak tahu keberadaannya di seluruh wilayah Indonesia;

Menimbang bahwa sesuai Berita Acara Sidang hari Senin, tanggal 20 Mei 2024 Terbanding I, II semula Tergugat I, II telah hadir di persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya tersebut di atas dan dalam jawabannya menyatakan bahwa Terbanding I, II semula Tergugat I, II beralamat di Gontar I, RT 001/RW 001,

Hal 5 dari 8 hal Putusan Nomor 69/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Guntur, Kecamatan Alas Barat, Kabupaten Sumbawa, Provinsi Nusa

Tenggara Barat (bukti bertanda T-1 dan T-2);

Menimbang bahwa selanjutnya dalam surat gugatannya, Pembanding semula Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah keuntungan dari perusahaan PT Baligreat Jaya Bungalows yang dialihkan oleh Terbanding I semula Tergugat I dalam bentuk tanah dan dibaliknamakan atas nama Terbanding I, II semula Tergugat I, II yang tersebar di berbagai tempat, yaitu di wilayah Propinsi Nusa Tenggara Barat, Propinsi Bali, Propinsi Jawa Barat dan Propinsi Sulawesi Utara;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas, maka oleh karena dalam surat gugatannya Pembanding semula Penggugat menyatakan bahwa tempat tinggal atau tempat kediaman para Terbanding semula para Tergugat tidak diketahui, gugatan Pembanding semula Penggugat seharusnya diajukan di Pengadilan Jakarta Utara dimana Pembanding semula Penggugat bertempat tinggal atau oleh karena gugatan mengenai benda-benda tidak bergerak yang menurut dalil Pembanding semula Penggugat dibeli dari keuntungan PT Baligreat Jaya Bungalows, maka gugatan diajukan ke pengadilan negeri dalam wilayah hukum dimana benda-benda tersebut berada, sesuai ketentuan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR, atau di wilayah hukum Pengadilan Negeri dimana Terbanding I, II semula Tergugat I, II bertempat tinggal di Kabupaten Sumbawa, Provinsi Nusa Tenggara Barat, sesuai ketentuan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka eksepsi dari Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II mengenai kewenangan relatif beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 23 Oktober 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 23 Oktober 2024 dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat 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

Hal 6 dari 8 hal Putusan Nomor 69/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 181/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 23 Oktober 2024 yang dimohonkan banding;
- 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 Jakarta pada hari Selasa, tanggal 21 Januari 2025, yang terdiri dari Dr. Artha Theresia, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Catur Iriantoro, S.H., M.Hum dan Ida Bagus Dwiyantra, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh Wangi Amal Prakasa, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dr. Catur Iriantoro, S.H., M.Hum

Dr. Artha Theresia, S.H., M.H.

Ida Bagus Dwiyantra, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Wangi Amal Prakasa

Rincian biaya perkara :

1. Materai-----Rp 10.000,00

Hal 7 dari 8 hal Putusan Nomor 69/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi-----Rp 10.000,00

3. Biaya Proses-----Rp130.000,00 +

Jumlah-----Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)

Hal 8 dari 8 hal Putusan Nomor 69/Pdt/2025/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)