



**P U T U S A N**

**Nomor : 106/PDT/2014/PT.DKI.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana yang tersebut di bawah ini dalam perkara :

-----  
**YUSI FERLINDA**, beralamat di Jalan Raya Timbul No. 12 Rt/Rw 05/05 Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa - Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : RIZA ENDRIYANA, SH.MH., ADI DARMAWANSYAH, SH., dan ADE PERMANA, SH., para Advokat yang beralamat di Jl. Pegangsaan Timur No. 17 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2011 selanjutnya disebut : **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**; -----

-----**L A W A N** : -----

**1. SUDASRIL.**, beralamat di Jorong Batu Baraguang, Kel. Sumpur, Kec. Batipuah Selatan, Kab. Tanah Datar, Padang Panjang - Sumatera Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : M. ALEXANDER WEENAS , SH. Advokat, beralamat di Canadian Broadway Blok CBA No. 26, Kota Wisata, Cibubur- Bogor 16968, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;-----

**2. JENAL BIN HAJI MIAN**, beralamat di Jl. Raya Timbul Rt.Rw.06/05 Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa-Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT I**; -----

**3. JURAIDAH NASUTION, SH.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, beralamat di Jl. Moch. Khafi I No. 74, Rt/Rw 001/06 Jagakarsa-Jakarta Selatan, selaku Protokoler Dr. Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH., Notaris dan Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II**; -----

Hal 1 dari 7 halaman putusan perk No.237/PDT/2009/PT.]



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN,**  
beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,  
selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING III semula TURUT  
TERGUGAT III;** -----

**Pengadilan** Tinggi tersebut; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang  
berhubungan dengan perkara ini ;  
-----

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam -----

**I.** Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 523/  
Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Sel. tanggal 07 Juni 2011 dalam perkara antara  
kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut:  
-----

**1.** Menolak Eksepsi Tergugat khusus tentang kewenangan mengadili :  
----

**2.** Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan  
perkara ini; -----

**3.** Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir; -----

**II.** Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 523/Pdt.G/2010/ PN.  
Jkt. Sel. tanggal 22 Desember 2011 dalam perkara antara kedua  
belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :  
-----

• **DALAM EKSEPSI :** -----

• Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

• **DALAM POKOK PERKARA :** -----

**1.** Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

**2.** Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah dan ruko 2 (dua) lantai  
yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw.  
06/05, Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat  
Hak Milik No. 1385/Cipadak/2002 tercatat atas nama Tergugat ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas usaha dan perlengkapan warnet yang berada didalam bangunan yang berdiri diatas tanah yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat ; -----
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 19/2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II (Ny. H. Chusnul Chotimah Junaidi, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan) batal demi hukum ; -----
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum; -----
6. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan ruko 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat dari seluruh barang-barang miliknya dan orang-orang suruhannya, yang menempati tanah dan bangunan tersebut, bila perlu dengan bantuan aparat pemerintah/kepolisian, kecuali perlengkapan/peralatan warnet ;-----
7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan ruko 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Raya Timbul No. 15, Rt/Rw. 06/05, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat beserta perlengkapan/peralatan warnet secara lengkap kepada Penggugat, tanpa beban hukum apapun, bila perlu dengan bantuan aparat pemerintah/kepolisian ; -----
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut dengan Penggugat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau apabila Turut Tergugat I tidak bersedia atau tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut, maka putusan dalam perkara ini menjadi dasar

Hal 3 dari 8 halaman putusan perk No. 106/PDT/2014/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengalihan hak dari Turut Tergugat I kepada  
Penggugat ;-----

9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, untuk patuh pada putusan perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar  
Rp. 516.000,- (lima ratus enam belas ribu rupiah) ;  
-----
11. Menolak Gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

**Membaca**, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : Nomor: 523/Pdt.G/ 2010/PN.JKT.SEL., yang dibuat oleh : H. NOVRAN VERIZAL, SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , yang menerangkan bahwa pada tanggal 29 Desember 2011 Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 523/Pdt.G/ 2010/ PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Desember 2011 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2012, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 24 September 2012, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 24 September 2012, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 21 September 2012;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 3 September 2012, yang diterima oleh Panitera muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 05 September 2012, selanjutnya memori banding tersebut diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 15 Oktober 2012, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 24 September 2012, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 24 September 2012, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 21 September 2012;

Memperhatikan, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding No. 523/Pdt.G/2010/PN.Jkt. Sel., telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 26 September 2012, kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 01 November 2012, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 24 September 2012, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 24 September 2012, kepada Turut Terbanding III kepada Turut Tergugat III tanggal 21 September 2012 untuk mempelajari

#### 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

berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan dengan sempurna telah pula diberitahukan kepada pihak lawan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengemukakan keberatannya atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 523/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Desember 2011 yang dituangkan dalam memori banding tertanggal 03 September 2012, yang intinya sebagai berikut ;---

Dalam eksepsi : -----

- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempertimbangkan secara seksama sebagaimana petitum dari Penggugat (Terbanding) di butir 6 yang menyatakan sertifikat hak milik No. 1385/Cipedak/2002 tercatat atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum, dan butir 13 memerintahkan kepada Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan) untuk menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat dengan biaya ditanggung Tergugat, sehinga jelas yang dimaksud oleh Terbanding/ Penggugat adalah mengenai sertifikat yang hal tersebut adalah domain dari Pejabat Tata Usaha Negara, dengan demikian perkara ini dibawa keranah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri; -----
- Bahwa Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai kompetensi untuk melakukan gugatan kepada Pembanding semula Tergugat, oleh karena tidak ada hubungan hukum secara langsung antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat, karena permasalahan ini mengenai pinjam meminjam antara Pembanding

Hal 5 dari 8 halaman putusan perk No. 106/PDT/2014/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat dengan adik Pemanding semula Tergugat, tidak ada sangkut pautnya dengan Terbanding semula Penggugat;-----

- Bahwa masih ada pihak lain yang berkepentingan hukum yakni Bank Danamon, karena sertifikat tersebut telah dijaminkan/hipotik kepada Bank Danamon; -----
- Bahwa Perkara aquo tidak dapat diperkarakan karena segala hutang telah dibayar oleh Pemanding semula Tergugat; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah keliru memutus perkara a quo yang menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas ruko dan bangunan atas objek sengketa, padahal yang menjadi objek sengketa semata-mata adalah uang pinjaman senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang mana tidak termasuk kepada uang pembangunan ruko tersebut, karena pembangunan ruko tersebut adalah hasil jerih payah Pemanding dan pinjaman di bank (bukti T-9 dan T-10); -----
2. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan belum memeriksa secara utuh dan seksama mengenai bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemanding/Tergugat;-----
3. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memperhatikan dan memeriksa saksi-saksi secara menyeluruh, tidak ada satupun saksi yang menyatakan/melihat pemberian uang dari Terbanding/Penggugat kepada Pemanding/Tergugat terhadap uang pinjaman tersebut;-----
4. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 523/Pdt.G/2010/Pn.Jkt.Sel., tanggal 22 Desember 2011; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah mempelajari dengan seksama berkas perkara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 523/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Desember 2011, memori banding dari Pemanding semula Tergugat, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut : -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah diuraikan keberatan terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama baik yang menyangkut tentang eksepsi maupun yang menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis tingkat banding, materi keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, karena telah memuat alasan-alasan hukum yang benar dan tepat: mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, selanjutnya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam mengadili dan memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 523/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Desember 2011, yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat tetap di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, Undang-undang No. 20 Tahun 1947 dan Undang-undang No. 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menerima Permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat;

Hal 7 dari 8 halaman putusan perk No. 106/PDT/2014/PT.DKI



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

2. Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 523/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 22 Desember 2011, yang dimohonkan banding \_\_\_\_\_ tersebut;

3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **SELASA** tanggal **20 MEI 2014** oleh Kami: **MARIHOT LUMBAN BATU, SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, **H. ARIANSYAH B. DALI P., SH.MH.**, dan **PRAMODANA K.K ATMADJA SH.MHum.**, masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 106/PEN/PDT/ 2014/PT.DKI., tanggal 12 Februari 2014 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota

dan dibantu: **NY. BETTY HARTATI, MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta , tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-----

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

1. **H.ARIANSYAH B. DALI P.SH.MH.,** **MARIHOT LUMBAN BATU, SH.MH.,**

2. **PRAMODANA K. K ATMADJA, SH.MHum.,**

**PANITERA PENGGANTI,**





**NY. BETTY HARTATI,**

**MH.**

Perincian biaya banding :

1. M e t e r a i ..... : Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i ..... : Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan ..... : Rp. 139.000,-
- Jumlah ..... : Rp. 150.000,-

Hal 9 dari 8 halaman putusan perk No. 106/PDT/2014/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)