



PUTUSAN

Nomor 314/Pdt/2024/PT DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Ingan Malem Peranginangin, Warga Negara Indonesia pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 3175076308740012, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Merak A3 No. 32 RT. 004 RW. 007, Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Iskandar DG Oratty, S.H. Naharussurur, S.H, Advokat pada LBH Progresif yang berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jl. Padamulya VI No.48, Angke, Tambora Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 17 Januari 2024, selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat ;**

LAWAN

- Tulus Sebastian Situmeang**, beralamat di Jalan Gurame Raya No. 237 Kayu Ringin Jaya, Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mangantar M. Napitupulu, S.H, Riama Napitupulu, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada MNP Law Firm, beralamat dan berkantor di Menara BCA 50th floor suite 4518, Jl. M.H. Thamrin No.1, Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa tertanggal 07 Januari 2023, selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I ;**
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur DKI Jakarta**, beralamat di Jalan Dr. Sumarno No.14, RT.3/RW.8, Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13940, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Hamdani Azmi, S.H., M.H, Iwan Novianto, S.E., M.H, Fakhri Husni Fuadi, S.H, Paskalis Paska Yudha, S.P, Agung Kristi Setiawan, Agus Dwi Winarno, Agustian Dwi P, Bendito Manuel Marcos, Meizan Rezza Diviawan, Rizki Setiyo Putro, semuanya memilih alamat pada

Hal. 1 dari 8 hal. Putusan Nomor 314/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Jalan Dr. Sumarmo Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2979/SKU-31.75.MP.02.p01/XII/2022, tanggal 30 Desember 2022, untuk selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II ;

3. **Lurah Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur DKI Jakarta**, Jalan Komp. Bina Marga Y No.1, RT.16/RW.2, Pd. Klp., Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13450, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Dedi Efrizal, S.H., M.H, Achmad Hidayat, S.H, Ocky Prasetya Yudha Perwira, S.H, Febri Moon Jaya, S.Sos., M.H, Dra. Sri Surya Mahdalena, Aang Suhendi, S.H, Triwulan Woro Astuti, S.Pt., M.Kesos, kesemuanya adalah Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang bertugas pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Timur, berkedudukan di Jl. DR. Soemarmo No.1, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 087/HK.01.15 tanggal 19 Februari 2024, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III ;
4. **Camat Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur**, bertempat di Jalan Swadaya VIII No.1, RT.8/RW.1, Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13440, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Dedi Efrizal, S.H., M.H, Achmad Hidayat, S.H, Ocky Prasetya Yudha Perwira, S.H, Febri Moon Jaya, S.Sos., M.H, Dra. Sri Surya Mahdalena, Aang Suhendi, S.H, Treiwulan Woro Astuti, S.Pt., M. Kesos, kesemuanya adalah Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang bertugas pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Timur, berkedudukan di Jl. DR. Soemarmo No.1, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 1/HK.01.15 tanggal 15 Februari 2024, selanjutnya disebut Terbanding IV semula Tergugat IV ;
5. **Ir. Tjintarto Kartawidjaja**, bertempat di Jl. Tebet Utara Dalam No.3 RT.03 RW.02 Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan DKI Jakarta, selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;

Hal. 2 dari 8 hal. Putusan Nomor 314/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

6. **PT. Billymoon Housing Development**, yang beralamat di Jalan Raya Kalimalang No.2, RT.4/RW.10, Pd. Klp, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13450, selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;
7. **Notaris Daniel Parganda Marpaung, S.H**, beralamat di Jl. Jatinegara Barat No.181-D, RT.9/RW.3, Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13310, selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III ;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 314/PDT/2024/PT DKI tanggal 14 Maret 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 314/PDT/2024/PT DKI tanggal 14 Maret 2024;
3. Berkas perkara Perdata Nomor 707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 15 Januari 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III serta Tergugat IV tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard)

Hal. 3 dari 8 hal. Putusan Nomor 314/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.6.877.000,00 (Enam juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur diucapkan pada tanggal 15 Januari 2024, terhadap putusan tersebut kuasa hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Elektronik Nomor : 5/Tim/I/2024-AP. Jo Nomor : 707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 29 Januari 2024, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III, IV semula Tergugat I, II, III, IV dan kepada Turut Terbanding I, II dan III semula Turut Tergugat I, II dan III pada tanggal 12 Februari 2024 sesuai dengan Relas Pemberitahuan Permohonan Banding (Surat Tercatat) No.707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 19 Januari 2024 dan salinannya telah diberitahukan/dikirim kepada Terbanding I, II, III dan IV semula Tergugat I, II, III dan IV, kepada Turut Terbanding I, II, dan III semula Turut Tergugat I, II dan III pada tanggal 12 Februari 2024, sesuai dengan Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Bamding (Surat Tercatat) No.707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim;

Menimbang, bahwa Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 23 Februari 2024 dan salinannya telah diberitahukan/dikirim secara elektronik kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 Maret 2024;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 12 Februari 2024 telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding (*Inzage*), baik kepada Terbanding I, II, III dan IV semula Tergugat I, II, III dan IV maupun kepada Turut Terbanding I, II, dan III semula Turut Tergugat serta kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 Februari 2024;

Hal. 4 dari 8 hal. Putusan Nomor 314/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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM ;

Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding semula Penggugat.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tmr tanggal 15 Januari 2024.

Mengadli Sendiri

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I/ Termohon Banding I, Tergugat III/ Termohon Banding III dan Tergugat IV / Termohon Banding IV untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa dalam kontra memori banding, Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

- Menerima kontra memori banding dari TERBANDING III dan IV semula TERGUGAT III dan IV;
- Menolak permohonan banding dari PEMBANDING semula PENGGUGAT;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 15 Januari 2024;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya

Hal. 5 dari 8 hal. Putusan Nomor 314/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

perkara yang timbul dalam perkara di tingkat banding;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 15 Januari 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding III, IV semula Tergugat III, IV berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)" dengan alasan dengan tidak diikut sertakan Ibu Rika Pertiwi Zulfi dan ahli waris Kebun bin Seran, maka terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat III serta Tergugat IV, tentang kurang pihak (*Eksepsi Plurium Litis Concortium*) beralasan menurut hukum oleh karena itu terhadap eksepsi tersebut dapat diterima, oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat III serta Tergugat IV dikabulkan, maka terhadap gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan sependapat dengan pertimbangan hukum putusan a quo, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi bagian pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding III, IV semula Tergugat III, IV karena berbagai alasan yang dikemukakan dalam memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dapat membatalkan putusan pengadilan Negeri a quo, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu mempertimbangkannya

Hal. 6 dari 8 hal. Putusan Nomor 314/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

lebih lanjut sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 Januari 2024 harus **dipertahankan** dan layak untuk **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 Januari 2024 dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 1365 KUHPPerdata serta Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 707/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 15 Januari 2024 yang dimintakan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2024 yang terdiri dari Ewit Soetriadi, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Yonisman, S.H., M.H, dan H. Yulman, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta Yulman, S.H., M.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak

Hal. 7 dari 8 hal. Putusan Nomor 314/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

yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Yonisman, S.H., M.H.

Ewit Soetriadi, S.H., M.H.

H. Yulman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yulman, S.H., M.H.

Rincian Biaya Banding :

Materai Rp10.000,00

Redaksi Rp10.000,00

Biaya Proses Rp130.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 8 dari 8 hal. Putusan Nomor 314/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)