



PUTUSAN

Nomor 444/PDT/2020/ PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hj. HASNAINI, SE., MM, Wiraswasta, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Kemang Timur 5 Kav. 2 RT.002 RW.002, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, NIK : 3174085707760009, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **JON MATHIAS, SH dan MAI INDRADY, SH**, Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "**JON MATHIAS, SH ASSOCIATES**", beralamat dan berkantor di Jalan Tebet Barat Dalam I-i No. 40, Tebet, Jakarta Selatan, ☎ (021) 8300617, Fax. (021) 8350595, email : associates_jm@yahoo.com, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus (Special Power of Attorneys) Nomor : 002/JM.ASS/SK/II/2019, tertanggal 22 Februari 2019 bermaterai cukup yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai

- Pembanding semula Penggugat;
Lawan:

1. **ANTON BUDIDJAJA**; beralamat dan bertempat tinggal di Pantai Mutiara Blok YA No. 21 RT.011 RW.016, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Administratif Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta; untuk selanjutnya disebut dengan ----- Terbanding I semula TERGUGAT -I;
2. **ROSITA RIANAUli SIANIPAR, SH., M.Kn**; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beralamat Kantor di Jalan H. Samali No. 19, Pejaten Barat, Pasar Minggu di Kota Administratif Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta; Untuk selanjutnya disebut dengan -----Terbanding II semula TERGUGAT-II;

Halaman 1 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



3. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan;** berkedudukan Kantor di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jl. H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, RT.002 RW.001, Tanjung Barat, Jagakarsa, Kota Administratif Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta; untuk selanjutnya disebut dengan ----- Terbanding III semula TERGUGAT-III;
4. **Direktur Utama Reliance Capital Management;** berkedudukan di Menara Batavia Jalan KH. Mas Mansyur Lantai 27 Kav. 126, Kota Administratif Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta; untuk selanjutnya disebut sebagai-----

Terbanding IV semula TERGUGAT IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor 444/PDT/2020/PT DKI tanggal 11 Agustus 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor 444/PDT/2020/PT DKI tanggal 11 Agustus 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Penetapan Hakim Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, mor 444/PDT/2020/PT DKI tanggal 24 Agustus tentang Penetapan Hari Sidang perkara tersebut;
4. Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel, 11 Pebruari 2020 dan semua surat yang terkait dengan perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan/bantahannya tanggal 25 Pebruari 2019 telah didaftarkan di Kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 25 Pebruari 2019 dibawah Register Perkara Nomor 189/PdtG/2019/PN Jkt Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa dasar diajukannya Gugatan ini oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah berdasarkan "**Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili**" telah tepat dan sesuai dengan Pasal 118 ayat (4) HIR yang menegaskan :

Halaman 2 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



“Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutananya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu”;

Sebagaimana hal itu ditegaskan dalam ke-3 (Ketiga) Akta Jual Beli Gantung yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **“ROSITA RIANAULI SIANIPAR, SH., M.Kn”**, yaitu pada **Pasal 6** antara lain ditegaskan :

“Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan”;

2. Bahwa sekitar bulan Juni 2015 **“Hj. Hasnaini, SE., MM”** (Penggugat) ditawarkan pinjaman uang oleh **“Anton Budidjaja”** (Tergugat-I) dahulu menjabat sebagai Direktur Utama sekarang menjabat sebagai Komisaris Utama PT. Reliance Capital Management melalui **“Ronny Hertantyo Raharjo”** sebesar Rp. 22.000.000.000,- (Dua puluh dua milyar rupiah) dengan rincian Bunga 3% Provisi 10%;
3. Bahwa atas tawaran pinjaman uang tersebut, bertemulah antara Penggugat dengan Tergugat-I **dengan kesepakatan bunga pinjaman sebesar 2% dan Provisi sebesar 6%** dan pinjaman tersebut harus dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat-I pada bulan September 2015 berikut ditambah bunga 2% dan Provisi 6% dengan total keseluruhan yang harus dikembalikan sebesar Rp. 26.000.000.000,- (Dua puluh enam milyar rupiah);
4. Bahwa sebelum Tergugat-I merealisasikan pinjaman uang kepada Penggugat sebesar Rp. 22.000.000.000,- (Dua puluh dua milyar rupiah) Penggugat diharuskan oleh Tergugat-I untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Gantung dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **“ROSITA RIANAULI SIANIPAR, SH., M.Kn”** (Tergugat-II) yang juga disaksikan dan ikut bertandatangan dalam Akta tersebut Suami Penggugat **(MUSLIM MAHMUD)** terhadap :
 - 1) Hak Milik Nomor : 780/Lebak Bulus, tertanggal 03 Agustus 1990 An. Hasnaeni;
 - 2) Hak Milik Nomor : 279/Lebak Bulus, tertanggal 30 November 1978 An. Hasnaeni;
 - 3) Hak Milik Nomor : 4152/Lebak Bulus, tertanggal 21 Agustus 2001 An. Hasnaeni;

Halaman 3 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena Penggugat sangat membutuhkan uang saat itu, akhirnya Penggugat melakukan dan menandatangani Ke-3 (Ketiga) Akta Jual Beli Gantung tersebut bersama-sama dengan Suami Penggugat **(MUSLIM MAHMUD)** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah **“ROSITA RIANALI SIANIPAR, SH., M.Kn” (Tergugat-II);**
6. Bahwa perlu Penggugat jelaskan, **PADA DASARNYA** penandatanganan Ke-3 (Ketiga) Akta Jual Beli Gantung Hak Guna Bangunan Nomor : 4634/Lebak Bulus, Hak Guna Bangunan Nomor : 4635/Lebak Bulus dan Hak Guna Bangunan Nomor : 4636/Lebak Bulus oleh Penggugat dihadapan Tergugat-II ***YANG SEJATINYA ADALAH MERUPAKAN SUATU SYARAT DAN JAMINAN SEKALIGUS UNTUK MEREALISASIKAN UTANG PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT-I SEBESAR RP. 22.000.000.000,- (Dua puluh dua milyar rupiah) DAN BUKANLAH MERUPAKAN JUAL BELI;***
7. Bahwa setelah Penggugat menandatangani Ke-3 (Ketiga) Akta Jual Beli Gantung **yang belum diberi nomor dan tanggal yang masih berbentuk Draft** tersebut, Penggugat tidak pernah diberikan dan/atau menerima Salinan Ke-3 (Ketiga) Akta Jual Beli Gantung dimaksud, baik dari Tergugat-I maupun dari Tergugat-II serta tidak ada menerima Surat Perjanjian yang pernah dijanjikan oleh Tergugat-I kepada Penggugat sampai jatuh tempo pada bulan September 2015;
8. Bahwa dengan ditandatangani Ke-3 (Ketiga) Akta Jual Beli Gantung **yang belum diberi nomor dan tanggal yang masih berbentuk Draft** oleh Penggugat, akhirnya Tergugat-I merealisasikan pinjaman tersebut dengan cara mentransfer uang sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas milyar rupiah) ke Bank BNI sedangkan sisanya Rp. 7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) ditransfer kerekening Penggugat dengan total jumlah pinjaman sebesar Rp. 22.000.000.000,- (Dua puluh dua milyar rupiah);
9. Bahwa setelah pinjaman uang direalisasikan oleh Tergugat-I kepada Penggugat sebagaimana tersebut pada Point 8 (Delapan) di atas, tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-IV telah mengajukan permohonan untuk penurunan Status Ketiga objek perkara dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat-III) atas nama PT. Reliance Capital Management, antara lain :
 - 1) Hak Guna Bangunan Nomor : 4634/Lebak Bulus;
Gambar Situasi tanggal 10 Juli 1978;

Halaman 4 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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

Nomor 29/1417/1978;
Luas : 820 M2;
SPPT PBB Nomor Objek Pajak : 31.71.020.001.017.0038.0;
Provinsi : DKI Jakarta;
Kotamadya : Jakarta Selatan;
Kecamatan : Cilandak;
Kelurahan : Lebak Bulus;
Jalan : Kampung Kapuk/Lebak Bulus III;
Harga : Rp. 9.510.822.000,-

- 2) Hak Guna Bangunan Nomor : 4635/Lebak Bulus;
Surat Ukur tanggal 12 Juli 2001 Nomor 04564/2001;
Nomor Identifikasi Baidang Atas Tanah (NIB) 09.02.07.04.04564;
Luas : 656 M2;
SPPT PBB Nomor Objek Pajak : 31.71.020.001.017.0036.0;
Provinsi : DKI Jakarta;
Kotamadya : Jakarta Selatan;
Kecamatan : Cilandak;
Kelurahan : Lebak Bulus;
Jalan : Jalan Lebak Bulus III No. 15
RT.007 RW.004;
Harga : Rp. 7.608.656.330,-
- 3) Hak Guna Bangunan Nomor : 4636/Lebak Bulus;
Gambar Situasi Tanggal 18 Agustus 1989 Nomor 1559/1989;
Luas : 820 M2;
SPPT PBB Nomor Objek Pajak : 31.71.020.001.017.0404.0;
Provinsi : DKI Jakarta;
Kotamadya : Jakarta Selatan;
Kecamatan : Cilandak;
Kelurahan : Lebak Bulus;
Jalan : Jalan Lebak Bulus III (Jalan
Gunung Balong)
RT.007 RW.004;
Harga : Rp. 9.510.822.000,-

10. Bahwa berdasarkan email dari "Ronny Hertantyo", tertanggal 04 September 2015 yang ditujukan kepada wanitaagung7788@gmail.com antara lain berisi:

Halaman 5 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



“Berdasarkan transaksi ibu di perusahaan kami, dana yang harus disetor, paling lambat 21 September 2015 senilai Rp. 26.000.000.000,- (Dua puluh enam milyar rupiah)”;

11. Bahwa pada saat Penggugat akan melunasi utangnya kepada Tergugat-I, Tergugat-I terkesan mempersulit Penggugat tanpa alasan yang jelas dan akhirnya pada bulan Oktober 2015 Tergugat-I dan Tergugat-IV menduduki objek perkara Hak Milik Nomor : 279/Lebak Bulus, tertanggal 30 November 1978 An. Hasnaeni dan Milik Nomor : 4152/Lebak Bulus, 21 Agustus 2001 An. Hasnaeni sebagaimana telah diturunkan statusnya oleh Tergugat-I menjadi Hak Guna Bangunan Nomor : 4634/Lebak Bulus, Hak Guna Bangunan Nomor : 4635/Lebak Bulus dan Hak Guna Bangunan Nomor : 4636/Lebak Bulus tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-IV, Penggugat telah melaporkan Tergugat-I dan Tergugat-IV ke Badan Reserse Kriminal Kepolisian Negara Republik Indonesia atas dugaan tindak pidana pemalsuan akta otentik dan menggunakan akta otentik seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 264 ayat (1) huruf 1-e dan ayat 2 KUH Pidana, sebagaimana Bukti Tanda Lapor Nomor : TBL/305/IV/2016/Bareskrim, tertanggal 27 April 2016 yang pada saat ini masih Tahap Penyidikan;
13. Bahwa berdasarkan uraian di atas, tindakan Tergugat-I dan Tergugat-IV menurunkan Status Ketiga objek perkara dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Gantung yang dibuat oleh Tergugat-II yang kemudian diterbitkan oleh Tergugat-III pada Point 9 (Sembilan) tersebut di atas, telah nyata-nyata melanggar hukum dan oleh karenanya harus **“DINYATAKAN TIDAK SAH”** dan **“TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM”**, karena pada dasarnya pembuatan Akta Jual Beli Gantung yang dibuat oleh Tergugat-II adalah merupakan suatu syarat dan jaminan sekaligus untuk merealisasikan pinjaman uang Penggugat kepada Tergugat-I sebesar Rp. 22.000.000.000,- (Dua puluh dua milyar rupiah) **dan bukanlah merupakan jual beli**;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata yang berbunyi :
“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan yang telah dikemukakan tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo sudilah kiranya bersedia memanggil para pihak yang bersengketa untuk hadir pada hari persidangan yang ditentukan guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli Gantung yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat-II antara Penggugat dengan Tergugat-I, terhadap :
 - a. Hak Milik Nomor : 780/Lebak Bulus, tertanggal 03 Agustus 1990 An. Hasnaeni;
 - b. Hak Milik Nomor : 279/Lebak Bulus, tertanggal 30 November 1978 An. Hasnaeni;
 - c. Hak Milik Nomor : 4152/Lebak Bulus, tertanggal 21 Agustus 2001 An. Hasnaeni;

Yang telah diturunkan statusnya menjadi :

- a. Hak Guna Bangunan Nomor : 4634/Lebak Bulus;
 - b. Hak Guna Bangunan Nomor : 4635/Lebak Bulus;
 - c. Hak Guna Bangunan Nomor : 4636/Lebak Bulus;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Hak Guna Bangunan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat-III, antara lain :
 - a. Hak Guna Bangunan Nomor : 4634/Lebak Bulus;
 - b. Hak Guna Bangunan Nomor : 4635/Lebak Bulus;
 - c. Hak Guna Bangunan Nomor : 4636/Lebak Bulus;
 4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat-I dan Tergugat-IV untuk mengembalikan Hak Guna Bangunan (HGB) milik Penggugat yaitu :
 - a. Hak Guna Bangunan Nomor : 4634/Lebak Bulus;
 - b. Hak Guna Bangunan Nomor : 4635/Lebak Bulus;
 - c. Hak Guna Bangunan Nomor : 4636/Lebak Bulus;

Berdasarkan Akta Jual Beli Gantung yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) "Rosiana Rinauli Sianipar, SH., M.Kn" (Tergugat-II) atas Hak Milik Nomor : 780/Lebak Bulus, tertanggal 03 Agustus 1990 An. Hasnaeni, Hak Milik Nomor : 279/Lebak Bulus,

Halaman 7 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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

tertanggal 30 November 1978 An. Hasnaeni dan Hak Milik Nomor :
4152/Lebak Bulus, 21 Agustus 2001 An. Hasnaeni;

5. Menghukum dan memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan pinjaman kepada Tergugat-I sebesar Rp. 22.000.000.000,- (Dua puluh dua milyar rupiah);
6. Menghukum Penggugat dan Para Tergugat untuk tunduk dan patuh mentaati putusan ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo berpendapat lain "Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah memberikan Jawaban yang masing-masing pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I dan IV ;

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa PENGGUGAT pada butir 12 halaman 5 Posita Gugatan mendalilkan:

"Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV, Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat IV ke Badan Reserse Kriminal Kepolisian Negara Republik Indonesia atas dugaan tindak pidana pemalsuan akta otentik dan menggunakan akta otentik seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya, sebagaimana Bukti Tanda Lapor Nomor : TBL/305/IV/2016/Bareskrim, tertanggal 27 April 2016 yang pada saat ini masih Tahap Penyidikan;"

Kemudian pada butir 13 Penggugat mendalilkan:

"Bahwa berdasarkan uraian diatas, tindakan Tergugat I dan Tergugat IV menurunkan Status Ketiga objek Perkara dari Hak Milik menjadi Hak Guna

Halaman 8 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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

Bangunan milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Gantung yang dibuat oleh Tergugat II yang kemudian diterbitkan oleh Tergugat III pada point 9 (Sembilan) tersebut diatas, telah nyata nyata melanggar hukum dan oleh karenanya harus "DINYATAKAN TIDAK SAH" dan "TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM", karena pada dasarnya pembuatan Akta Jual Beli Gantung yang dibuat oleh Tergugat II adalah merupakan suatu syarat dan jaminan sekaligus untuk merealisasikan pinjaman uang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah) dan bukanlah merupakan jual beli."

Kemudian pada butir 14 Penggugat mendalilkan:

"Bahwa berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata yang berbunyi:

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut";

- Bahwa akan tetapi kemudian dibagian Petitum Gugatan butir 1 sampai dengan butir 8 halaman 6 sampai 7, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat (Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum), atau hak apa yang dituntut oleh Penggugat pun tidak jelas, apakah Penggugat ingin ditetapkan kembali sebagai pemilik -*quod non*-, sehingga Ketiga Akta Jual Beli Hak Milik Nomor: 279/Lebak Bulus, Hak Milik Nomor: 4152/Lebak Bulus, Hak Milik Nomor: 780/Lebak Bulus, ketiganya atas nama Hasnaeni (Penggugat), harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

- Bahwa oleh karena tidak ada kesesuaian dan kejelasan antara Posita dengan Petitum, maka jelas hal itu merupakan gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*), vide: Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 :"*oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*".

2. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH GUGATAN PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA)

- Bahwa PENGGUGAT pada butir 12 halaman 5 Posita Gugatan mendalilkan:

"Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV, Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat IV ke Badan Reserse Kriminal

Halaman 9 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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)



Kepolisian Negara Republik Indonesia atas dugaan tindak pidana pemalsuan akta otentik dan menggunakan akta otentik seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya, sebagaimana Bukti Tanda Laporan Nomor : TBL/305/IV/2016/Bareskrim, tertanggal 27 April 2016 yang pada saat ini masih Tahap Penyidikan;"

Kemudian pada butir 14 Penggugat mendalilkan:

"Bahwa berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata yang berbunyi:

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut";

- Bahwa dari kedua dalil a quo diatas, Penggugat pada intinya menyatakan adanya dugaan perbuatan pidana yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat IV, dan saat ini masih Tahap Penyidikan.
 - Bahwa oleh karena dugaan adanya perbuatan pidana yang dituduhkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat IV a quo, pada saat ini masih Tahap Penyidikan, maka SANGATLAH PREMATUR apabila kemudian Penggugat hendak membatalkan perjanjian dengan alasan adanya perbuatan pidana Tergugat I dan Tergugat IV -quod non-, sedangkan hingga saat ini belum ada PUTUSAN PIDANA yang berkekuatan hukum tetap yang menghukum Tergugat I dan Tergugat IV bersalah karena telah melakukan perbuatan pidana sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
 - Bahwa mengenai Gugatan Prematur M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" pada hal 457, menjelaskan bahwa Gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini.
 - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai Gugatan Prematur dan harus pula dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.
3. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) karena ada pihak yang tidak dimasukkan sebagai pihak-pihak yang terlibat dalam perkara a quo.

Halaman 10 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



- Bahwa pada butir 4 halaman 3 Gugatan, Penggugat pada intinya telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Tergugat II, yang disaksikan dan ikut bertandatangan dalam Akta tersebut Suami Penggugat (MUSLIM MAHMUD).
- Bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli *a quo*, telah melibatkan Suami Penggugat (MUSLIM MAHMUD), maka jelas dalam Perkara inipun Suami Penggugat harus dijadikan/ditarik sebagai pihak, terlebih lagi dalam tuntutan pembatalan Akta Jual *a quo*, apakah Suami Penggugat juga menyetujuinya, apakah Suami Penggugat mengetahui adanya gugatan ini, yang jelas keterlibatan Suami Penggugat dalam perkara ini sangat menentukan, sehingga Suami Penggugat harus dijadikan pihak dalam perkara ini.
- Bahwa oleh karena pihak yang ditarik sebagai Penggugat atau Tergugat tidak lengkap, maka seharusnya gugatan perkara *a quo* dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvan kelijke Verklaard*). Vide: Putusan MA No.1566 K/Pdt/1983: "*gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium.*"

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 2 halaman 3, yang pada pokoknya mendalilkan "*bahwa PENGGUGAT ditawarkan pinjaman uang oleh TERGUGAT I yang dahulu menjabat sebagai Direktur Utama PT Reliance Capital Management/PT RCM*" (TERGUGAT IV) sebesar Rp. 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah);
2. Bahwa yang benar adalah awalnya PENGGUGAT mengajukan pinjaman uang kepada TERGUGAT IV (dahulu diwakili TERGUGAT I) dengan menawarkan rumahnya sebagai jaminan yang terletak di Jalan Lebak Bulus III No. 15A, B dan C, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan ("Properti/Objek Sengketa"), yang saat itu sedang dijaminkan PENGGUGAT di Bank BNI dan dalam keadaan kredit macet;
3. Bahwa namun setelah dilakukan pengecekan oleh TERGUGAT IV, kondisi PENGGUGAT saat itu tidak layak untuk mendapatkan pinjaman baru dari TERGUGAT IV karena tidak lolos Bank Indonesia (BI) checking akibat kreditnya di Bank BNI dalam keadaan macet;

Halaman 11 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



4. Bahwa dengan berbagai pertimbangan dan niat baik untuk membantu PENGUGAT, akhirnya antara PENGUGAT dengan TERGUGAT IV sepakat untuk dilakukan jual beli terhadap properti tersebut, dengan kesepakatan harga jual beli atas rumah tersebut sebesar Rp. 21.630.300.000,- (Dua puluh satu milyar enam ratus tiga puluh juta tiga ratus rupiah).
5. Bahwa adapun tata cara pembayarannya tentunya harus melalui mekanisme pelunasan hutang PENGUGAT terlebih dahulu di Bank BNI agar rumah tersebut bersih dari jaminan, sehingga setelah itu dapat dilakukan jual beli dengan TERGUGAT IV.
6. Bahwa mekanisme a quo cukup umum dilakukan, seperti halnya KPR "take over" yang dilakukan bank-bank untuk penjualan rumah yang masih dijaminan kepada pihak lain.
7. Bahwa karena harga telah disepakati, maka TERGUGAT IV dan PENGUGAT sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa ("PPJB Lunas") beserta dokumen-dokumen lainnya pada tanggal 20 Juni 2015, yaitu:
 - 4.1. a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 522a tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat II;
b. Surat Kuasa Nomor 522b tertanggal 20 Juni 2015;
c. Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522c tertanggal 20 Juni 2015;
d. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak no. 522d tertanggal 20 Juni 2015;
 - 4.2. e. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 522e tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat II;
f. Surat Kuasa Nomor 522f tertanggal 20 Juni 2015;
g. Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522g tertanggal 20 Juni 2015;
h. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak no. 522h tertanggal 20 Juni 2015;
 - 4.3. i. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 522i tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat II;
j. Surat Kuasa Nomor 522j tertanggal 20 Juni 2015;
k. Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522k tertanggal 20 Juni 2015;

Halaman 12 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



I. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak no. 5221
tertanggal 20 Juni 2015;

di hadapan Notaris Rosita Rinauli Sianipar, S.H. (TERGUGAT II) yang menyatakan antara lain bahwa PENGGUGAT setuju untuk menjual rumahnya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT IV dan berkewajiban untuk melakukan pengosongan dan menyerahkan rumah tersebut selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan yang jatuh tempo pada tanggal 22 September 2015.

8. Bahwa berdasarkan PPJB Lunas tersebut, TERGUGAT I dan TERGUGAT IV sudah melakukan pembayaran atas jual beli rumah tersebut sesuai dengan harga yang disepakati. Dikarenakan rumah tersebut masih dijadikan jaminan di Bank BNI, atas permintaan PENGGUGAT maka TERGUGAT I dan TERGUGAT IV melakukan pembayaran secara transfer rekening Giro Internal KUKPlus yang merupakan rekening pinjaman di Bank BNI sebesar Rp. 14.516.051.462,- (Empat belas milyar lima ratus enam belas juta lima puluh satu ribu empat ratus enam puluh dua rupiah) dan sisanya ditransfer ke rekening pribadi PENGGUGAT di Bank BCA sebesar Rp. 7.114.218.538,- (Tujuh milyar seratus empat belas juta dua ratus delapan belas ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah). Pembayaran tersebut telah diterima baik oleh Bank BNI maupun oleh PENGGUGAT. Dengan demikian, TERGUGAT I dan TERGUGAT IV sudah membayar lunas pembelian rumah tersebut dan kepemilikan rumah tersebut sehingga secara sah telah beralih ke tangan TERGUGAT IV.
9. Bahwa sampai pada saat jatuh tempo yaitu pada tanggal 22 september 2015, ternyata PENGGUGAT tidak juga melakukan pengosongan dan menyerahkan rumah tersebut, sehingga oleh karenanya TERGUGAT IV telah mengirimkan Surat Somasi kepada PENGGUGAT untuk segera melakukan pengosongan dalam 3 x 24 jam sejak tanggal Surat Somasi tersebut yaitu tertanggal 5 Desember 2015.
10. Bahwa oleh karena sampai pada waktu jatuh tempo tanggal 5 Desember 2015, ternyata PENGGUGAT tidak juga melakukan penyerahan rumah tersebut kepada TERGUGAT IV, maka kemudian TERGUGAT I dan TERGUGAT IV akhirnya membuat laporan polisi atas hal tersebut, dengan Tanda Bukti Lapor No. TBL/763/II/2016/PMJ/Dit.Reskrim tanggal 16 Februari 2016 atas dasar penipuan dan memasuki pekarangan orang lain



tanpa izin, adapun laporan tersebut ditindaklanjuti oleh Unit 2 Subdit 2 Ditreskrimum Polda Metro Jaya.

11. Bahwa setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT IV melaporkan PENGGUGAT ke Polisi, PENGGUGAT kemudian panik dan akhirnya mau datang menemui TERGUGAT I dan TERGUGAT IV, dimana PENGGUGAT dengan bujuk rayunya meminta kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT IV untuk diberikan kompensasi (tambahan) atas penyerahan rumah tersebut diluar harga yang telah disepakati dan dibayarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT IV berdasarkan PPJB Lunas.
12. Bahwa pada saat itu, dengan berbagai bahan pertimbangan, akhirnya TERGUGAT I dan TERGUGAT IV mengalah dan setuju, termasuk untuk tidak melanjutkan laporan Polisinya atau gugatan perdata ke pengadilan sebagaimana tersebut diatas dan akan memberikan kompensasi sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sesuai permintaan PENGGUGAT agar PENGGUGAT bersedia keluar rumah dan menyerahkan rumahnya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT IV (yang sebetulnya sudah menjadi hak TERGUGAT IV sebagai pemilik rumah untuk menguasai dan menempati rumah tersebut).
13. Bahwa sebagai tindak lanjut dari permintaan PENGGUGAT a quo, akhirnya dibuatlah Akta Perjanjian Perdamaian (dading) antara TERGUGAT I dan TERGUGAT IV dengan PENGGUGAT dihadapan Notaris Priska Amalia, S.H., MKn. sebagai alas hak atas kompensasi tersebut pada tanggal 4 Agustus 2016, yang menyatakan antara lain bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV akan memberikan kompensasi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan akan menandatangani akta jual beli atas rumah tersebut yang memasukkan tambahan Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagai harga jual beli. Selain itu PENGGUGAT juga telah sepakat dan berjanji bahwa selama proses pengurusan perubahan hak kepemilikan atas rumah tersebut oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT IV, PENGGUGAT tidak melakukan tindakan apapun terhadap rumah tersebut sampai dengan proses pengurusan perubahan hak kepemilikan selesai.
14. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2016, Akta Jual Beli atas rumah tersebut masing-masing No.137, 138, 139 ditandatangani antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan TERGUGAT IV di hadapan Notaris Rosita Rianauli Sianipar, S.H., MKn.(TERGUGAT II) ("AJB"), dimana kemudian untuk menyempurnakan pengalihan atas tanah dan akta Jual

Halaman 14 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



Beli a quo, oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT IV dijadikan dasar untuk melakukan proses balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (TERGUGAT III) dan PENGGUGAT sudah menandatangani surat serah terima atas rumah dan bangunan tersebut. Sesuai kesepakatan, TERGUGAT I dan TERGUGAT IV sudah melakukan pembayaran Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada PENGGUGAT dengan lunas dimana sesuai permintaan PENGGUGAT sebagian pembayaran tersebut dipergunakan untuk membayar pajak-pajak yang harus ditanggung oleh PENGGUGAT sebagai penjual yaitu kurang lebih sebesar Rp. 665.757.540,- (Enam ratus enam puluh lima juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus empat puluh rupiah) untuk membayar pajak penghasilan PENGGUGAT dan kurang lebih sebesar Rp. 82.573.681,- (Delapan puluh dua juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus delapan puluh satu rupiah) untuk membayar PBB rumah tersebut yang tertunggak selama 3 (tiga) tahun, sehingga jumlah tersebut masing-masing ditransfer langsung ke Bank DKI dan Kantor Pos Indonesia, sedangkan sisanya langsung ditransfer ke rekening PENGGUGAT.

Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT sudah mengakui penerimaan penuh atas semua harga pembelian rumah tersebut pada saat penandatanganan AJB dimana AJB tersebut berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi).

15. Bahwa namun pada saat TERGUGAT I dan TERGUGAT IV memproses balik nama atas SHM rumah tersebut, proses tersebut dihambat dan dihalang-halangi oleh PENGGUGAT dengan dalih yang tidak masuk akal.
16. Bahwa PENGGUGAT selain membuat dalih yang tidak jelas, ternyata PENGGUGAT melaporkan juga TERGUGAT I dan TERGUGAT IV ke Bareskrim dengan nomor laporan polisi Nomor: LP/837/VIII/2017/Bareskrim, yang pada saat ini ditangani oleh Unit 5 Subdit 2 Ditreskrimum Polda Metro Jaya dengan dalih bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV tidak melakukan pembayaran pembelian rumah secara lunas, dimana PENGGUGAT hanya menerima sebagian harga pembelian kurang lebih sebesar Rp. 4.300.000.000,- (empat milyar tiga ratus juta rupiah) padahal sebagaimana dijelaskan diatas, TERGUGAT I dan TERGUGAT IV sudah melakukan pelunasan pembayaran atas jual beli rumah tersebut beserta potongan pajak penjual yang harus ditanggung/kewajiban pihak PENGGUGAT.



17. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT angka 9 halaman 4 dan angka 13 halaman 5 serta dalil angka 14 halaman 5 dan halaman 6 gugatannya, yang pada intinya *"PENGGUGAT mendalilkan tanpa sepengetahuan dan ijin PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT IV telah mengajukan permohonan penurunan status atas SHM milik PENGGUGAT keatas nama TERGUGAT IV"*.

Bahwa tindakan TERGUGAT IV menurunkan status ketiga hak atas tanah PENGGUGAT dari hak milik menjadi hak guna bangunan a quo, TIDAK MELANGGAR HUKUM DAN BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SERTA juga BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN PENIPUAN, menurut PASAL 1328 KUHPerdara sebagaimana didalilkan PENGGUGAT dalam gugatannya. *Tindakan TERGUGAT IV menurunkan status ketiga hak tanah a quo adalah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan PENGGUGAT sesuai Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) Nomor 02 yang dibuat di hadapan Priska Amalia, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, oleh dan antara Ny. Hasnaeni (PENGGUGAT) dengan PT. Reliance Capital Management (TERGUGAT IV).*

18. Bahwa selain itu juga, TERGUGAT IV telah mendapat kuasa dari PENGGUGAT untuk melakukan balik nama atas tanah yang sudah dijual tersebut keatas nama TERGUGAT IV dan sudah selayaknya hal tersebut dilakukan, dimana proses tersebut adalah normal dan tidak melanggar hukum dalam proses jual beli tanah.

19. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 10 halaman 5 yang pada pokoknya mendalilkan *"bahwa terdapat email dari saudara Ronny Hertantyo kepada PENGGUGAT mengenai dana yang harus disetor paling lambat tanggal 21 September 2015, sebesar Rp.26.000.000.000,- (dua puluh enam milyar)"*.

Bahwa Email tersebut tidak jelas dan tidak dapat ditafsirkan secara parsial dan harus dilihat secara keseluruhan konteksnya. Saudara Ronny tidak mewakili posisi TERGUGAT IV mengenai transaksi jual beli rumah PENGGUGAT, oleh karenanya email tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk membenarkan dalil PENGGUGAT.

20. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 11 halaman 5 gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan *"bahwa pada bulan oktober 2015, TERGUGAT I dan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT IV, menduduki rumah tanpa seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT”.

Bahwa yang benar adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT IV sesuai dengan Akta Perjanjian Pengosongan tempat tersebut diatas, PENGGUGAT sudah menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak berkeberatan mengosongkan objek jual beli apabila dikemudian hari TERGUGAT IV bermaksud untuk menempati objek jual beli tersebut.

21. Bahwa dari hal-hal yang TERGUGAT I dan TERGUGAT IV uraikan diatas, terungkap fakta bahwa sejak awal PENGGUGAT telah setuju dan sepakat terhadap ketentuan Akta Perjanjian Pengosongan tersebut diatas, maka PENGGUGAT berjanji akan mengosongkan tanah dan bangunan SHM no.276/Lebak Bulus, SHM No. 4152/lebak Bulus, SHM No.780/Lebak Bulus serta menyerahkan ketiga bidang tanah berikut bangunan diatasnya dan dokumen-dokumennya kepada TERGUGAT IV sebagai milik TERGUGAT IV.

22. Bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Selanjutnya Pasal 1338 KUHPerdara menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

23. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320, dan pasal 1338, maka akta-akta yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT IV seperti tersebut dibawah ini:

- 23.1. a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 522a tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat III;
- b. Surat Kuasa Nomor 522b tertanggal 20 Juni 2015;
- c. Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522c tertanggal 20 Juni 2015;
- d. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak no. 522d tertanggal 20 Juni 2015;
- e. Akta Jual Beli Nomor 137/2016 tanggal 22 Desember 2016.

Halaman 17 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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

- 23.2. f. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 522e tertanggal 22 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat III;
- g. Surat Kuasa Nomor 522f tertanggal 20 Juni 2015;
- h. Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522g tertanggal 20 Juni 2015;
- i. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak no. 522h tertanggal 20 Juni 2015;
- j. Akta Jual Beli Nomor 138/2016 tanggal 22 Desember 2016.
- 23.3. k. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 522i tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat III;
- l. Surat Kuasa Nomor 522j tertanggal 20 Juni 2015;
- m. Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522k tertanggal 20 Juni 2015;
- n. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak no. 522l tertanggal 20 Juni 2015;
- o. Akta Jual Beli Nomor 139/2016 tanggal 22 Desember 2016.

Adalah SAH dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT dan BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG bagi PENGUGAT dan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT IV.

24. Bahwa demikian pula dengan Akta Perjanjian Perdamaian Nomor: 02 tanggal 4 Agustus 2016 yang dibuat oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT IV dihadapan Tergugat II serta Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 4634/Lebak Bulus, SHGB Nomor: 4635/Lebak Bulus dan SHGB Nomor: 4636/Lebak Bulus yang dikeluarkan oleh Tergugat III berdasarkan akta-akta tersebut diatas juga sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi PENGUGAT dan TERGUGAT IV.

25. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGUGAT angka 7, angka 8, angka 10, angka 12 gugatan dan dalil-dalil gugatan selebihnya.

Berdasarkan uraian diatas, maka sudah selayaknya gugatan PENGUGAT di TOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA oleh Majelis Hakim yang mulia.

II. DALAM REKONPENSI

Halaman 18 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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

- Bahwa PENGGUGAT REKONPENS I/dahulu TERGUGAT I KONPENS I dan PENGGUGAT REKONPENS I II/dahulu TERGUGAT IV KONPENS I (selanjutnya berdua disebut sebagai "PARA PENGGUGAT REKONPENS I") memohon agar segala hal yang telah dikemukakan dalam bagian Pokok Perkara/dalam Kompensi secara "*mutatis mutandis*" merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Rekonpensi ini.

Bahwa adapun alasan-alasan dan dasar hukum gugatan PENGGUGAT REKONPENS I ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa oleh karena, sebagaimana telah diuraikan dalam bagian kompensi, sampai batas waktu jatuh tempo tanggal 22 September 2015, bahkan sampai tanggal 2 Desember 2015 yaitu saat PARA PENGGUGAT REKONPENS I mengirimkan Surat Somasi kepada TERGUGAT REKONPENS I/PENGGUGAT Kompensi, TERNYATA TERGUGAT REKONPENS I/PENGGUGAT KONPENS I tetap tidak sanggup dan tidak beritikad baik untuk mengembalikan pinjamannya, dan juga TERGUGAT REKONPENS I/PENGGUGAT KONPENS I tidak mau menyerahkan dan mengosongkan ketiga tanah dan bangunan a quo kepada PARA PENGGUGAT REKONPENS I, maka setelah PENGGUGAT REKONPENS I melaporkan TERGUGAT REKONPENS I ke pihak Kepolisian, pada tanggal 4 Agustus 2016 TERGUGAT REKONPENS I dan PARA PENGGUGAT REKONPENS I setuju dan sepakat menandatangani Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) Nomor 02 tanggal 4 Agustus di hadapan Priska Amalia, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Serang;
2. Bahwa dalam Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) No. 02 a quo tanggal 4 Agustus 2016, disepakati dan disetujui oleh PARA PENGGUGAT REKONPENS I dan TERGUGAT REKONPENS I (Para PENGGUGAT REKONPENS I dan TERGUGAT REKONPENS I selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai "Para Pihak") antara lain hal-hal sebagai berikut:
 - 2.1. Para pihak sepakat bahwa nilai jual beli objek jual beli yang sudah ditransfer ke rekening TERGUGAT REKONPENS I pada tanggal 22 Juni 2015 dan tanggal 24 Juni 2015 dan berdasarkan akta pengikatan jual beli dan kuasa Nomor: 522a, 522e dan 522h (vide pasal 3 ayat 1);
 - 2.2. Para pihak sepakat bahwa para PENGGUGAT REKONPENS I akan memberikan biaya Kompensasi senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) kepada TERGUGAT REKONPENS I, agar transaksi

Halaman 19 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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)



- jual beli a quo dapat berlangsung dengan sempurna. (vide pasal 3 ayat 2);
- 2.3. Para pihak sepakat bahwa dengan nilai jual beli dan biaya kompensasi tersebut maka para pihak menganggap kewajiban para PENGUGAT REKONPensi untuk melakukan pembayaran kepada TERGUGAT REKONPensi telah selesai dilakukan secara sempurna dan TERGUGAT REKONPensi wajib menyerahkan objek jual beli kepada Para PENGUGAT REKONPensi. (vide pasal 3 ayat 4);
- 2.4. Terkait pengalihan obyek jual beli maka TERGUGAT REKONPensi sepakat dan berjanji untuk memberikan kuasa kepada Para PENGUGAT REKONPensi ataupun pihak yang ditunjuk oleh Para PENGUGAT REKONPensi dengan Surat Kuasa yang terpisah dari perjanjian ini untuk melakukan pengurusan terkait perubahan hak kepemilikan obyek jual beli yakni dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. (vide pasal 3 ayat 5);
- 2.5. TERGUGAT REKONPensi sepakat dan berjanji bahwa selama proses pengurusan dimaksud maka TERGUGAT REKONPensi tidak akan melakukan segala tindakan apapun terhadap obyek jual beli sampai dengan proses pengurusan perubahan hak kepemilikan selesai tetapi tidak terbatas pada mengagunkan, menjual, menyewakan dan atau tindakan lainnya yang menyebabkan peralihan obyek jual beli. (vide pasal 3 ayat 6);
- 2.6. TERGUGAT REKONPensi mengaku menerima pembayaran atas obyek jual beli tersebut pada pasal 3 ayat 1 dan ayat 2 diatas sebagai kompensasi tambahan dan berjanji akan menyerahkan obyek jual beli ini kepada Para Pengugat Rekonsensi .(vide pasal 4);
3. Bahwa meskipun Para PENGUGAT REKONPensi telah membayar seluruh harga jual beli kepada TERGUGAT REKONPensi berikut kompensasi tambahan untuk pengosongan dan penyerahan obyek jual beli oleh TERGUGAT REKONPensi kepada Para PENGUGAT REKONPensi, namun TERGUGAT REKONPensi faktanya tetap tidak beritikad baik untuk mengosongkan obyek jual beli dan tidak menyerahkan obyek jual beli kepada PENGUGAT REKONPensi;
4. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2019 dan tanggal 21 Februari 2019 Para PENGUGAT REKONPensi telah melakukan teguran (somasi) kepada TERGUGAT REKONPensi agar mengosongkan obyek jual beli dan menyerahkan obyek jual beli kepada Para PENGUGAT REKONPensi,

Halaman 20 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



namun hingga saat ini TERGUGAT REKONPENSİ tetap tidak beritikad baik untuk mengosongkan obyek jual beli dan menyerahkan obyek jual beli kepada Para PENGGUGAT REKONPENSİ;

5. Bahwa tindakan TERGUGAT REKONPENSİ tersebut pada angka 2 dan 3 diatas jelas merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian perdamaian (dading) Nomor: 02 tanggal 4 Agustus 2016.

6. Bahwa karena terbukti TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT KONPENSİ telah melakukan wanprestasi, maka TERGUGAT REKONPENSİ harus dihukum untuk mengosongkan Properti/Objek Sengketa dan menyerahkannya kepada Para PENGGUGAT REKONPENSİ.

7. Bahwa agar TERGUGAT REKONPENSİ melaksanakan putusan ini dengan segera, maka TERGUGAT REKONPENSİ perlu dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini PARA PENGGUGAT REKONPENSİ (TERGUGAT I KONPENSİ dan TERGUGAT IV KONPENSİ) mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSİ :

DALAM EKSEPSİ :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT IV;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT KONPENSİ untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT KONPENSİ untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Akta-akta:
 - 2.1. a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 522a tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat III;
 - b. Surat Kuasa Nomor 522b tertanggal 20 Juni 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522c tertanggal 20 Juni 2015;
- d. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak no. 522d tertanggal 20 Juni 2015;
- e. Akta Jual Beli Nomor 137/2016 tanggal 22 Desember 2016.
- 2.2.f.Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 522e tertanggal 22 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat III;
- g. Surat Kuasa Nomor 522f tertanggal 20 Juni 2015;
- h. Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522g tertanggal 20 Juni 2015;
- i. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak no. 522h tertanggal 20 Juni 2015;
- j. Akta Jual Beli Nomor 138/2016 tanggal 22 Desember 2016.
- 2.3.k. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 522i tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat III;
- l. Surat Kuasa Nomor 522j tertanggal 20 Juni 2015;
- m. Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522k tertanggal 20 Juni 2015;
- n. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak no. 522l tertanggal 20 Juni 2015;
- o. Akta Jual Beli Nomor 139/2016 tanggal 22 Desember 2016.
3. Menyatakan sah Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) Nomor: 02 tanggal 4 Agustus 2016.
4. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSİ (Penggugat Konpensi) telah melakukan ingkar janji (wanprestasi).
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ (Penggugat Konpensi) dan/atau Pihak ketiga lainnya untuk mengosongkan rumah berikut bangunan yang terletak di Jalan Lebak Bulus 3 No.15 A , B dan C Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan kepada Para PENGGUGAT REKONPENSİ (TERGUGAT I dan TERGUGAT IV Konpensi) atau kepada pihak yang diberikan kewenangan untuk menerima tanah berikut bangunan SHGB tersebut.
6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah berikut bangunan SHGB-SHGB seperti tersebut pada petitum No.5.

Halaman 22 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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)



7. Menyatakan bahwa putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

JAWABAN TERGUGAT III;

DALAM EKSEPSI

1. KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa dalam gugatan poin 11 hingga poin 13 Penggugat mendalilkan bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No : 780/Lebak Bulus, SHM No : 279/Lebak Bulus, dan SHM No : 4125/Lebak Butus yang ketiganya atas nama Hj. HASNAENI telah dilakukan penurunan status hak menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 4634, 4635 dan 4636/Lebak Bulus tanpa sepengetahuan Penggugat;
- b. Bahwa penurunan hak atas ketiga SHM tersebut pada poin 'a' berdasarkan Akta Jua! Beli Gantung yang juga ditandatangani oleh Penggugat yang dibuat oleh Tergugat II yang kemudian diterbitkan oleh Tergugat IH;
- c. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Gantung telah nyata-nyata melanggar hukum karena perbuatan tersebut telah memalsukan akta otentik dan *menggunakan akta* otentik seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya;
- d. Bahwa proses penurunan status hak, dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan telah sesuai dengan Kepmeneg Agraria Nomor 16 Tahun 1997, dan Tergugat I tidak memiliki kewenangan materil untuk memeriksa dan mengadili keabsahan suatu atas hak dan setiap keputusan yang ditakukan oleh Tergugat I adalah Keputusan Administrasi Negara yang mana gugatan yang bersumber dari Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara haruslah diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 134 HIR, maka kepada Majelis Hakim memberikan putusan Sela, antara lain:
 - Menerima Eksepsi Tergugat I mengenai Kompetensi Absolut;
 - Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
 - Menolak gugatan Penggugat seluruhnya; *

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR OBSCUR LIBEL

- a. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak jejas atau kabur (*Obscur Libel*), karena:

Obyek gugatan penggugat telah menggabungkan 2 (dua) perbuatan yang berbeda yaitu pembuatan dan penerbitan 3 (tiga) Akta

Halaman 23 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Gantung atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 780/Lebak Bulus, SHM No : 279/Lebak Bulus, dan SHM No : 4125/Lebak Bulus yang ketiganya atas nama Hj. HASNAENI, dan dalam isi gugatannya berisi dugaan tindak pidana pemalsuan akta otentik;

- b. Bahwa terkait penggabungan gugatan sebagian huruf 'a' diatas telah ada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 jo 24/K/1996 yang menyatakan penggabungan gugatan melawan hukum dengan wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan sendiri - sendiri dan juga menurut Yahya Harahap dalam bukunya berjudul 'Hukum Acara Perdata' disebutkan bahwa tidak dibenarkan menyampuradukkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam pokok gugatan.

3. GUGATAN PENGUGAT PREMATUR

- a. Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Petitum gugatan hal 5 angka 12 yang intinya menyatakan 'bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV, Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat IV ke Badan Reserse Kriminal Kepolisian Negara Republik Indonesia atas dugaan tindak pidana pemalsuan akta otentik dan menggunakan akta otentik seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 264 ayat (1) huruf 1-e dan ayat 2 KUHPidana, sebagaimana bukti tanda lapor Nomor: TBL/305/IV/2016/Bareskrim, tertanggal 27 April 2016 yang pada saat ini masih Tahap Penyidikan', harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan Umum dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- b. Bahwa berdasarkan hal tersebut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal. 27 November 1975 No. 199/K/SiP/1973 menyatakan :
'Suatu putusan hakim pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata, baik terhadap orang yang dihukum pada putusan Hakim Pidana maupun terhadap pihak ketiga, dengan membolehkan adanya pembuktian perlawanan'
- c. Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan Penggugat pada pengadilan ini dapat dinyatakan sebagai gugatan prematur oleh karena tentang gugatan rekayasa/palsu, maka sudah sepantasnya bila terhadap Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (NO).

Halaman 24 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III dan terbukti kebenarannya secara hukum serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
2. Bahwa TERGUGAT III mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara.
3. Bahwa III Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan tindakan Tergugat III dalam menerbitkan keputusan berupa Penurunan Hak Milik No. 780/Lebak Bulus menjadi Hak Guna Bangunan No. 4636/Kel. Lebak Bulus, Hak Milik 279/Lebak menjadi Hak Guna Bangunan No. 4634/Kel. Lebak Bulus dan Hak Milik No. 4152/Lebak Bulus menjadi Hak Guna Bangunan No. 4635/Kel. Lebak Bulus adalah tidak sah, bertentangan dengan hukum dan melawan hukum adalah sangat keliru dan tidak beralasan karena sebelum menerbitkan keputusan *Aquo* telah meneliti dan mempertimbangkan fakta-fakta yang berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT III agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT III.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4636/Kel. Lebak Bulus, Hak Guna Bangunan No. 4634/Kel. Lebak Bulus dan Hak Guna Bangunan No. 4635/Kel. Lebak Bulus sah dan berkekuatan hukum;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat;

Halaman 25 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan jawaban, walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya mengajukan tentang kompetensi absolut yang telah diputus dalam Putusan Sela No.189/Pdt.G/2019/PN Jkt-Sel tanggal 10 September 2019 dengan amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat III tentang kompetensi absolut tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata No.189/Pdt.G/2019/PN Jkt-Sel;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata No.189/Pdt.G/2019/PN Jkt-Sel;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Pebruari 2020 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat I dan IV serta Tergugat III tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonvensi / Tergugat I dan IV Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah akta-akta:
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor: 522a tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat II;
 - Surat Kuasa Nomor: 522b tertanggal 20 Juni 2015;
 - Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No. 522c tertanggal 20 Juni 2015;
 - Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak No. 522d tertanggal 20 Juni 2015;

Halaman 26 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor; 522e tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat II;
 - Surat Kuasa Nomor: 522f tertanggal 20 Juni 2015;
 - Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522g tertanggal 20 Juni 2015;
 - Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak No. 522h tertanggal 20 Juni 2015;
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor: 522i tertanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat II;
 - Surat Kuasa Nomor: 522j tertanggal 20 Juni 2015;
 - Akta Perjanjian Pengosongan Tempat No.522k tertanggal 20 Juni 2015;
 - Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak No.522l tertanggal 20 Juni 2015;
3. Menyatakan sah Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) Nomor; 02 tanggal 4 Agustus 2016;
 4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan atau pihak lainnya untuk mengosongkan rumah berikut bangunan yang terletak di Jalan Lebak Bulus 3 No.15 A,B dan C Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dan menyerahkannya kepada para Penggugat Rekonvensi / Tergugat I dan IV Konvensi atau kepada pihak yang diberikan kewenangan untuk menerima tanah berikut bangunan tersebut;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah berikut bangunan seperti tersebut pada petitum No.5 sejak Putusan berkekuatan hukum tetap;
 7. Menolak gugatan rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.252.000,- (Dua juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya

Halaman 27 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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

telah menyatakan banding sesuai Risalah Pernyataan Banding Nomor 189/Pdt.G/2019/ PN JKT SEL tanggal 25 Pebruari 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 April 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 06 April 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 01 April 2020 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 16 April 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 189/Pdt.G/2019/ PN JKT SEL tanggal 16 April 2020 dan memori banding tersebut telah disampaikan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 Mei 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 April 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 21 April 2020 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 24 April 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Terbanding IV semula Terbanding IV telah mengajukan kontra memori banding diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 189/Pdt.G/2019/ PN JKT SEL tanggal 04 Mei 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 Mei 2020 ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Juli 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 juli 2020 ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Terbanding I, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III masing-masing tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk pemeriksaan di tingkat banding, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menyampaikan pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara kepada Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 3 April 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 April 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 06 April 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 1 April 2020 dan kepada

Halaman 28 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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

Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 16 April 2020 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Para Pembanding semula Para Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 199 ayat (1) Rbg jo Pasal 7 ayat (1) UU No 20 Tahun 1947 Tentang Hukum Acara Tingkat Banding untuk Daerah Jawa dan Madura, maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya telah menyampaikan keberatan-keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Pebruari 2020 dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Judex Factie Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak tepat, tidak cermat dan tidak lengkap mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, karena tidak mempertimbangkan secara jelas fakta-fakta hukum yang terungkap dan terbukti dalam persidangan, sehingga merupakan suatu kesalahan yang sangat fatal dan bertentangan dengan ketentuan yang dimaksud pada Pasal 50 Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman antara lain :

- A.** Bahwa Judex Factie Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 33 sampai dengan halaman 37 tidak mempertimbangkan bukti P-5 dan BUKTI P-18;
- B.** Bahwa Factie Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan langsung membenarkan bukti TI, TIV-7 dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 38 dan halaman 39;

Dengan alasan-alasan sebagaimana termuat terbaca lengkap dalam memori banding halaman 5 s/d 9 dan untuk menyingkat uraian dianggap telah termuat dan terbaca secara lengkap dan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Mengadili

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding /dahulu Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 29 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Pebruari 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan Gugatan Pembanding /dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Terbanding/dahulu Para Tergugat;

Atau

Apabila yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut diatas Terbanding IV semula Terbanding IV telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan alasan-alasan sebagaimana termuat dalam kontra memori bandingnya dan untuk menyingkat uraiannya dianggap telah termuat dan terbaca lengkap dalam putusan ini dan selanjutnya memohon pada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dan memori banding Pembanding (dahulu Penggugat) seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Pebruari 2020;
3. Menghukum Pembanding (dahulu Penggugat) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa demikian juga atas memori banding yang diajukan para Pembanding semula para Penggugat tersebut diatas pihak Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan alasan-alasan sebagaimana termuat dalam kontra memori bandingnya dan untuk menyingkat uraiannya dianggap telah termuat dan terbaca lengkap dalam putusan ini dan selanjutnya memohon pada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 30 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 September 2020 Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding;

Menimbang, bahwa terkait dengan materi keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya maupun kontra memori banding yang diajukan Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding IV semula Tergugat IV, Majelis Hakim Tingkat Bading akan membaca, meneliti secara seksama lebih dahulu putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Pebruari 2020 apaka benar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak tepat, tidak cermat dan tidak lengkap mempertimbangkan seluruh fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, sebagaimana yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat sebagai alasan keberatan dalam memori bandingnya akan dipertimbangkan seperti dibawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara dengan seksama berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berikut Berita Acara Persidangan perkara tersebut, serta memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan para pihak yang berperkara, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Pebruari 2020; yang menolak materi Eksepsi Terbanding I, III dan IV semula Tergugat I, III dan IV, dan Menolak materi Gugatan Pada Pokok Perkara degan menyatakan Menolak Gugatan Pembanding semula Penggugat seluruhnya serta Mengabulkan materi Gugatan Rekonvensi dengan menyatakan Mengabulkan gugatan Para Penggugat ekonvensi /Tergugata I dan IV untuk sebagian sebagaimana termuat lengkap dalam amar putusan tersebut;

Meninbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan pertimbangan dengan tepat dan benar terhadap setiap dalil dan bukti yang diajukan kedua belah pihak (baca putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Pebruari 2020; halaman 32 s/d 39), 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 ;

Halaman 31 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya terkait dengan bukti P-5 dan P-18 yang oleh Pembanding semula Penggugat menyatakan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkannya, langsung membenarkan bukti TI, TIV-7, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak ada keharusan bagi hakim untuk mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan lebih – lebih bukti P-5 hanya bertupa foto copy dari foto copy Email yang setelah diteliti tidak terkait dengan bukti pinjam meminjam uang sebagaimana didalilkan Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya dan hakim akan menilai serta mempertimbangkan terhadap semua bukti-bukti yang tentunya relevan dalam hubungan pembuktian dalil gugatan dan Majelis Hakim Tingkat Pertama ternyata telah mempertimbangkan dengan benar dan baik semua bukti terkait materi gugatan baik Dalam Konvensi maupun Rekonvensi dan tidak terdapat kekeliruan maupun kesalahan sebagaimana dikemukakan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, semuanya telah dipertimbangkan dengan benar dan baik oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dikemukakan Terbanding II dan Terbanding IV dalam kontra memori bandingnya dan oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Pebruari 2020; yang dimohonkan banding tersebut haruslah 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;

Memperhatikan, Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang- Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang diperbaharui (Rbg) dan Reglement op de Rechtsvordering (RV);

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Pebruari 2020; yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 32 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/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 dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa, tanggal 22 September 2020, oleh: Pontas Efendi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Artha Theresia, S.H., M.H., dan Sujatmiko, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, 28 September 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Tarmuzi S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Artha Theresia, S.H., M.H.

Pontas Efendi, S.H., M.H.

Sujatmiko, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Tarmuzi, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Biaya proses Rp134.000,00

2. Redaksi Rp 10.000,00

3. Meterai Rp 6.000,00

J u m l a h Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 33 dari 33 halaman Putusan Nomor 444/PDT/2020/PT DKI