



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

**Nomor 1391/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:

**PT TRUST GLOBAL KARYA**, dahulu bertempat tinggal di Gedung Setiabudi 2, Lt. 2 Suite 207B-C, Jl. H. R. Rasuna Said Kav 62, Karet Kuningan, Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sekarang tidak diketahui alamatnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia dalam hal ini memberikan kuasa kepada Putri Alvina, S.H., M.H., dan kawan-kawan Advokat beralamat Graha Raya Boulevard Pertokoan Pasar Segar Blok KC-1/17 Pondok Jagung Timur, Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Oktober 2024, sebagai Pemanding semula Tergugat;

### **L a w a n :**

**T. INDRA Minardi Zaenal**, berkedudukan di Jalan Palapa I/12, RT 004/RW 001, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr, BENNY WULUR, S.H., M.H.Kes, CLA, CLI, CTL, CCL, CPL, CPC, CLE, ACIArB, CPT, CH, CHT, dan kawan-kawan, para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor BENNY WULLUR & ASSOCIATES, beralamat di Citra Towers North Towers Lantai 3 Unit A2, Jalan Benyamin Suaeb Kav.A6, , Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2024, sebagai Terbanding semula Penggugat ;

### **D a n**

**JAP SUN JAW, S.H.**, bertempat tinggal di Komplek Permata Kota Blok.I.23, Jalan Pangeran Tubagus Angke No. 170, RT 10/RW 1, Pejagalan, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut:

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi. DKI Jakarta Nomor 1391/PDT/2024/PT DKI tanggal 25 Nopember 2024 Tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Hal 1 dari 7 Hal Putusan Nomor 1391/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1391/PDT/2024/PT DKI tanggal 25 Nopember 2024 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 211/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 09 Oktober 2024 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan -keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 211/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 09 Oktober 2024 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi atas Kesepakatan Jual Beli tertanggal 05 Oktober 2021 Nomor: 2407/Leg/X/2021 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat;
3. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atas Kesepakatan Jual Beli tertanggal 05 Oktober 2021 Nomor: 2407/Leg/X/2021 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal gugatan didaftarkan yaitu tanggal tanggal 13 Maret 2024;
5. Menyatakan terhadap uang sejumlah Rp27.500.000.000,- (dua puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat adalah sepenuhnya milik Penggugat;
6. Menyatakan Penggugat memiliki hak untuk menjual kembali kepada pihak lain atas 4 (empat) bidang tanah:
  - a. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02149/Sukabumi Utara, seluas 246 m2 (dua ratus empat puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00064/2014, tanggal 13 Agustus 2014, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Nomor 09.03.05.04.05617, terdaftar atas nama TJOA INDRA MINARDI ZAENAL, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama Nomor 49, RT

Hal 2 dari 7 Hal Putusan Nomor 1391/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

002, RW 003, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta

Barat, DKI Jakarta;

- b. Sebidang tanah dengan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04003/Sukabumi Utara, seluas 858 m2 (delapan ratus lima puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 02243/Sukabumi Utara/2021 tanggal 24 Juni 2021, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Nomor: 09.03.05.04.09754, terdaftar atas nama T. INDRA MINARDI ZAENAL, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama Nomor 49, RT 002, RW 003, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta;
- c. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04004/Sukabumi Utara, seluas 1.512 m2 (seribu lima ratus dua belas meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 02244/Sukabumi Utara/2021, tanggal 24 Juni 2021, dengan Identifikasi Bidang (NIB) Nomor 09.03.05.04.09753, terdaftar atas nama T. INDRA MINARDI ZAENAL, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama Nomor 49, RT 002, RW 003, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta;
- d. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 00543/Sukabumi Utara, seluas 210 m2 (dua ratus sepuluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00213/2015, tanggal 09 Oktober 2015, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Nomor 09.03.05.04.05617, terdaftar atas nama TJOE INDRA MINARDI ZAENAL (T. INDRA MINARDI ZAENAL), yang terletak di Jalan Kebayoran Lama Nomor 49, RT 002, RW 003, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.277.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat diucapkan pada tanggal 9 Oktober 2024, diberitahukan dihadiri secara elektronik oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan tanpa dihadiri turut Tergugat maupun kuasanya, putusan

Hal 3 dari 7 Hal Putusan Nomor 1391/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan tersebut telah diterima secara elektronik melalui system informasi pada hari itu juga dan Pembanding semula Tergugat pada tanggal 22 Oktober 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 211/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 22 Oktober 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 14 Agustus 2024 yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri tanggal 25 November 2024; Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 25 Oktober 2024;

Bahwa atas memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 31 Oktober 2024 yang telah disampaikan kepada Pembanding semula Tergugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 8 November 2024; Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam 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 dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Banding dahulunya Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak dan atau membatalkan putusan perkara Nomor 211/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt untuk seluruhnya;
3. Menyatakan uang sejumlah Rp.27.500.000.000.- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah) disita untuk Negara;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat / Terbanding;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 211/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 09 Oktober 2024;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, hal-hal yang dikemukakan dalam Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra

Hal 4 dari 7 Hal Putusan Nomor 1391/Pdt/2024/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori banding dan Terbanding semula Penggugat dianggap telah termuat disini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 211/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 09 Oktober 2024, Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara Nomor 211/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 09 Oktober 2024 sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, oleh karena dalam pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta dan keadaan yang didasarkan pada surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan, disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan termasuk dalam putusan tersebut ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah pula mempertimbangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan surat bukti P-7a, P-7b, P-7c dan P-7d, maka telah terbukti bahwa 4 (empat) bidang tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah milik dari Terbanding semula Penggugat;
- Bahwa melalui proses tawar menawar melalui perantara, maka telah terjadi kesepakatan Terbanding semula Penggugat akan menjual 4 (empat) bidang tanah tersebut kepada Pembanding semula Tergugat dengan kesepakatan harga Rp72.500.000.000,00 (Tuju puluh dua milyar lima ratus juta Rupiah);
- Bahwa kesepakatan jual beli terhadap 4 (empat) bidang tanah tersebut telah dituangkan dalam Surat Kesepakatan Jual Beli No. 2407/Leg/X/2021 (Duplo) tertanggal 5 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Jap Sun Jaw,SH. Noteris di Jakarta (Vide surat bukti: P-1);
- Bahwa dalam Pasal 2 Surat Kesepakatan Jual Beli (Bukti P-1) tersebut menyebutkan:
  1. Pembayaran sebagai tanda jadi dalam kegiatan jual beli, yaitu pada tanggal 22 – 9 2021 sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta Rupiah);

Hal 5 dari 7 Hal Putusan Nomor 1391/Pdt/2024/PT DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pembayaran tahap pertama, yaitu tanggal 5 Oktober 2021 sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar Rupiah);
  3. Pembayaran tahap kedua, yaitu tanggal 5 April 2022 sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar Rupiah);
  4. Pembayaran tahap ketiga yaitu tanggal 5 Oktober 2022 sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);
- Bahwa berdasarkan bukti P-4 dan bukti P-5 maka telah terbukti bahwa Pembanding semula Tergugat telah melakukan pembayaran danda jadi dan pembayaran termin pertama yang jumlahnya adalah Rp27.500.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dan hingga lewat waktu yang diperjanjikan, ternyata Pembanding semula tergugat tidak menyelesaikan pembayaran termin kedua maupun termin ketiga (pelunasan), sehingga Pembanding semula Tergugat telah terbukti melakukan ingkar janji/wanprestasi;
- Menimbang bahwa mengenai memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat setelah diteliti dan dicermati secara seksama materi alasan-alasan keberatan ternyata tidak terdapat suatu alasan hukum yang kuat untuk dapat merubah ataupun membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;
- Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 211/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 9 Oktober 2024 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan;
- Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;
- Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang- Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 211/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 9 Oktober 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Hal 6 dari 7 Hal Putusan Nomor 1391/Pdt/2024/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa tanggal 3 Desember 2024 yang terdiri dari Sutarto, S.H., M.Hum. Hakim Ketua, Berlin Damanik, S.H., M.Hum. dan Budi Hapsari, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2024 oleh Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Muhammad Arman AR, S.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Berlin Damanik, S.H., M.Hum.

Sutarto, S.H., M.Hum.

Budi Hapsari, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Muhammad Arman AR, S.H

### Perincian biaya :

1. Materai-----Rp. 10.000,00
2. Redaksi-----Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses-----Rp130.000,00 +
- Jumlah-----Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah)

Hal 7 dari 7 Hal Putusan Nomor 1391/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)