



PUTUSAN

Nomor 1004/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 dibawah ini dalam perkara antara :

Effendi, berkedudukan di JL PEPAYA RAYA NO.36 KELURAHAN JAGAKARSA KECAMATAN JAGAKARSA JAKARTA SELATAN, Kel. Jagakarsa, Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teuku Luqmanul Hakim, SH. MH.,dkk berdomisili pada Kantor PENGACARA LH & PARTNERS, Office Kawasan Villagio Claster Bolzano Blok WD 17/5 Citra Raya Panongan Kab. Tangerang-Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2023, sebagai Pembanding semula Penggugat ;
lawan:

1. **Budiman Cornelius Santiago Hutapea**, bertempat tinggal di JL RAYA PASAR MINGGU NO.11A, KOMPLEK ANGKATAN LAUT PASAR MINGGU JAKARTA SELATAN, Kel. Pasar Minggu, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta , sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan**, bertempat tinggal di JL H.ALWI NO.99 TANJUNG BARAT KOMPLEK PERUMAHAN TANJUNG MAS RAYA, JAKARTA SELATAN, Kel. Tanjung Barat, Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. **PT Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk cq Kantor Cabang Bri Jakarta Pluit**, bertempat tinggal di JL PLUIT KENCANA RAYA NO.79F JAKARTA UTARA 14450, Penjaringan, Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta , sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Hal. 1 dari 8 hal. Putusan Nomor 1004/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Oerianto Guyandi**, bertempat tinggal di JL.P MATAHARI VI BLOK A 7/20 RT 016 RW 009 KELURAHAN KEMBANGAN UTARA KECAMATAN KEMBANGAN JAKARTA BARAT, Kembangan Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta , sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;
5. **Burhanudin Wedmon**, bertempat tinggal di KOMPLEK PERUMAHAN BINALINDUNG JL BINA DARMA 2 B11 NO.9 RT.01 RW.013 JATIWARINGIN PONDOK GEDE BEKASI JAWA BARAT, Jatiwaringin, Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai Terbanding V semula Tergugat V;
6. **Sri Endah Hapsari**, bertempat tinggal di KOMPLEK PERUMAHAN BINALINDUNG JL BINA DARMA 2 B11 NO.9 RT.01 RW.013 JATIWARINGIN PONDOK GEDE BEKASI JAWA BARAT, Jatiwaringin, Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI;
7. **Anna Wong**, bertempat tinggal di KOMPLEK RUKO GRAND BOUTIQUE CENTRE BLOK A NOMOR 9 JL MANGGA DUA RAYA JAKARTA 14430, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta , sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

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

Hal. 2 dari 8 hal. Putusan Nomor 1004/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan Nomor 411/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel tanggal 15 Desember 2022,
yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi;

-Menolak Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV ;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensasi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan hukum Penggugat Rekonpensasi dalam kedudukannya sebagai peserta lelang dan membeli sebidang tanah dan bangunan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No: 7712/Jagakarsa, seluas 516 (lima ratus enam belas) meter persegi, terletak di Jalan Pepaya Raya No 36, RT 003/05, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II telah memenuhi ketentuan yang berlaku, termasuk Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Menyatakan perbuatan hukum Penggugat Rekonpensasi sebagai pembeli beritikad baik dan dilindungi hukum.
4. Menyatakan secara hukum Kutipan Risalah Lelang No. 336/26/2017 yang ditandatangani Kepala Kantor KPKNL Jakarta II yang menetapkan Penggugat Rekonpensasi sebagai pemenang lelang dengan harga tertinggi atas lelang tanah dan bangunan dengan SHM No: 7712/Jagakarsa, Jakarta adalah sah.
5. Menyatakan secara hukum perbuatan Penggugat Rekonpensasi membalik nama SHM No: 7712/Jagakarsa, Jakarta menjadi atas nama Penggugat Rekonpensasi adalah sah.
6. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonpensasi sebagai pemilik sah tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 7712/Jagakarsa, seluas 516 (lima ratus enam belas) meter persegi, terletak di Jalan Pepaya Raya No 36, RT 003/05, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya

Hal. 3 dari 8 hal. Putusan Nomor 1004/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas nama Oerianto Guyandi.

7. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menguasai/ menempati tanah dan bangunan sah tanah dan bangunan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No: 7712/Jagakarsa, seluas 516 (lima ratus enam belas) meter persegi, terletak di Jalan Pepaya Raya No 36, RT 003/05, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum.
 8. Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 7712/Jagakarsa, seluas 516 (lima ratus enam belas) meter persegi, terletak di Jalan Pepaya Raya No 36, RT 003/05, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan baik seperti semula sejak diputuskannya perkara ini
 9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk **membayar ganti rugi kerugian materiil yang secara nyata dialami Penggugat Rekonpensi sebagai akibat perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi** sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
 10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
 11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- DALAM KONVENSI/ REKONVENSI ;**
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayara biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.12.985.000,00 (dua belas juta sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Nomor 411/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel diucapkan pada tanggal 15 Desember 2022, terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor

Hal. 4 dari 8 hal. Putusan Nomor 1004/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

411/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel tanggal 28 Desember 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 2 Pebruari 2023;

Menimbang, bahwa Pemberitahuan banding dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 22 Juni 2023;

Menimbang, bahwa kepada para pihak masing-masing tanggal 22 Juni 2023 telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya, pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 411/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel Tanggal 15 Desember 2022 untuk seluruhnya;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Terbanding III dan Terbanding IV.

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI

Hal. 5 dari 8 hal. Putusan Nomor 1004/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Terbanding untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

DALAM REKONVENSI

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 411/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, seluruh isi memori banding dari Pembanding semula Penggugat, telah dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi telah membaca dan memeriksa serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 411/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel tanggal 15 Desember 2022 dan memori banding dari Pembanding semula Penggugat, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan kemudian dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan perkara *Aquo* sudah tepat dan benar serta beralasan hukum karena Penggugat Rekonsensi (Tergugat IV Konpensasi) sebagai pemenang lelang, oleh karena itu Penggugat Rekonsensi mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli lelang yang beritikad baik untuk itu pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;

Menimbang bahwa mengenai alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah

Hal. 6 dari 8 hal. Putusan Nomor 1004/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

dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan sesuai permintaan Pembanding semula Penggugat, maka memori banding tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 411/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel tanggal 15 Desember 2022 beralasan hukum untuk **dipertahankan dan dikuatkan**;

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai Pasal 181 ayat (1) HIR, harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan di tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura juncto. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, *Herziene Indonesich Reglement* (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 411/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel tanggal 15 Desember 2022 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu, tanggal 7 Agustus 2024 yang terdiri dari Abdul Fattah, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua, Teguh Harianto, S.H.,M.Hum dan Efran Basuning, S.H.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Selasa,

Hal. 7 dari 8 hal. Putusan Nomor 1004/Pdt/2024/PT DKI



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

tanggal 13 Agustus 2024 dengan dihadiri oleh Siti Khaeriyah, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Teguh Harianto, S.H.,M.Hum

Abdul Fattah, S.H.,M.H

Efran Basuning, S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

Siti Khaeriyah, S.H.

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 10.000,00 |
| 2. Biaya 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 1004/Pdt/2024/PT DKI