



PUTUSAN

Nomor 246/Pdt/2024/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Marthen Kote, bertempat tinggal di Komp Pertamina Tugu X. 36, Rt. 006, Rw. 016, Kelurahan. Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SYAKHRUDDIN,S.H,M.H,dkk Advokat yang berkantor pada SMS & PARTNER yang berkantor di Jl. Kebun Bawang XV No 7,B.1 RT 018,RW 002, Kel. Kebun Bawang,Kec Tanjung Priok , Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2024, sebagai Pembanding semula Penggugat;

I a w a n :

Handy Sugih, bertempat tinggal di Jln. Gelong Baru Timut V/28, Rt.007, Rw.002, Tomang - Grogol, Jakarta Barat, Tomang, Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

Ppat Agus Madjid, S.H, bertempat tinggal di Tebet Raya, Perk Tebet Mas Indah, No. 8 9 Rt. 14/Rw. 2 Tebet, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan, Kel. Tebet Barat, Tebet, Kota Jakarta Selatan, Dki Jakarta, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Kepala PT. Bank Mandiri (persero) Ckredit Recovery Group, tempat kedudukan Gedung Menara Bdn. Lt. 10, Jln. Kebon Sirih, No. 83, 10340, Kelurahan Kebon Sirih, Menteng, Kota Jakarta Pusat, Dki Jakarta, sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Soepawie, S.H., bertempat tinggal di Jl. Kramat Raya 7-9, Gedung Sentra Kramat B1. B/21, Lt. 1. 10450, Jakarta, Indonesia, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

Kepala Bpn Jakarta Utara, tempat kedudukan Jalan Melur No.10, Rt.1/rw.12, Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Hal. 1 dari 7 hal. Putusan Nomor 246/Pdt/2024/PT DKI



Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 Pebruari 2024 Nomor 246/PDT/2024/PT DKI Tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 Pebruari 2024 Nomor 246/PDT/2024/PT DKI Tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 837/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 15 Januari 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 10.459.200,00 (sepuluh juta empat ratus lima puluh Sembilan rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 837/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara , yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding online tanggal 24 Januari 2024 melalui Aplikasi E-Court secara online terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 837/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 15 Januari 2024 . Permohonan tersebut disertai memori banding tertanggal 22 Pebruari 2024

Hal. 2 dari 7 hal. Putusan Nomor 246/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterima secara eletronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 Pebruari 2024;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi, maka telah diberitahukan kepada pihak Pembanding semula Penggugat melalui pengiriman secara eletronik tanggal 26 Januari 2024 dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 26 Januari 2024 yang Pelaksanaan inzage dilakukan secara elektronik;

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 Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding, yang selengkapny telah termuat dalam memori banding tertanggal 22 Pebruari 2024, yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 837/Pdt.G/2022/PN.JKT.Utr, TANGGAL 15 Januari 2024

Selanjutnya Pengadilan Tinggi Negeri DKI JAKARTA mengadili sendiri dengan amar Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi dari Tergugat III

DALAM POKOK PERKARA:

1. Meletakkan sita jaminan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1000 Seluas 105 M2 atas nama MARTHEN KOTE yang terletak di Komplek Pertamina Tugu X. 36, RT. 006, RW. 016, Kelurahan. Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara;
2. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor : 64/Kaja/1997 tanggal 25 - 8 - 1997 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT AGUS MADJID (Tergugat II). di Jakarta dengan segala akibat-akibat hukumnya yang ditimbulkan dengan mendasarkan pada akta tersebut;
3. Menyatakan batal demi hukum Hak Tanggungan Nomor: 3337/1997, tanggal 24-6 1997, yang diterbitkan / dibuat oleh Notaris/PPAT SOEPAWIE. S.H.

Hal. 3 dari 7 hal. Putusan Nomor 246/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Turut Tergugat I) berkedudukan di Jakarta dengan segala akibat hukumnya yang berdasar pada akta tersebut.

4. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik sah atas Tanah dan bangunan bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1000, Seluas 108 M2 atas nama MARTHEN KOTE surat ukur Nomor : 3499/1982 terletak di Komplek Pertamina Tugu X. 36, RT. 006, RW. 016, Kelurahan. Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, dengan batas-batas tanah sbb :

- Sebelah utara berbatasan dengan, rumah Hj. Maskuri,
- Sebelah barat berbatasan dengan, rumah Hj. Husni Darwis,
- Sebelah timur berbatasan dengan, rumah Hj. Najib,
- Sebelah selatan berbatasan dengan. Jalan Intan.

Sebagaimana sebelum adanya Akta Jual Beli Nomor : 64/Koja/1997 tanggal 25 - 8 - 1997 yang dibuat oleh Notaris/PPAT AGUS MADJID. di Jakarta;

5. Menghukum Tergugat I, Terguagt II, dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil dan immateril kepada Penggugat sebagaimana Total kerugian sebesar Rp. 1.350.000.000.00.- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) Dengan perincian kerugian Sbb,:

- Kerugian materil : Rp. 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah)
- Kerugian Immateriil: Rp. 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah);

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1000 dengan luastanah: 108 M2 (seratus delapan meter persegi) yang terletak di Komplek Pertamina Tugu X. 36, RT. 006, RW. 016, Kelurahan. Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, dengan surat ukur Nomor : 3499/1982, saat ini telah terbit Akata Jual Beli kepada HANDY SUGIH (Tergugat I) untuk diproses kembali menjadi seperti semula sebelum adanya Akta Jual Beli Nomor : 64/Kaja/1997, tanggal 25 - 8 - 1997 yang dibuat / diterbitkan, oleh Notaris/PPAT AGUS MADJID di Jakarta, menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1000 Tanah Seluas 108 M2 atas nama MARTHE KOTE yang terletak di Komplek Pertamina Tugu X. 36, RT. 006, RW. 016, Kelurahan. Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, berdasarkan surat ukur Nomor : 3499/1982,

7. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan

Hal. 4 dari 7 hal. Putusan Nomor 246/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1000 dengan luas tanah: 108 M2 (seratus delapan meter persegi) yang terletak di Komplek Pertamina Tugu X. 36, RT. 006, RW. 016, Kelurahan. Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, dengan surat ukur Nomor : 3499/1982 kepada Penggugat, seketika dan sekaligus pada saat putusan ini dibacakan;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang Paksa (Dwangsom) atas ketelambatan melaksanakan isi Putusan ini setiap hari sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah membaca dan memeriksa serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 837/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 15 Januari 2024 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding Pembanding semula Penggugat, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut bahwa pertimbangan hukum dan putusan perkara Aquo yang telah memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan tidak menyebutkan secara jelas apa yang dituntut sehingga gugatan tersebut tidak dapat diterima sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga untuk itu dapat menyetujui dan diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding;

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 baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan sesuai permintaan Para Pembanding semula Para Penggugat, maka memori banding tersebut dikesampingkan;

Hal. 5 dari 7 hal. Putusan Nomor 246/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

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 837/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 15 Januari 2024 beralasan hukum untuk **dipertahankan dan dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan di tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata Jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 837/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr tanggal 15 Januari 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis tanggal 14 Maret 2024 yang terdiri dari Dr. Edi Hasmi, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, Prof. Dr. Binsar Gultom, SH.,SE.,MH dan H. Andi Cakra Alam, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Budi Santoso, 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 Utara pada hari itu juga.

Hal. 6 dari 7 hal. Putusan Nomor 246/Pdt/2024/PT DKI



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

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Prof. Dr. Binsar Gultom, SH.,SE.,MH

Dr. Edi Hasmi, S.H.,M.H

H. Andi Cakra Alam, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Budi Santoso, 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. 7 dari 7 hal. Putusan Nomor 246/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)