



**PUTUSAN**

**Nomor 1120/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 :

**Pamela Miranda**, beralamat di GD. Peluru Blok O, No. 374, Rt.008/Rw.003, Kel.Kebon Baru, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, diwakili kuasanya Jonny Kristian Sirait, AMTrU.,C.MED., SH.,S.Ikom., M.Th., dk., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SIRAIT & CO, beralamat di SICO Building, Graha Boulevard Timur Summarecon, Jalan Boulevard Timur ND1/30 Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 Juli 2024, sebagai Pembanding semula Tergugat;

Lawan:

1. **Tamana Tiurlan Sibuea**, beralamat di Jl. Tebet Barat XII/4, Rt.010/Rw.005, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ; sebagai Terbanding I semula Penggugat I
  2. **Olany Ture Sibuea**, beralamat di Jl. Tebet Barat XII/4, Rt.010/Rw.005, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ; sebagai Terbanding II semula Penggugat II
  3. **Garda Tariasna Sibuea**, beralamat di Jl. Gajah Mada GG Dame No. 1, Rt.000/Rw.000, Kelurahan Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah, Medan ; sebagai Terbanding III semula Penggugat III
- Selanjutnya Terbanding I, II, III semula Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III secara bersama-sama disebut sebagai Para Terbanding semula Para Penggugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tarsisius Triyanto, S.H., CN., dkk beralamat di Jl. Raden Saleh Raya No.45 A, Jakarta Pusat, DKI Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juli 2023;

dan

**Bank Bukopin Cabang Capem Saharjo**, beralamat di Jl. Dr. Saharjo No. 317 Blok AD/AE, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, diwakili kuasanya Riko Adrian, SH.,MH., dkk., Karyawan PT Bank KB Bukopin Tbk, beralamat di

Hal. 1 dari 9 hal. Putusan Nomor 1120/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan MT Haryono Kav. 50-51 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Juli 2024, 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 Selatan Nomor 846/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 3 Juli 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM PROVISI

- Menyatakan Tuntutan Provisi dari Para Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM KONVENSI

### TENTANG EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

### TENTANG POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Bersama Mengenai Pemilikan Tanah Nomor 06, Tanggal 3 Desember 2008 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris & PPAT Yulina Sianipar, S.H., M.Kn. sah dan mengikat Para Penggugat dan Tergugat secara hukum.
3. Menyatakan Para Penggugat mempunyai hak seluas 80 % dari keseluruhan luas tanah dan Tergugat mempunyai hak seluas 20 % dari keseluruhan luas tanah atas tanah dan bangunan Ex Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1825/Tebet Barat, yang terletak di Jalan MT. Haryono Nomor 8 Kavling Nomor 12, RT.011, RW.05, Kel. Tebet Barat, kec. Tebet, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dengan Gambar Situasi Nomor : 2097/1986 tertanggal 7 Oktober 1996 seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi) berikut segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian Sertifikat Hak Guna Bangunan, yakni :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3528 tanggal terbit 23 September 2008, dengan Surat Ukur No. 03091/2008 tanggal 17 September 2008,

Hal. 2 dari 9 hal. Putusan Nomor 1120/Pdt/2024/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan MT. Haryono No. 8, Rt. 011/05, Kav. No. 12 seb, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Provinsi DKI Jakarta, Kota administrasi Jakarta Selatan, yang masa berlakunya haknya berakhir pada tanggal 15 Maret 2010, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kav. 12 Hak Guna Bangunan No. 3688
- Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono
- Sebelah Timur : Kav. 13
- Sebelah Barat : Kav. 11

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3688 tanggal terbit 27 April 2011, Surat Ukur No. 00105/2010 tanggal 26 November 2010, seluas 1.200 M2 (seribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Tebet Barat Dalam X, No. 8, Kav. No. 12 seb Rt. 011/05 (d/h Jalan MT Haryono), Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Provinsi DKI Jakarta, Kota administrasi Jakarta Selatan, yang masa berlaku hak berakhir pada tanggal 26 April 2031, dengan batas-batasan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Tebet Barat Dalam X
- Sebelah Selatan : Kav. 12 Hak Guna Bangunan No. 3528
- Sebelah Timur : Kav. 13
- Sebelah Barat : Kav.11

4. Menyatakan dan menetapkan serta mengizinkan Para Penggugat untuk mengurus permohonan hak atau mengurus pembaharuan/perpanjangan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3528 tanggal terbit 23 September 2008, dengan Surat Ukur No. 03091/2008 tanggal 17 September 2008, seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan MT. Haryono No. 8, Rt. 011/05, Kav. No. 12 seb, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Provinsi DKI Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang masa berlakunya haknya berakhir pada tanggal 15 Maret 2010, kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan menjadi atas nama Para Penggugat dengan segala biaya menjadi tanggungan Para Penggugat dan Tergugat secara proporsional.

5. Menghukum Para Penggugat dan Tergugat untuk melakukan pembagian dan pemisahan atas tanah yang menjadi hak Para Penggugat dan Tergugat secara musyawarah dan kekeluargaan dengan cara menentukan letak, luas

Hal. 3 dari 9 hal. Putusan Nomor 1120/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan batas tanah yang menjadi bagian/hak masing-masing para pihak, dimana apabila dalam batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak adanya permintaan dari salah satu pihak yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut ternyata musyawarah secara kekeluargaan untuk melakukan pembagian dan pemisahan, menentukan luas, letak dan batas tanah tidak terlaksana atau tidak ada kata sepakat, maka Para Penggugat dapat menjual secara lelang atas keseluruhan tanah tersebut dan hasil lelang nantinya setelah dikurangi dengan kewajiban hutang dan segala biaya pengurusan, baru di bagi secara proporsional sesuai hak para pihak.

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara a quo ;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah sebesar Rp.337.500,- (tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Nomor 846/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel diucapkan pada tanggal 3 Juli 2024, terhadap putusan tersebut Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 846/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 16 Juli 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Permohonan tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 23 Juli 2024 yang diterima Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 26 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Agustus 2024 yang diterima Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 26 Agustus 2024 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Agustus 2024 yang diterima Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 26 Agustus 2024;

Hal. 4 dari 9 hal. Putusan Nomor 1120/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kepada para pihak masing-masing tanggal 8 Agustus 2024 telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat 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 Tergugat di dalam memori bandingnya, pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *aquo* dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Perkara Nomor 846/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel. dan mengadili sendiri :

### DALAM KONVENSI

- Menolak Gugatan Para Penggugat Untuk Seluruhnya
- Menyatakan Para Penggugat telah melakukan Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)
- Menyatakan Tidak sah Akta Perjanjian Bersama Pemilikan Tanah No. 6 tanggal 3 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Yulina Sianipar S.H.,M.Kn dan/atau Batal Demi Hukum dengan segala Akibatnya;

### DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Yang Diajukan Pembanding Semula Tergugat Untuk Seluruhnya;
- Menyatakan Terbanding I/Tergugat I Rekonvensi Semula Penggugat I Konvensi Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menghukum Terbanding I/Tergugat I Rekonvensi Semula Penggugat I Konvensi Untuk Mengembalikan Sertifikat Asli Dari SHGB No. 3528 Tanggal 23 September 2008, Surat Ukur Tanggal 17 September 2008 No.

Hal. 5 dari 9 hal. Putusan Nomor 1120/Pdt/2024/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03091/2008 Seluas 2000 M2 (Dua Ribu Meter Persegi), Terdaftar Atas Nama Djagar Partogi Sibuea Kepada Penggugat Rekonvensi Semula Tergugat Konvensi Sebagai Ahli Waris Yang Sah;

- Menyatakan Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi Telah Melakukan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Perjanjian Bersama Pemilikan Tanah No. 6 Tanggal 3 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Yulina Sianipar.S.H.,M.Kn (*Misbruik Van Omstandigheden*);
- Menyatakan Akta Perjanjian Bersama Mengenai Pemilikan Tanah Nomor 06 Tanggal 3 Desember 2008 Yang Dibuat Dihadapan Notaris Yulina Sianipar, S.H.,M.Kn. Tidak Sah Dan/atau Dibatalkan ;
- Menyatakan Tidak Sah Dan Batal Demi Hukum Akta Perjanjian Bersama Mengenai Pemilikan Tanah Nomor 06 Tanggal 3 Desember 2008 Yang Dibuat Dihadapan Notaris Yulina Sianipar, S.H.,M.Kn Dengan Segala Akibatnya;
- Menyatakan Putusan Dilaksanakan Terlebih Dahulu Walaupun Ada Banding, Kasasi,Verzet;
- Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi Untuk Membayar Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini;
- Menghukum Para Terbanding Semula Para Penggugat Untuk Membayar Seluruh Biaya Perkara;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Para Terbanding semula Para Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

- Menolak permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat Konvensi/Dahulu Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 765/Pdt.G/2024/PN.Jkt..Pst tanggal 3 Juli 2024 ;
- Menghukum Pembanding dahulu Tergugat Konvensi/Dahulu Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya memohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa, mengadili dan

Hal. 6 dari 9 hal. Putusan Nomor 1120/Pdt/2024/PT DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara *aquo* untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*) dengan memperhatikan dan melindungi hak-hak dan kepentingan Turut Terbanding selaku pemegang hak tanggungan dan kreditur yang beritikad baik demi kepastian hukum status Turut Terbanding selaku Pemegang Hak Tanggungan yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dilindungi oleh UU Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi telah membaca dan memeriksa serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 846/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 3 Juli 2024 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berpekara, 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 sehingga untuk itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama *aquo* karenanya putusan dalam perkara ini diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;

Menimbang bahwa mengenai alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan sesuai permintaan Pembanding semula Tergugat, 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 846/Pdt.G/2023/PN

Hal. 7 dari 9 hal. Putusan Nomor 1120/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jkt.Sel tanggal 3 Juli 2024 beralasan hukum untuk **dipertahankan dan dikuatkan**;

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat 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 sebagaimana tersebut 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 Tergugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 846/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 3 Juli 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat 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 Selasa tanggal 10 September 2024 yang terdiri dari Dr. H. Sulthoni, S.H.,M.H selaku Hakim Ketua, Efran Basuning S.H.,M.Hum dan Teguh Harianto, S.H.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Siti Khaeriyah, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga.

Hal. 8 dari 9 hal. Putusan Nomor 1120/Pdt/2024/PT DKI





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

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Efran Basuning S.H.,M.Hum

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

Teguh Harianto, 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. 9 dari 9 hal. Putusan Nomor 1120/Pdt/2024/PT DKI