



PUTUSAN

Nomor 1142/Pdt/2024/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

PT CITRA SURYA INDONESIA, suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 16 tanggal 15 September 2014 serta tunduk pada hukum Indonesia, beralamat kantor di Jl. Duren Tiga No.29A, RT.005/RW.005, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan, 12760, dalam hal ini diwakili oleh Bapak VICKY DHANIS WARDHANA selaku Direktur Utama berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No.21 tanggal 16 Oktober 2023; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fikri Aulia Assegaf, S.H., LL.M., dkk., para advokat pada kantor hukum ARBANI, HAIKAL, FIKRI & PARTNERS LAW FIRM, beralamat kantor di AHFP BUILDING, lantai 2, Jl. Bintaro Utama 3A, Banten – 15412, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2024, sebagai Pembanding semula Penggugat;

lawan:

- 1. PT. OZE MITRA INDONESIA**, berkedudukan di Jl. Kemang Timur Raya No.74, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan 12730. Dalam hal ini diwakili oleh NEJMI CHEHAB selaku Direktur, memberikan kuasa kepada Mansur Alwini, S.H., M.H., M.Kn., dkk., para advokat pada kantor hukum LAW OFFICE MANSUR ALWINI SH MH & PARTNERS, beralamat di Jl. Musolah Alianwar/Kerja Bakti, No. 6, Kel. Kamp Makasar, Kec. Kamp Makasar, Jakarta Timur – 10260, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2023; sebagai Terbanding semula Tergugat;
- 2. EZZET CHEHAB**, beralamat di Jl. Jabir No.79, RT.005/RW.007, Kel. Ragunan, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mansur Alwini, S.H., M.H., M.Kn., dkk., para advokat pada kantor hukum LAW OFFICE MANSUR ALWINI SH MH & PARTNERS, beralamat di Jl. Musolah Alianwar/Kerja Bakti, No. 6, Kel. Kamp Makasar, Kec. Kamp Makasar, Jakarta Timur – 10260,

Hal. 1 dari 8 hal. Putusan Nomor 1142/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2023; sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

3. **ETTY LATIFAH ALJUFRIE**, beralamat di Jl. Kemang Timur V No.18, RT.006/RW.004, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mansur Alwini, S.H., M.H., M.Kn., dkk., para advokat pada kantor hukum LAW OFFICE MANSUR ALWINI SH MH & PARTNERS, beralamat di Jl. Musolah Alianwar/Kerja Bakti, No. 6, Kel. Kamp Makasar, Kec. Kamp Makasar, Jakarta Timur – 10260, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2023; sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
4. **PT BANK UOB INDONESIA**, Head Office, berkedudukan di Jl. MH Thamrin No.10, Jakarta-10230. Dalam hal ini diwakili oleh HENDRA GUNAWAN selaku Direktur Utama, memberikan kuasa kepada Suwandi, S.H., dkk., para advokat pada kantor hukum LAW FIRM ANDI, PARDEDE & PARTNERS, beralamat di Gedung Menara Karya, Lantai 28, Jl. H.R. Rasuna Said, Blok X-5, Kav 1-2, Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 23/DIR/0611 tanggal 7 Desember 2023; sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jalan Raya Tanjung Barat No.1, Kel. Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan – 12530. sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 Agustus 2024 Nomor 1142/PDT/2024/PT DKI Tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 Agustus 2024 Nomor 1142/PDT/2024/PT DKI Tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Hal. 2 dari 8 hal. Putusan Nomor 1142/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

3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1110/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 27 Juni 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas kelalaian yang tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian dan Kesepakatan Bersama No. 17 tanggal 30 Juli 2020 ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian material Penggugat sebesar Rp 7.615.600.000,- (tujuh milyar enam ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp404.000.00,- (empat ratus empat ribu rupiah) ;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 1110/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding eletronik tanggal 10 Juli 2024 melalui Aplikasi E-Court secara online terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1110/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 27 Juni 2024 . Permohonan tersebut disertai memori banding tertanggal 17 Juli 2024 yang diterima secara eletronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Agustus 2024;

Hal. 3 dari 8 hal. Putusan Nomor 1142/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas banding dan memori banding tersebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 Agustus 2024 yang dilakukan secara elektronik serta diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing tanggal 28 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi, maka telah diberitahukan kepada para pihak melalui pengiriman secara elektronik tanggal 31 Juli 2024 dan tanggal 8 Agustus 2024 yang Pelaksanaan inzage dilakukan secara elektronik;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat 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 Pemanding semula Penggugat mengajukan memori banding, yang selengkapnya telah termuat dalam memori banding tertanggal 17 Juli 2024, yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Dalam formal prosedural:

1. Memeriksa kembali keabsahan; (i) Sertipikat Hak Tanggungan No.4017/2014 terhadap Objek Tanah yang terletak di Jl. Kemang Timur V No. 18, RT.006/RW.04, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, seluas 698 m², berdasarkan Sertipikat Hak Milik No, 2248/Bangka atas nama ETTY LATIFAH ALJUFRI, sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi No. 4828/1984 tanggal 31 Desember 1984, dan (ii) Setipikat Hak Tanggungan peringkat I No. 2181/2013 dan (iii) Setifikat Hak Tanggungan peringkat II No.4016/2014 terhadap Objek Tanah yang terletak di Jl. Kemang Timur Raya No.74, RT.004/RW.003, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan seluas 1635 m², berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2418/Bangka atas nama EZZET CHEHAB, sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi No.891/1986 tanggal 25 Juni 1986.

Dalam Pokok perkara:

2. Mengabulkan Permohonan Banding Pemanding/ semula Penggugat untuk

Hal. 4 dari 8 hal. Putusan Nomor 1142/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya;

3. Menyatakan Terbanding telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas kelalaian yang tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian dan Kesepakatan Bersama No. 17 tanggal 30 Juli 2020;
4. Menghukum Terbanding untuk mengganti kerugian material Penggugat sebesar Rp 7.615.600.000,- (tujuh milyar enam ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah).
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atau setidaknya Sita Penyesuaian yang dimohonkan oleh Pembanding terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di:
 - 5.1. Jl. Kemang Timur Raya No.74, RT.004/RW.003, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan seluas 1635 m², berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2418/Bangka atas nama EZZET CHEHAB, sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi No.891/1986 tanggal 25 Juni 1986;
 - 5.2. Jl. Kemang Timur V No. 18, RT.006/RW.04, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, seluas 698 m², berdasarkan Sertipikat Hak Milik No, 2248/Bangka atas nama ETTY LATIFAH ALJUFRI, sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi No. 4828/1984 tanggal 31 Desember 1984.
6. Memerintahkan Turut Terbanding I, II, III dan IV untuk taat dan patuh terhadap Putusan ini;
7. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III mengajukan kontra memori banding yang selengkapnyanya telah termuat dalam kontra memori banding tertanggal 7 Agustus 2024, yang pada pokoknya memohon :

1. Menolak permohonan banding dan memori banding yang diajukan oleh Pembanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1110 /Pdt.G/2023/PN. Jkt.Sel. tanggal 27 Juni 2024;
4. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Hal. 5 dari 8 hal. Putusan Nomor 1142/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah membaca dan memeriksa serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1110/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 27 Juni 2024 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan perkara Aquo yang telah memutuskan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas kelalaian yang tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian dan Kesepakatan Bersama No. 17 tanggal 30 Juli 2020 dengan alasan terbukti diakui dan dibenarkan oleh Tergugat memiliki hutang kepada Penggugat yang hingga saat ini belum dibayar oleh Penggugat, maka telah cukup alasan hukum untuk menyatakan Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat dan Turut Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat Tergugat III sehingga tidak dapat diikutkan bertanggung jawab atas hutang Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat di dalam memori banding dan kontra memori banding dari Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan atau memperbaiki putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan sesuai permintaan Pembanding semula Penggugat, maka memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan hukum (*ratio*

Hal. 6 dari 8 hal. Putusan Nomor 1142/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

decidendi) dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1110/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 27 Juni 2024 beralasan hukum untuk **dipertahankan dan dikuatkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan di tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura juncto. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, *Herziene Indonesich Reglement* (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1110/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 27 Juni 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis tanggal 5 September 2024 yang terdiri dari Yonisman, S.H.,M.H selaku Hakim Ketua, H. Budi Susilo, SH., M.H dan Efran Basuning, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Budi Santoso, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun

Hal. 7 dari 8 hal. Putusan Nomor 1142/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

kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

H. Budi Susilo, SH., M.H

Yonisman, S.H.,M.H

Efran Basuning, S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

Budi Santoso, S.H

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | :Rp130.000,00 |

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

Hal. 8 dari 8 hal. Putusan Nomor 1142/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)