



**P U T U S A N**

**Nomor 48/PDT/2024/PT DKI.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata secara e-court pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Rasyid Samsudin**, berkedudukan di Prima Bintaro, Kav. 6, RT : 002, RW : 005, Kelurahan/Desa : Pondok Karya, Kecamatan : Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten., Pondok Karya, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ilham Gandhi Lubis, SH, dkk. Para advokat yang beralamat di Jl. Subur II, No. 61, Kelurahan Sari Rejo, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Selatan. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Desember 2023, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/Terbanding Semula Penggugat**;

Lawan:

**Apriyadi Malik**, bertempat tinggal di Kebayoran Heights KR A3, Nomor 17, RT : 001, RW : 007, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan., Pondok Jaya, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten , selanjutnya memberikan kuasa kepada Benny H Pasaribu, SH.MH, dkk para Penasihat Hukum/advokat pada konsultan Hukum BHP & co beralamat di Gedung Menara Cakrawala 12 floor, unit 5A, Jalan MH Thamrin kav 9, Menteng Jakarta Pusat, sebagaimana surat Kuasa tertanggal 13 Juni 2023, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat**;

**Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan**, bertempat tinggal di Jalan Raya Tj. Barat, No. 1, RW : 1, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Tanjung Barat, Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta

Halaman 1 Putusan Nomor 48/Pdt/2024/PT DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, DKI Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II**  
Semula **Turut Tergugat**;

**Pengadilan Tinggi** tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi.DKI Jakarta tanggal 12 Januari 2024 Nomor 48/PDT/2024/PT DKI Tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 12 Januari 2024 Nomor 48/PDT/2024/PT DKI Tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
3. Berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Desember 2023 Nomor 403/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel. serta surat- surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Desember 2023 Nomor: 403/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi pihak Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

### DALAM REKONVENSI

Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp.243.500,- (dua ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah) ;

Halaman 2 Putusan Nomor 48/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 atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 403/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel, tanggal 13 Desember 2023 tersebut, Kuasa Pembanding/Terbanding Semula Penggugat, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Banding Online Nomor 304/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, pada tanggal 27 Desember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Terbanding Semula Penggugat diberitahukan kepada Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat dan Terbanding II Semula Turut Tergugat, masing-masing dikirim secara elelektronik pada hari Rabu, tanggal 3 Januari 2024, pukul 14.01 WIB.

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 403/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel, tanggal 13 Desember 2023 tersebut, Kuasa Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Banding Online Nomor: 304/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, pada tanggal 27 Desember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat diberitahukan kepada Pembanding/Terbanding Semula Penggugat dan Terbanding II Semula Turut Tergugat, masing-masing dikirim secara elelektronik pada hari Rabu, tanggal 3 Januari 2024, pukul 14.01 WIB.

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding Semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 3 Januari 2024 yang diterima secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding/Terbanding Semula Penggugat diberitahukan kepada Terbanding I/Pembanding Semula Tergugat dan Terbanding II Semula Turut Tergugat, masing-masing dikirim secara elelektronik pada hari Rabu, tanggal 3 Januari 2024, pukul 14.02 WIB.

Menimbang, bahwa Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 3 Januari 2024 yang diterima secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Halaman 3 Putusan Nomor 48/Pdt/2024/PT DKI.



Menimbang, bahwa Memori Banding dari Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat diberitahukan kepada Pembanding/Terbanding Semula Penggugat dan Terbanding II Semula Turut Tergugat, masing-masing dikirim secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 3 Januari 2024, pukul 14.02 WIB.

Menimbang, bahwa Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 10 Januari 2024 yang diterima secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara Nomor 304/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, masing-masing tanggal 3 Januari 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Terbanding Semula Penggugat dan Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat yang telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang dan oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding Semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding, yang petitemnya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### **Mengadili**

Menerima permohonan banding dari Pembanding

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 403/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 13 Desember 2023

### **Mengadili sendiri**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah mengalihkan kepemilikan hak atas sertifikat Hak Milik No. 01553 (Objek Sengketa) tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemiliknya adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan terhadap Obyek Sengketa adalah sah dan berharga;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa selish dari utang Penggugat yaitu sebesar: Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya verzet, banding atau kasasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Jika Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.  
Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding, yang pada pokoknya petitumnya adalah sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi PEMBANDING seluruhnya;
- Menyatakan gugatan TERBANDING tidak dapat diterima;
- Menghukum TERBANDING untuk membayar biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan TERBANDING seluruhnya ;
- Menghukum TERBANDING untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

- Menerima dan mengabulkan gugatan rekonpensi PEMBANDING REKONPENSI seluruhnya;
- Menyatakan perbuatan TERBANDING REKONPENSI yang tidak melakukan pembayaran utangnya kepada PEMBANDING REKONPENSI SGD 300.000 (tiga ratus ribu dollar Singapura) adalah perbuatan wanprestasi;
- Menghukum TERBANDING REKONPENSI untuk membayar uang sebesar SGD 300.000 (tiga ratus ribu dollar Singapura) kepada PEMBANDING REKONPENSI sebagai pembayaran utangnya kepada PEMBANDING REKONPENSI;
- Menghukum TERBANDING REKONPENSI untuk membayar uang sebesar SGD 300.000 tiga ratus ribu dollar Singapura kepada PEMBANDING REKONPENSI disertai dengan bunga sebesar 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilunasinya utang tersebut;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap asset TERBANDING REKONPENSI yang akan diajukan secara terpisah dari perkara a quo;

Halaman 5 Putusan Nomor 48/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)



6. Menghukum TERBANDING REKONPENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil - adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Hukum Terbanding I /Pembanding Semula Tergugat, telah mengajukan Kontra Memori Banding, yang pada pokoknya petitumnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERBANDING seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PEMBANDING tidak dapat diterima;
3. Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PEMBANDING seluruhnya ;
2. Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi PEMBANDING REKONPENSI seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERBANDING REKONPENSI yang tidak melakukan pembayaran utangnya kepada PEMBANDING REKONPENSI SGD 300.000 (tiga ratus ribu dollar Singapura) adalah perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum TERBANDING REKONPENSI untuk membayar uang sebesar SGD 300.000 (tiga ratus ribu dollar Singapura) kepada PEMBANDING REKONPENSI sebagai pembayaran utangnya kepada PEMBANDING REKONPENSI;
4. Menghukum TERBANDING REKONPENSI untuk membayar uang sebesar SGD 300.000 tiga ratus ribu dollar Singapura kepada PEMBANDING REKONPENSI disertai dengan bunga sebesar 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilunasinya utang tersebut;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap asset TERBANDING REKONPENSI yang akan diajukan secara terpisah dari perkara a quo;
6. Menghukum TERBANDING REKONPENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon hukuman seadil – adilnya (Ex Aquo Et Bono).



Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, hal-hal yang dikemukakan dalam Memori Banding dan kontra memori banding dari para pihak tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan:

Bahwa pihak Penggugat didalam petitum gugatannya mengemukakan dengan jelas tentang perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh pihak Tergugat yang didukung oleh uraian posita gugatan, tetapi dalam posita gugatan dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah adanya kerjasama pinjam meminjam uang yang hanya atas dasar kepercayaan karena eratnya persahabatan, selanjutnya diikat dalam sebuah Akta Perjanjian dihadapan Notaris, oleh karena itu apabila salah satu pihak ingkar janji tidak memenuhi isi perjanjian / kesepakatan, maka gugatan bukan dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) melainkan gugatan wanprestasi / ingkar janji. Sehingga gugatan Penggugat tidak sempurna dan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijkverklaard);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 752/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst. tanggal 9 November 2022, mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimana dalam putusan Dalam Konvensi "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijkverklaard)" dan Dalam Rekonvensi "Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima", Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusannya karena telah memuat dan menguraikan dengan benar keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan karenanya pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding didalam memutus perkara ini ditingkat banding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 403/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel. tanggal 13 Desember 2023 yang dimohonkan banding tersebut patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Terbanding Semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap sebagai pihak yang kalah dalam perkara, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding Semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Desember 2023, Nomor: 403/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Terbanding Semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam 2 (dua) Tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Senin, tanggal 22 Januari 2024, oleh kami: **Tjokorda Rai Suamba, S.H. M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Budi Hapsari, S.H., M.H.** dan **Sutarto, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum *pada hari itu juga*, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Noerhayati, SH., MH.** Panitera Penganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta

Halaman 8 Putusan Nomor 48/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

putusan tersebut dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Budi Hapsari, S.H. M.H

Tjokorda Rai Suamba, S.H.,M.H.

Sutarto, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

Noerhayati, S.H., M.H.

## Rincian Biaya Perkara

- |                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| 1. Biaya Proses..... Rp. | 130.000,00        |
| 2. Materai .....Rp.      | 10.000,00         |
| 3. Redaksi .....Rp.      | <u>10.000,00+</u> |
| J u m l a h.....Rp.      | 150.000,00        |

Halaman 9 Putusan Nomor 48/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)