



PUTUSAN

Nomor 1316/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 :

Claudia Setiawan, bertempat tinggal di Muara Karang, Blok J8. U / 2 5 , Rt/rw. 003/012, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, Pluit, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Dki Jakarta, Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Rustam Effendi, S.H., M.H., Endang Darajat, S.H. dan Gaosul Alam, S.H, advokat dan atau Penasehat Hukum pada Law Firm ER & Parteners” yang beralamat di Jl. Villa Balaraja, Blok N6, No. 24, RT.12/05, Ds. Saga, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang-Banten-15610, Dalam hal ini berdasar Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Oktober 2023, sebagai Pemanding semula Penggugat ;

L a w a n :

Ny. Tjoe Tjin Hwa, bertempat tinggal di Jl. Kavling Dki Menara li, Blok 151, No. 9, Rt/rw. 013/002, Kel. Meruya Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat., Meruya Selatan, Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Dki Jakarta, Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada SISCA LISA SIAGIAN, S.H. , MOCHAMMAD FATONI, S.H. , R.R. WAHYU MURNI YULIANTI, S.H.Para Advokat pada Law Office SISCA SIAGIAN & PARTNERS, beralamat di Ruko Crown Palace Blok D No. 15, Jl. Prof. Dr. Supomo No. 231, Jakarta Selatan 12870,Telp: (021)83787561HP:082295111696,e-mail: splawoff@gmail.com; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Desember 2023, sebagai Terbanding semula Tergugat ;

Kantor Badan Pertanahan Nasional, Agraria Dan Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Barat, tempat kedudukan Jl. Kembangan Raya, Kel. Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Kota Jakarta Barat., Kembangan Utara, Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Dki

Halaman 1 dari 6 Putusan Nomor 1316/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Rustanto, SH untuk mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Turut Tergugat I dalam perkara Nomor 1045/Pdt.G.2024/PN.Jkt.Brt di Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenaan dengan Sertifikat Hak Milik No.9352/Meruya Selatan atas nama Tjoe Tjin HWA terletak di kelurahan Meruya Selatan Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat, tertanggal 27 Desember 2023 yang telah didaftarkan dengan Nomor 571/23 tanggal 27 Desember 2023, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;

Kantor Walikota Jakarta Barat, tempat kedudukan Jl. Kembangan Raya No. 2, Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Kota Jakarta Barat., Kembangan Selatan, Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Mohammad Tariq Islamie, S.H., M.H., dan Dana Firlianthi, S.H. bertindak untuk dan atas nama Walikota Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Turut Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Desember 2023, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 November 2024 Nomor : 1316/PDT/2024/PT DKI , tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ditingkat banding;
2. Penetapan Sidang oleh Ketua Majelis Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 November 2024 Nomor : 1316/PDT/2024/PT DKI ;
3. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 September 2024 Nomor 1045/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt, 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 Barat Nomor 1045/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt tanggal 20 September 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 2 dari 6 Putusan Nomor 1316/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

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

Dalam pokok perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.516.000 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1045/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt diucapkan pada tanggal 20 September 2024 dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan tersebut pada hari itu juga oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 September 2024 telah mengajukan permohonan banding pada hari Selasa tanggal 1 Oktober 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Banding Online Nomor 1045/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat disertai dengan Memori Banding bertanggal 7 Oktober 2024, dan permohonan banding serta Memori Banding tersebut telah diberitahukan tanggal 2 Oktober 2024 kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 7 Oktober 2024, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 7 Oktober 2024 dan Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II tanggal 7 Oktober 2024 melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Menimbang bahwa Memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Tergugat pada tanggal 2 Oktober 2024, dan Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 15 Oktober 2024 ;

Menimbang bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*in zage*) baik kepada Pembanding semula Penggugat maupun kepada Terbanding semula Tergugat , Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 11 Oktober 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding telah diajukan dalam

Halaman 3 dari 6 Putusan Nomor 1316/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

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 alasan-alasan keberatan Pembanding sebagaimana tersebut dalam Memori Bandingnya tanggal 7 Oktober 2024 pada pokoknya memuat hal hal sebagai berikut:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta No. 1045/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt ;
2. Menerima Permohonan Banding yang diajukan Pembanding ;
3. Memutuskan sendiri, mengabulkan semua gugatan Penggugat asal sekarang sebagai Pembanding ;
4. Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya .

Menimbang bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka seluruh isi Memori Banding dari Pembanding tanggal 7 Oktober 2024 tersebut dianggap termaktub dan menjadi satu dengan putusan ini ;

Menimbang bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding tersebut, Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 15 Oktober 2024 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta barat Nomor 1045/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Namun apabila Yang Mulia majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon dapat berkenan untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1045/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt tanggal 20 September 2024 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 4 dari 6 Putusan Nomor 1316/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang memutuskan gugatan Penggugat ditolak gugatannya dengan alasan: Penggugat tidak bisa mendapatkan sertifikat Hak Milik yang di ajukan kepada Tutut Terbanding I semula Turut Tergugat I karena tanah tersebut sudah di keluarkan sertifikat Hak milik A.n Terbanding semula Tergugat dengan Proses yang benar, sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan ada ketidak benaran dalam terbitnya sertifikat Hak Milik pihak Terbanding semula Tergugat Tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pemanding semula Penggugat, karena tidak ada hal yang baru untuk merubah atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri *a quo*, maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1045/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt tanggal 20 September 2024 tersebut beralasan untuk **dikuatkan**;

Menimbang bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding jumlahnya seperti disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdato jo Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. 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 berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1045/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt tanggal 20 September 2024 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 5 dari 6 Putusan Nomor 1316/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

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Kamis tanggal 21 November 2024 yang terdiri dari H. HERI SUTANTO,SH.MH., sebagai Hakim Ketua, H. YULMAN, S.H., MH., dan Prof., Dr. BINSAR GULTON SH.,SE., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 28 November 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh DJURIA SIMBUANG, SH., MH., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

H.YULMAN, S.H., MH.,MH

H. HERI SUTANTO,SH.MH.,

Prof., Dr. BINSAR GULTON SH.,SE., MH.

Panitera Pengganti,

DJURIA SIMBUANG, SH., MH.

Rincian biaya:

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

Halaman 6 dari 6 Putusan Nomor 1316/Pdt/2024/PT DKI