



PUTUSAN

Nomor 145/Pdt/2024/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

1. Idah, bertempat tinggal di Jalan Kayu Besar RT.06/RW.011, Cengkareng Timur, Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding I semula Penggugat I
2. Jamsari, bertempat tinggal di Kp.Sulung RT. 002/RW. 002, Kelurahan Gunungsari, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Serang, Banten, sebagai Pembanding II semula Penggugat II
3. Maanah, bertempat tinggal di Jalan Kayu Besar RT 007/RW. 008, Kelurahan Tegal Alur, Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding III semula Penggugat III
4. Sapri, bertempat tinggal di Kayu Besar RT. 007/RW. 008, Kelurahan Tegal Alur, Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding IV semula Penggugat IV;
5. Bosir, bertempat tinggal di Jalan Kayu Besar RT. 007/RW. 008, Kelurahan Tegal Alur, Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding V semula Penggugat V;
6. Dusan, bertempat tinggal di Jalan Kayu Besar RT 007/RW 008, Kelurahan Tegal Alur, Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding VI semula Penggugat VI;

Hal 1 dari 11 hal Putusan Nomor 145/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Husni, bertempat tinggal di Kayu Besar RT 003/RW. 011, Kelurahan Cengkareng Timur, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding VII semula Penggugat VII;
8. Rijan Saputra, bertempat tinggal di Kapuk, RT 018/RW. 003, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding VIII semula Penggugat VIII;
9. Ridwan, bertempat tinggal di Kayu Besar RT. 003/RW. 011, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding IX semula Penggugat IX;
10. Sintawati, bertempat tinggal di Kayu Besar RT 003/RW 011, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding X semula Penggugat X;
11. Ami, bertempat tinggal di Kayu Besar RT. 006/RW. 011, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding XI semula Penggugat XI;
12. Nami, bertempat tinggal di Kayu Besar RT. 006/RW. 011, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding XII semula Penggugat XII;
13. Banjir, bertempat tinggal di Kapuk Rawa Gabus RT. 008/RW. 011, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding XIII semula Penggugat XIII;
14. Miswan Setiawan, bertempat tinggal di Rawa Gabus RT. 008/RW. 011, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding XIV semula Penggugat XIV;

Hal 2 dari 11 hal Putusan Nomor 145/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

15. Wani. S.Pd., bertempat tinggal di Kapuk Rawa Gabus RT. 008/RW. 011, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding XV semula Penggugat XV;
16. Yanih, bertempat tinggal di Rawa Gabus RT. 008/RW. 011, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding XVI semula Penggugat XVI;
17. Suryanah, bertempat tinggal di Kapuk Rawa Gabus RT. 008/RW. 011, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding XVII semula Penggugat XVII;
18. Suryanti, bertempat tinggal di Kapuk Rawa Gabus RT. 008/RW. 011, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding XVIII semula Penggugat XVIII;
19. Nurdin Sholeh, bertempat tinggal di Kapuk Rawa Gabus RT. 008/RW. 011, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding XIX semula Penggugat XIX;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nefton Alfares Kapitan, S.H., Meriyeta Soruh, S.H.,M.H., dan Dominggus Tobu Sahnitan, S.H., kesemuanya Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Rajawali Kusuma Law Firm" yang beralamat Jalan Taman Palem Lestari Blok F7C Nomor 35 Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2023, sebagai Para Pembanding I s/d XIX semula Para Penggugat I s/d XIX;

L a w a n

PT. Wahana Agung Indonesia, yang berkedudukan di Jalan Pantai Indah Barat, Komplek Ruko Toho No.11-15, RT. 001/RW. 003, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Susanto, S.H.,M.H., Joko Mulyono,

Hal 3 dari 11 hal Putusan Nomor 145/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

S.H.,M.H., A.M. Adriansyah, S.H., dan Suryana Yogaswara,
S.H., Para Advocat pada Kantor AD & CO Attorney at Law
yang beralamat di Jalan Bambu Kuning Nomor 77 Bambu
Apus, Cipayung, Jakarta Timur 13840 berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2023, sebagai
Terbanding semula **Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 145/PDT/2024/PT DKI tanggal 7 Februari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut dalam pengadilan tingkat banding;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 7 Februari 2024 Nomor 145/PDT/2024/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua tanggal 7 Februari 2024 Nomor 145/PDT/2024/PT DKI tentang hari Sidang perkara ini;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 6 Desember 2023 Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr dan surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 6 Desember 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat.

DALAM EKSEPSI

Hal 4 dari 11 hal Putusan Nomor 145/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tentang gugatan Para Penggugat Kurang Pihak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 1.302.000,00 (satu juta tiga ratus dua ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut diucapkan pada tanggal 6 Desember 2023 telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dan dianggap dihadiri atau diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara, terhadap Para Pemanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2023 mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 12 Desember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Permohonan tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 6 Desember 2023 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Bahwa permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 13 Desember 2023;

Bahwa terhadap memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Desember 2023;

Bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri

Hal 5 dari 11 hal Putusan Nomor 145/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

Jakarta Utara tertanggal 26 Desember 2023, terhadap kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 27 Desember 2023;

Menimbang bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*), kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, dan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat yang disampaikan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara masing-masing pada tanggal 25 Januari 2024 sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para 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 Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 6 Desember 2023 berdasarkan dasar - dasar dan alasan alasan sebagai berikut:

- a. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dan Para Pembanding;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 6 Desember 2023;
- c. Mengadili Sendiri:
 1. Menerima gugatan Para Penggugat/Pembanding seluruhnya;
 2. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
 3. Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal 6 dari 11 hal Putusan Nomor 145/Pdt/2024/PT DKI



4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapnya yang dikemukakan oleh Para Pembanding/Kuasanya semula Para Penggugat terurai didalam Memori Bandingnya (terlampir sebagai berkas perkara).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding secara elektronik terhadap Putusan Pengadilan Jakarta Utara Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 6 Desember 2023 berdasarkan dasar-dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan BANDING & Memori Banding yang diajukan oleh PARA PEMBANDING/dh PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Perkara Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tertanggal 6 Desember 2023;
3. Menghukum PARA PEMBANDING/dh PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara dalam tingkat BANDING;

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapnya yang dikemukakan oleh Terbanding semula Tergugat terurai didalam Kontra Memori Bandingnya yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Kontra Memori Banding tersebut dianggap sebagai telah termuat dalam putusan ini (terlampir sebagai berkas perkara).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 6 Desember 2023 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama berita acara sidang, Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Hal 7 dari 11 hal Putusan Nomor 145/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusannya, Dalam Provisi: Menolak tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat, Dalam Eksepsi: Menyatakan Eksepsi Tergugat tentang gugatan Para Penggugat Kurang Pihak dapat diterima dan Dalam Pokok Perkara: Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama mengenai Provisi yang diajukan Para Penggugat dan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sudah tepat dan benar oleh karenanya putusan mengenai provisi dan eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pokok perkara berdasarkan bukti T.6-A yang yaitu tentang Akta Kerjasama Pembangunan, Pengelolaan, Pemasaran dan Penjualan Bangunan Perkantoran, Pergudangan Hunian dan fasilitas penunjang atas tanah seluas 101.451 m² di Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara tentang penunjukan Tergugat (PT. Wahana Agung Indonesia) adalah perusahaan yang ditunjuk oleh PT. Jakarta Propertindo untuk mengelola membangun dan memasarkan bangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.6-B menerangkan bahwa bangunan yang dibangun diatas tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat (C.3101 a/n Odih bin Roin) telah diterbitkan IMB atasnama PT. Jakarta Propertindo sebagai Pemegang Hak Pengelolaan atas tanah objek yang disengketakan sedangkan PT. PT. Wahana Agung Indonesia hanya sebagai perusahaan yang ditunjuk untuk mengelola dan memasarkan bangunan lahan milik PT. Jakarta Propertindo;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa PT. Jakarta Propertindo harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk memperjelas kepemilikan atas objek sengketa;

Hal 8 dari 11 hal Putusan Nomor 145/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah berdasarkan alasan-alasan yang dibenarkan secara hukum oleh karenanya diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara di Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa mendasarkan pada pertimbangan di atas, maka memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana terurai dalam alasan memori bandingnya tersebut di atas, harus di kesampingkan, sebab memori banding tersebut sudah pernah diajukan di persidangan Pengadilan Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sedangkan memori banding tersebut hakekatnya sudah dipertimbangkan dengan baik oleh Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 6 Desember 2023 dapat dipertahankan dan dikuatkan

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan maka Para Pembanding semula Para Penggugat, harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/HIR Stb Nomor 1947/227jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor

Hal 9 dari 11 hal Putusan Nomor 145/Pdt/2024/PT DKI



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

238/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 6 Desember 2023 yang dimohonkan banding tersebut;

3. Menghukum Para Pembanding semula Para 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 DKI Jakarta pada hari Kamis tanggal 15 Februari 2024 yang terdiri dari Indah Sulistyowati, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Tony Pribadi, S.H.,M.H., dan Dr. Sumpeno, S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 20 Februari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Sakir Baco, 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 Utara pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Tony Pribadi, S.H.,M.H.,

Indah Sulistyowati, S.H.,M.H.

Dr. Sumpeno, S.H.M.H.,

Panitera Pengganti,

Sakir Baco, S.H.,M.H.,

Perincian biaya:

Hal 10 dari 11 hal Putusan Nomor 145/Pdt/2024/PT DKI



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

1. Meterai Rp. 10.000,00
2. Redaksi Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses Rp.130.000,00 +
- Jumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 11 dari 11 hal Putusan Nomor 145/Pdt/2024/PT DKI