



PUTUSAN

Nomor 597/PDT/2023/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. SIGNUM DEVELOPMENT, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 14 tanggal 13 Januari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris Angelique Tedjajuwana, SH., Notaris di Semarang, kemudian diubah nama Perseroan menjadi Perseroan Terbatas **SIGNUM DEVELOPMENT**, berkedudukan di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Agronusa Indratama tanggal 10 Oktober 2008 Nomor 5, dibuat dihadapan Humbert Lie Notaris di Tangerang yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-20577.AH01.02 Tahun 2009, tanggal 13 Mei 2009, adapun yang terakhir telah diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Rapat Umum Pemegang Saham Nomor 30 yang dibuat pada tanggal 09 November 2021, dibuat dihadapan Notaris Kania Susanty Edwin, S.H., dan disahkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU- AH.01.03-0471006 tanggal 09 November 2021, yang beralamat di Jalan R.A. Kartini/Jalan Agustus RT. 003/RW. 07 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Selanjutnya memberikan kuasa kepada **Nelson Kapoyos, S.H., M.H., dan Anggrian Rahmanu, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **NR Lawfirm**, yang beralamat di Gallery Niaga, Jalan Haji Nawi Raya 9N, Gandaria Selatan, Jakarta Selatan, yang bertindak

Hal 1 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 055/SK-NR/IV/2023 tanggal 17 April 2023, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PT. SIGNUM DEVELOPMENT**, yang beralamat di Jalan RA Kartini/Jalan Agustus RT. 003 RW. 07, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT**

LAWAN :

1. **MURSANIH BINTI H. NAUSIN**, bertempat tinggal di Jalan Ciputat Raya RT/RW: 003/07, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING I semula TERGUGAT I** ;
2. **TIHANAH BINTI H. NAUSIN**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Balong II, RT/RW 011/04, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING II semula TERGUGAT II** ;
3. **ROSIDAH BINTI H. NAUSIN**, bertempat tinggal di Jalan Agustus RT/RW: 003/07, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING III semula TERGUGAT III** ;
4. **SITI MAIDA BINTI SATIRI (AHLI WARIS M. SATIRI bin H. NAUSIN)**, bertempat tinggal di Jalan H. Muchtar RT/RW: 003/003, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV** ;
5. **ROY FAUZAN BIN SATIRI (AHLI WARIS M. SATIRI bin H. NAUSIN)**, bertempat tinggal di Pondok Sambi RT/RW: 005/001, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING V semula TERGUGAT V** ;
6. **MUHAMAD MAULANA BIN SATIRI (AHLI WARIS M. SATIRI bin H. NAUSIN)**, bertempat tinggal di Jalan H. Selong RT/RW: 001/013, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.

Hal 2 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/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)



Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING VI semula TERGUGAT VI** ;

7. **ZAINAL ARIFIN BIN SATIRI (AHLI WARIS M. SATIRI bin H. NAUSIN)**, bertempat tinggal di Jalan H. Selong RT/RW: 001/013, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.

Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING VII semula TERGUGAT VII** ;

8. **SITI KHODIJAH BINTI SATIRI (AHLI WARIS M. SATIRI bin H. NAUSIN)**, bertempat tinggal di Jalan H. Selong RT/RW: 001/013, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.

Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING VIII semula TERGUGAT VIII** ;

9. **FATMAWATI BINTI SATIRI (AHLI WARIS M. SATIRI bin H. NAUSIN)**, bertempat tinggal di Jalan Batan 1, Pasar Jum'at, RT/RW 003/002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING IX semula TERGUGAT IX** ;

10. **ALWIH bin H. NAUSIN**, bertempat tinggal di Jalan Bali Blok B.1/62 PPL I, RT/RW: 006/04, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING X semula TERGUGAT X** ;

11. **NURHASANAH alias NUNUNG binti H. NAUSIN**, bertempat tinggal di Jalan Agustus RT/RW:003/07, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING XI semula TERGUGAT XI**;

12. **MULYATI alias BABAY binti H. NAUSIN**, bertempat tinggal di Jalan Agustus RT/RW: 003/07, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING XII semula TERGUGAT XII** ;

13. **IWAN FAUZI bin SARONIH**, bertempat tinggal di Jalan Agustus RT/RW: 003/07, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING XIII semula TERGUGAT XIII** ;

Hal 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. INDRA GUNAWAN bin SARONIH, bertempat tinggal di Jalan Agustus RT/RW: 003/07, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING XIV semula TERGUGAT XIV**;

15. FAISAL ISKANDAR bin SARONIH, bertempat tinggal di Jalan Agustus RT/RW:003/07, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING XV semula TERGUGAT XV**;

16. FADILAH HASYIM bin SARONIH, bertempat tinggal di Jalan Agustus RT/RW:003/07, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING XVI semula TERGUGAT XVI** ;

17. ADI IRMA binti SARONIH, bertempat tinggal di Kampung Jembatan RT/RW: 002/01, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING XVII semula TERGUGAT XVII** ;

18. MAYANI binti SARONIH, bertempat tinggal di Jalan Kramat, RT/RW: 007/04, Kelurahan Pagetan, Kecamatan Singosari, Malang, Jawa Timur. Untuk selanjutnya disebut **TERBANDING XVIII semula TERGUGAT XVIII**;

Selanjutnya **TERBANDING I semula TERGUGAT I** sampai dengan **TERBANDING XVIII semula TERGUGAT XVIII** disebut **PARA TERBANDING**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 597/PDT/2023/PT DKI tanggal 4 Juli 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili dan memutus perkara tersebut pada tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 597/PDT/2023/PT DKI tanggal 4 Juli 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara tersebut;

Hal 4 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 205/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr tanggal 12 April 2023;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 205/Pdt.G/2022/ PN.Jkt.Utr tanggal 12 April 2023 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi para Tergugat ditolak ;

DALAM PERKARA POKOK

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;
2. Menghukum pihak Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp. 29.744.000,- (duapuluh sembilan juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt tanggal 15 12 April 2023 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat, dan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding pada tanggal 18 April 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 207/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan atas Permohonan Banding tersebut dan telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6524/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei ;
2. TERBANDING II semula TERGUGAT II berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6527/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang

Hal 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei ;

3. TERBANDING III semula TERGUGAT III berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6529/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
4. TERBANDING IV semula TERGUGAT IV berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6532/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
5. TERBANDING V semula TERGUGAT V berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6535/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
6. TERBANDING VI semula TERGUGAT VI berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6539/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
7. TERBANDING VII semula TERGUGAT VII berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6542/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
8. TERBANDING VIII semula TERGUGAT VIII berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6545/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
9. TERBANDING IX semula TERGUGAT IX berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6548/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
10. TERBANDING X semula TERGUGAT X berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6551/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
11. TERBANDING XI semula TERGUGAT XI berdasarkan surat pemberitahuan

Hal 6 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : W 10.U3/6554/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;

12. TERBANDING XII semula TERGUGAT XII berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6557/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
13. TERBANDING XIII semula TERGUGAT XIII berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6560/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
14. TERBANDING XIV semula TERGUGAT XIV berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6563/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
15. TERBANDING XV semula TERGUGAT XV berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6566/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
16. TERBANDING XVI semula TERGUGAT XVI berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6569/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
17. TERBANDING XVII semula TERGUGAT XVII berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6572/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;
18. TERBANDING XVIII semula TERGUGAT XVIII berdasarkan surat pemberitahuan Nomor : W 10.U3/6575/HK.02/5/2023-(49) tentang adanya banding Perkara Perdata Nomor 579/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br, tanggal 22 Mei 2023 yang dikirim melalui pos reguler tanggal 22 Mei;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang telah diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 Mei 2023 sebagaimana Akta Penerimaan Memori Banding

Hal 7 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 584/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt. dan telah diberitahukan dan diserahkan memori banding tersebut kepada pihak ParaTerbanding semula ParaTergugat masing-masing pada tanggal 22 Mei 2023;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut ParaTerbanding semula ParaTergugat sampai putusan ini diucapkan tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum perkara tersebut diajukan ke Pengadilan Tinggi untuk diadili pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah diterimanya pemberitahuan ini, yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 22 Mei 2023 dan kepada pihak Para Terbanding semula Para Tergugat masing-masing pada tanggal 22 Mei 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima untuk diperiksa dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa alasan-alasan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya secara lengkap telah diuraikan tentang keberatan-keberatan yang pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa para Tergugat didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi antara lain sebagai berikut :

1. Eksepsi Nebis In Idem dengan alasan Bahwa obyek perkara a quo telah dipertimbangkan dan diputus dalam Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No.34 PK/AG/2014 tanggal 13 Agustus 2014 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No 392 K/AG/2012 tanggal 18 Desember

Hal 8 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta No146/Pdt.G/2011/PTA.JK tanggal 28 Februari 2012 jo. Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 1694/Pdt.G/2010/PA.JS tanggal 07 Juli 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

- Eksepsi Kurang pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) dengan alasan Penggugat dalam Gugatannya baik dalam Posita dan Petitum mendalilkan adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 dihadapan Haryanto, SH Notaris di Jakarta Selatan, namun setelah Para Tergugat mencermati Gugatan a quo ternyata Notaris Haryanto, SH Selaku Pembuat Akte A Quo tidak ditarik sebagai para pihak dalam gugatan aquo ;

Menimbang, bahwa Eksepsi tentang tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yaitu bahwa didalam gugatan aquo yang menjadi pokok permasalahan adalah tentang berhentinya proses Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 di hadapan Haryanto, S.H. Notaris di Jakarta Selatan atas sebidang tanah milik adat atas nama Nausin Bin Emad, seluas 3.500 M2 (tiga ribu lima ratus meter persegi), yang berada di Gang Agustus, RT 003 RW 007, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan yang tentu merugikan pihak Penggugat secara materiil dan imateriil, dengan demikian Majelis berpendapat bahwa jelas sangat jauh berbeda antara materi gugatan dengan perkara yang sudah diputus sebagaimana dalil para Tergugat, dengan demikian eksepsi para Tergugat menurut Majelis tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) telah dipertimbangkan oleh Majelis hakim Tingkat :Pertama dengan tepat dan benar yaitu permasalahan tidak ditariknya pihak Notaris dalam gugatan, menurut Majelis tidak ada pengaruhnya terhadap materi gugatan, sebab pokok materi gugatan adalah tentang berhentinya proses jual beli tanah, sedangkan apakah pembuatan akta oleh Notaris ada berpengaruh terhadap berhentinya proses tersebut, haruslah dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis hakim Tingkat banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama,

Hal 9 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/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 menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh karenanya alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya menyatakan Keberatan dan menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 205/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 April 2023, Adapun Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tidak sesuai dengan Asas Kepastian Hukum dan Asas Keadilan dalam memutus perkara, dan dalam Memutus Perkara hanya berdasarkan asumsi-asumsi tanpa alasan Bukti-Bukti yang kuat;

Menimbang, bahwa Para Termohon Banding semula Para Tergugat secara jelas dan nyata terbukti telah melakukan perbuatan Wanprestasi, dengan telah Melanggar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12 Tanggal 13 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris Di Jakarta, adapun Para Termohon Banding semula Para Tergugat telah melanggar kewajiban-kewajibannya yang telah merugikan Pembanding semula Penggugat, namun Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *Judex Facti* memberikan pertimbangan Hukum yang menyesatkan dan Jelas-Jelas telah merugikan Pembanding semula Penggugat yang secara nyata telah Terdzolimi atas Perbuatan dari Para Terbanding semula Para Tergugat

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya pada pokoknya adalah

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah dan fatal menerapkan dan menafsirkan hukum tanpa memperhatikan keadilan dan hak-hak pemohon banding dengan menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 yang menjadi objek gugatan

Hal 10 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/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

wanprestasi batal dikarenakan pemohon banding telah melakukan perjanjian jual beli dengan pihak lain. Majelis Hakim secara menyesatkan dalam pertimbangan hukumnya menafsirkan tanpa melihat alat bukti Perjanjian Akta Pelepasan Hak No. 98 dan Akta Pelepasan Hak No. 99 dibuat antara pemohon banding dengan pihak lain (ahli waris emad bin gano);

2. Menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim yang *abuse of power*, atas perbuatan termohon banding sebagai penjual beritikad buruk yang sudah menikmati hasil penjualan uang objek tanah pemohon banding;
3. menolak dengan tegas pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terkait dengan perkara ptun adalah murni pembatalan SHGB berdasarkan girik yang berbeda dengan para termohon banding yaitu Girik Letter C No. 289 Persil 63 S II atas nama Emad Bin Gano;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas yang selengkapnyanya termuat dalam memori bandingnya, Pembanding semula Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengabulkan permohonan Pembanding semula Penggugat seluruhnya yaitu sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding yang diajukan Pemohon Banding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 205/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel tanggal 12 April 2023;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji.
3. Menyatakan Sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal

Hal 11 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



13 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta, antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII atas sebidang tanah milik adat berdasarkan Girik Letter C No: 587 Persil 63 Blok S II seluas 3.500 M2 (tiga ribu lima ratus meter persegi) atas nama NAUSIN BIN EMAD yang terletak di Gang Agustus, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan.

4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII untuk melanjutkan Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta dan ditindaklanjuti dengan proses Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama PENGUGAT oleh instansi pejabat yang berwenang.
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII untuk membantu PENGUGAT melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 di hadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta, untuk proses balik nama dan mengurus penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah Objek Perkara atas nama PENGUGAT.
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI,

Hal 12 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII untuk tidak mengalihkan dan menjual Objek Perkara ke Pihak Lain.

7. Menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII terhadap PENGGUGAT secara tunai dan kontan waktu seketika.
8. Menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yakni sebagai berikut:
 - a. Tanah seluas 3.500 M2 (Tiga Ribu Lima Ratus Meter Persegi), yang berada di gang agustus, RT. 003 RW. 007, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan.
 - b. Tanah dan Bangun Jalan Gunung Balong II, RT/RW: 011/004, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan.
 - c. Tanah dan bangunan Pondok Sambi RT/RW: 001/013, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
 - d. Tanah dan bangunan Jalan Kramat 3, RT/RW: 007/04, Kelurahan Pagetan, Kecamatan Singosari, Malang, Jawa Timur.
 - e. Tanah dan Bangunan Jalan Bali Blok B/1/61 PPL I, RT/RW: 006/04, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan.
 - f. Tanah dan Bangunan Jalan Batan 1, Pasar Jum'at, RT/RW: 003/002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.
9. Menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) walaupun TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII mengajukan banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Hal 13 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/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

10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

Atau Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI yang menangani perkara *a quo*, berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terlepas dari memori banding sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa persoalan utama dari gugatan tersebut bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 di hadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat terap harus diteruskan sungguhpun dahulu ada permasalahan antara Para Terbanding semula Para Tergugat dengan ahli waris lainnya (ahli waris Emad Bin Gano didepan Notaris) dan dalam perjalanannya Pembanding semula Penggugat melakukan jual beli dan dalam kasasi dimenangkan oleh pihak ahli waris Emad Bin Gano didepan Notaris, dan pada saat akan dilakukan eksekusi, Pembanding semula Penggugat membeli kembali kepada pihak ahli waris Emon Bin Gano, hal ini dilakukan karena obyek sengketa telah dikuasai Pembanding semula Penggugat, dan pada saat Para Terbanding semula Para Tergugat melakukan Peninjauan Kembali (PK) dan dikabulkan maka Pembanding semula Penggugat meminta kepada ahli waris Para Terbanding semula Para Tergugat untuk meneruskan kembali proses jual beli tanah obyek sengketa (PPJB Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010) tersebut;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 di hadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta dinyatakan tidak berlaku lagi karena Pembanding semula Penggugat telah mengadakan Perjanjian Jual Beli dengan pihak lain;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan mentelaah secara seksama berkas perkara tersebut, Majelis

Hal 14 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tindakan hukum jual beli dengan pihak lain yaitu dengan Ahli Waris Emad Bin Gano didepan Notaris, sebagaimana bukti T-13 : Yaitu Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 31 Oktober 2013 Nomor 98 dibuat dihadapan Vivi Novita Ranadireksa, Notaris di Jakarta Jo. Akta Perjanjian tanggal 06 Desember 2011 Nomor 28 dibuat dihadapan Titiek Irawati Sugianto, Notaris di Jakarta dan Bukti T-14 : Yaitu Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 31 Oktober 2013 Nomor 99 dibuat dihadapan Vivi Novita Ranadireksa, Notaris di Jakarta Jo. Akta Perjanjian tanggal 06 Desember 2011 Nomor 28 dibuat dihadapan Titiek Irawati Sugianto, Notaris di Jakarta yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Fakta Welli Agus Tresyanto, terdapat perbedaan yang sangat signifikan dua alas hak Girik yang berbeda yaitu Girik Letter C No. 289 Persil 63 S II atas nama Emad Bin Gano dan Girik Letter C No. 587 Persil 62 S II atas nama Nausin Bin Emad, setelah Penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta (Bukti P-9), yang kemudian 2 (dua) objek Alas Hak Girik tersebut menjadi objek perkara sengketa waris di Pengadilan Agama Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-9 yang dikuatkan dengan Keterangan Saksi Djoko Karyoso sebagai saksi yang melihat, dan menyaksikan bahwa obyek tanah sengketa tersebut telah dilakukan perjanjian dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta, yang disepakati dan ditandatangani oleh Para Pihak yaitu pihak Pembanding semula Penggugat sebagai Pembeli dan Para Terbanding semula Para Tergugat sebagai Penjual, sehingga dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disepakati dan ditandatangani tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang sempurna (otentik) dan mengikat bagi Para Pihak, sebagaimana Keterangan Ahli Dr. Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum., bahwa perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak secara sah mengikat sebagai Undang-Undang bagi Para Pihak dan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik tanpa persetujuan kedua belah pihak, hal ini merupakan suatu Asas Hukum Perjanjian yaitu "Asas Pacta Sun Servanda".

Hal 15 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1051 K/Pdt/2014 (PT. Chuhatsu Indonesia vs PT. Tenang Jaya Sejahtera) tanggal 12 November 2014, Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa pembatalan sepihak merupakan pelanggaran hukum yang bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Menimbang, bahwa Bahwa terkait dalam Perkara ini Pembanding semula Penggugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan nilai Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah diterima oleh Para Terbanding berdasarkan Bukti P-10.1 sampai dengan P-10.9, sehingga PPJB Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 merupakan PPJB Lunas;

Menimbang, bahwa PPJB lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada proses yang belum selesai;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-10.1 sampai dengan P-10.9, Pembanding semula Penggugat telah melakukan dan memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran terhadap Para Terbanding semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Sema No 4 tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bahwa *"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik"*;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati Para Pihak tidak dapat dibatalkan sepihak dan ditarik kembali begitu saja oleh Para Terbanding semula Para Tergugat dan harus dinyatakan Sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta dinyatakan sah maka untuk melanjutkan Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta dan ditindaklanjuti dengan proses Akta Jual Beli yang

Hal 16 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/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

dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Pembanding semula Penggugat oleh instansi pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Terbanding semula Para Tergugat untuk tidak mengalihkan dan menjual Objek Perkara ke Pihak Lain dan untuk membantu Pembanding semula Penggugat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 di hadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta, untuk proses balik nama dan mengurus penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah Objek Perkara atas nama Pembanding semula Penggugat

Menimbang, bahwa mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), oleh karena Pengadilan Negeri dalam kaitan pemeriksaan perkara ini tidak pernah melakukan pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa (*dwangsom*), dan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) harus ditolak karena tidak ada urgensinya untuk mengabulkan permohonan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 205/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel tanggal 12 April 2023 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Para Terbanding semula Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, *Het Herzien Inlandsch Reglement* (S.1941-44), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

← MENGADILI:

Hal 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 205/Pdt.G/2022/PN Jkt Sel tanggal 12 April 2023 yang dimohonkan banding;

← **MENGADILI SENDIRI:**

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji;
3. Menyatakan Sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII atas sebidang tanah milik adat berdasarkan Girik Letter C No: 587 Persil 63 Blok S II seluas 3.500 M2 (tiga ribu lima ratus meter persegi) atas nama NAUSIN BIN EMAD yang terletak di Gang Agustus, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan;
4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII untuk melanjutkan Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 yang

Hal 18 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta dan ditindaklanjuti dengan proses Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama PENGGUGAT oleh instansi pejabat yang berwenang;

5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII untuk membantu PENGGUGAT melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 13 Januari 2010 di hadapan Haryanto, S.H., Notaris di Jakarta, untuk proses balik nama dan mengurus penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah Objek Perkara atas nama PENGGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII untuk tidak mengalihkan dan menjual Objek Perkara ke Pihak Lain;
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, TERGUGAT XIII, TERGUGAT XIV, TERGUGAT XV, TERGUGAT XVI, TERGUGAT XVII dan TERGUGAT XVIII untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari SENIN Tanggal 31 Juli 2023 oleh kami : TONY PRIBADI, SH., MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan Dr. SUMPENO, SH., MH. dan INDAH SULISTYOWATI, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari SENIN Tanggal 7 Agustus 2023

Hal 19 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri EDDY WIYONO, SH., MH.
Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun
kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis Hakim,

Dr. SUMPENO, SH., MH.

TONY PRIBADI, SH., MH.

INDAH SULISTYOWATI, SH., MH.

Panitera Pengganti,

EDDY WIYONO, SH., MH

Rincian Biaya :

1. Biaya Meterai	: Rp 10.000,00
2. Biaya Redaksi	: Rp 10.000,00
3. Biaya Proses	: Rp 130.000,00

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

Hal 20 dari 20 hal. Putusan Nomor 597/PDT/2023/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)