



## PUTUSAN

Nomor : 642/PDT/2011/PT.DKI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

#### R. HADY SOENTORO-----

Bertempat tinggal di Jalan Sindang No. 130, Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh FLORA PANDJAITAN, SH.MH., dkk. para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Flora & Associates, beralamat di Gedung Jaya, Jalan M.H. Thamrin No. 12, 4<sup>th</sup>, floor, Jakarta 10340, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Maret 2011, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PEMBANTAH ;-----

#### LAWAN

#### 1. ACHMAD MANSURI; Ny. TASLIMAH-----

Kesemuanya ahli waris dari Alm. Muhamad Saleh Bin Haji Sarbini, beralamat di Jl. Mampang Prapatan XIV RT 008/041, Kel. Tegal Parang, Jakarta Selatan dan atau Jl. F.3 No. 45 RT 011/010, Kel. Cempaka Baru, Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh SOEJONO, SH.MH., dkk. para Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm Bob Nasution & Rekan, berkantor di Jalan Batu Tulis Raya No. 51, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Mei 2010 selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERBANTAH I ;-----

#### 2. PT. TELEKOMUNIKASI (Telkom) Tbk. cq. PT. TELEKOMUNIKASI (Telkom) Tbk. Divisi Regional II Jakarta---

Beralamat di Jl. Gatot Subroto Kav. 52, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh M. SALIM RADJIMAN, SH., dkk. para Advokat pada Kantor Hukum Radjiman Billitea & Partners ("RBP"), beralamat di Sequis Plaza, 18<sup>th</sup> FL, Suite 1805, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 25, Jakarta - 12920, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Mei 2010, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERBANTAH II ;-----

#### 3. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI KOTAMADAYA JAKARTA SELATAN-----

hal 1 dari 6 hal put No.642/PDT/2011/PT.DKI



Beralamat di Jl. Prapanca Raya No. 9, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh FIRDAUS, SH., dkk. para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jl. Prapanca Raya No. 9, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Mei 2010, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERBANTAH** ;-----

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**-----

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 303/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 8 Maret 2011 dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :-----

**DALAM EKSEPSI :**-----

Menolak Eksepsi Terbantah I dan Terbantah II untuk seluruhnya ;-----

**DALAM POKOK PERKARA :**-----

1. Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 341.000,- (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding No. 303/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Maret 2011 yang dibuat oleh **H. NOVRAN VERIZAL, SH.MH.**, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pemanding semula Pembantah telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 303/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 8 Maret 2011 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 20 Juli 2011, Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 28 Juni 2011 dan Turut Terbanding semula Turut Terbantah pada tanggal 24 Juni 2011;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Pembantah telah menyerahkan memori banding tertanggal 22 Juni 2011 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 22 Juni 2011, memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 20 Juli 2011, Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 28 Juni 2011 dan Turut Terbanding semula Turut Terbantah pada tanggal 24 Juni 2011;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terbantah II juga telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 23 Agustus 2011, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23

hal 2 dari 6 hal put No.642/PDT/2011/PT.DKI



Agustus 2011, kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Pembantah pada tanggal 19 September 2011 ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Juni 2011, 24 Juni 2011, 20 Juli 2011 dan 23 Agustus 2011 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu masing-masing selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;-----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

Bahwa Pembanding/Pembantah sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, yaitu :-----

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan bukti P-2 yang merupakan perjanjian jual beli adalah bukan perjanjian jual beli akan tetapi baru merupakan janji akan dilakukan jual beli, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Oktober 1971 bukan merupakan alat bukti kepemilikan atas tanah ;-----
- Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah, sehingga jual beli atas obyek sebidang tanah Hak Eigendom Perponding No. 8012 seluas ± 15.325 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Selatan dianggap belum terjadi ;---
- Bahwa sesuai Surat Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas Tanah yo Surat Keputusan Dirjen Agraria No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982 tidak diperkenankan peralihan hak atas tanah menggunakan Surat Kuasa Penuh ;-----
- Bahwa meskipun Akta Perjanjian Pengikatan jual beli dibuat Tahun 1971 dan dibuat berdasarkan Surat Kuasa Penuh No. 12 tanggal 6 Oktober 1971 dan sampai berlakunya Surat Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yo Surat Keputusan Dirjen Agraria No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, akan tetapi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 6 Oktober 1971 tersebut belum ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli,

hal 3 dari 6 hal put No.642/PDT/2011/PT.DKI



oleh karenanya Akta Pengikatan Jual Beli tersebut tidak berkekuatan hukum tetap ;-----

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah keliru dalam menerapkan hukum, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 303/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 8 Maret 2011 tersebut harus dibatalkan ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah pula mengajukan kontra memori banding yang terdiri 12 halaman pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya adalah tepat dan memenuhi rasa keadilan dan perkara diputus berdasarkan kebenaran dan kepatutan ;-----
2. Bahwa keberatan Pembanding atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan akta perjanjian pengikatan jual beli bukan merupakan akta perjanjian jual beli, adalah keberatan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar, oleh karenanya harus ditolak karena jual beli tanah memang tidak pernah terjadi ;-----
3. Bahwa keberatan Pembanding atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan akta perjanjian pengikatan jual beli bukan merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah adalah keberatan yang sangat tidak berdasar, karena bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat terjadi apabila dilakukan melalui akta jual beli, sehingga tidak ada dasar ataupun alasan bagi Pembanding untuk menyatakan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli dapat dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah ;-----
4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan surat kuasa penuh adalah tidak diperkenankan dan batal demi hukum sudah sangat tepat dan berdasar atas hukum, sehingga keberatan Pembanding akan hal ini sangat tidak berdasar ;-----
5. Bahwa keberatan Pembanding atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli yang diartikan belum terjadi jual beli adalah keberatan yang sangat tidak berdasar, karena sangat jelas bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli No. 10 tanggal 6 Oktober 1971 tidak dapat diartikan telah terjadi jual beli ;-----
6. Bahwa keberatan Pembanding atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Pembanding gagal membuktikan kebenaran dalil bantahannya, adalah keberatan yang sangat tidak berdasar, oleh karenanya memori banding dari Pembanding harus ditolak ;-----

hal 4 dari 6 hal put No.642/PDT/2011/PT.DKI



7. Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya sama sekali tidak menyebutkan adanya hal-hal yang baru, sehingga memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;
8. Bahwa yang dimohonkan oleh Pembanding dalam memori bandingnya tidak mempunyai korelasi (hubungan) dengan posita, sehingga memori banding tersebut harus ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca secara seksama berkas perkara a quo, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 303/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 8 Maret 2011, memori banding dan kontra memori banding para pihak, berpendapat sebagaimana dipertimbangkan berikut ini :-----

Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang sebagaimana terurai dalam putusannya, telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya, oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;-----

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Pembantah, ternyata tidak memuat adanya hal-hal yang baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang sudah dikemukakan dalam pemeriksaan persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, yang kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 303/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 8 Maret 2011 haruslah dipertahankan dan dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pembantah tetap berada pada pihak yang kalah, maka beralasan untuk dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;-----

Mengingat Undang-Undang No. 20 Tahun 1947, HIR dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan; -----

#### **M E N G A D I L I**

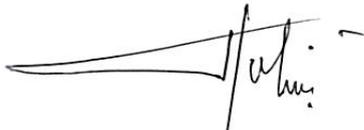
- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 303/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 8 Maret 2011 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

hal 5 dari 6 hal put No.642/PDT/2011/PT.DKI



Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **SENIN** tanggal **9 APRIL 2012** oleh Kami : **Ny. SUDARYATI, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **ACHMAD SOBARI, SH.** dan **ADAM HIDAYAT ABU ATIEK, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta No. 13/Pen/2012/642/Pdt/2011/PT.DKI. tanggal 2 Pebruari 2012, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : **SUHARTONO, SH.MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

**HAKIM ANGGOTA,**

  
**ACHMAD SOBARI, SH.**

  
**ADAM HIDAYAT ABU ATIEK, SH.MH.**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

  
**Ny. SUDARYATI, SH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

  
**SUHARTONO, SH.MH.**

Rincian biaya perkara :

- 1. Meterai-----Rp. 6.000,-
  - 2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
  - 3. Pemberkasan-----Rp.139.000.-
- \_\_\_\_\_+
- Jumlah-----Rp. 150.000,-