



PUTUSAN

Nomor : 309/PDT/2015/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut dibawah ini, dalam perkara :-----

Prof. Dr. H. YUSRIL IHZA MAHENDRA, SH, M.Sc., beralamat di Jalan

Karang Asem Utara Blok C No. 32 Kuningan Timur Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Gousta Feriza, SH., MH., Dessy Fitriyani, SH., Luthy Yustika, SH. Para Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Zavada Gousta (Consultant & Litigator), yang beralamat di Graha Thoriq, Lt. 3, Jl. Bhakti No. 15, Senopati, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Agustus 2014, selanjutnya disebut **PEMBANDING I / TERBANDING** semula **TERGUGAT** ;-----

M E L A W A N

IQBAL FARUQI, yang beralamat di Jalan Taman Sari Persada Raya Blok III Nomor 10 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Bustaman Oemar, SH., dan Ahmad Aril, SH., MM. Para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum Law Offices BUSTAMAN OEMAR & PARTNERS, yang berkantor di Bekasi di Jalan Dokter Ratna No. 75 Jatibening-Jatikramat Kota Bekasi 17421, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Oktober 2014, selanjutnya disebut **TERBANDING / PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT** ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan dan mengutip segala hal - hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.JKT. SEL., tanggal 27 Agustus 2014 yang amarnya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat Seluruhnya ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;-----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan untuk melakukan Jual Beli Nomor 38 tanggal 30 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Hadijah, S.H., Notaris di Jakarta ;-----
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan untuk melakukan Jual Beli Nomor 38 tanggal 30 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Hadijah, S.H., Notaris di Jakarta batal demi hukum sejak tanggal 15 Desember 2011 ;-----
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sejak tanggal 16 Desember 2011 karena telah menempati tanah/rumah Penggugat secara tidak sah dan tanpa alas hukum, tidak membayar apapun, merubah bentuk rumah, menyandera Sertifikat Asli tanah/ rumah, menghalang-halangi calon pembeli untuk melihat/membeli rumah Penggugat ;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang hingga saat ini sebesar Rp. 1.011.264.197,00 (satu milyar sebelas juta dua ratus enam puluh empat ribu seratus sembilan puluh tujuh rupiah), setelah dikompensasikan dengan perbaikan yang dilakukan Tergugat terhadap rumah tersebut, dibayar dengan lunas sekaligus terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;-----
6. Memerintahkan Tergugat dan semua orang yang ada didalamnya untuk tidak menguasai rumah Penggugat dan mengosongkan rumah, apabila diperlukan dibantu dengan aparat negara ;-----
7. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan Asli Sertifikat rumah Penggugat yang telah disandera tanpa syarat apapun ;-----
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;-----
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 316.000,00 (Tiga ratus enam belas ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., yang dibuat oleh Bukaeri,SH.MM. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 Agustus 2014, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., tanggal 27 Agustus 2014 dan

Hal 2 dari 7 Halaman Putusan No.309/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Penggugat pada tanggal 15 Desember 2014 ;-----

Menimbang, bahwa karena tidak hadirnya pada persidangan pembacaan putusan, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 26 September 2014 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., yang dibuat oleh Bukaeri,SH.MM. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Oktober 2014, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 44/Pdt.G/2014/ PN.JKT.SEL., tanggal 27 Agustus 2014 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat pada tanggal 13 Oktober 2014 ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding I/Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 09 Februari 2015 yang diterima Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Februari 2015 dan salinannya telah diberitahukan / diserahkan kepada pihak Terbanding/ Pembanding II semula Penggugat pada tanggal 20 Maret 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding/Pembanding II semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 5 Maret 2015 yang diterima Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 06 Maret 2015 dan salinannya telah diberitahukan / diserahkan kepada pihak Pembanding I/ Terbanding semula Tergugat pada tanggal 11 Maret 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding /Pembanding II semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 21 April 2015 yang diterima Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 21 April 2015 dan salinannya telah diberitahukan/ diserahkan kepada pihak Pembanding I/ Terbanding semula Tergugat pada tanggal 22 April 2015;-----

Menimbang, bahwa kepada pihak Pembanding I/Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Oktober 2014 dan kepada pihak Terbanding /

Hal 3 dari 7 Halaman Putusan No.309/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding II semula Penggugat pada tanggal 21 April 2015 masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Tergugat dan permohonan banding dari Terbanding/Pembanding II semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding I/Terbanding semula Tergugat dalam memori bandingnya tanggal 09 Februari 2015 yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

Bahwa Pembanding/tergugat keberatan dan dengan tegas menolak putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena berdasarkan fakta-fakta yuridis pertimbangan hukum dan amar putusan judex factie senyata-nyatanya telah bertentangan dengan kaedah hukum, tertib hukum acara, dan fakta-fakta persidangan oleh karenanya sudah sepatutnya dan seharusnya putusan aquo dibatalkan dan selanjutnya Pembanding/Tergugat memohon kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan memberikan putusan dengan menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., tanggal 27 Agustus 2014 dalam keseluruhannya dan dengan mengadili sendiri yaitu menolak gugatan Terbanding/Penggugat seluruhnya dan membayar biaya perkara.-----

Menimbang, bahwa Terbanding/Pembanding II semula Penggugat dalam memori bandingnya tanggal 5 Maret 2015 yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

Bahwa Pembanding/Penggugat pada pokoknya masih tetap mempertahankan tuntutan ganti rugi sesuai dengan uraian Posita dan Petitem beserta bukti-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang telah Pembanding / Penggugat ajukan dalam pemeriksaan Perkara.-----

Menimbang, bahwa Terbanding/Pembanding II semula Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya tanggal 21 April 2014 yang pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut :-----

Bahwa Terbanding/Penggugat dapat menerima baik seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Terbanding/Penggugat, karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut sudah tepat, benar dan adil, sehingga dengan demikian Terbanding/Penggugat memohon kepada Pengadilan Tinggi agar menolak permohonan banding untuk seluruhnya dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dengan seksama memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding I/Terbanding semula Tergugat yang disampaikan ternyata tidak merupakan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena kesemua hal tersebut telah dipertimbangkan secara cermat dan seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan selanjutnya dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara, beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., tanggal 27 Agustus 2014 dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori Banding yang diajukan masing-masing oleh pihak Pembanding I/ Terbanding semula Tergugat dan Terbanding/Pembanding II semula Penggugat serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh pihak Terbanding/Pembanding II semula Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, akan tetapi keberatan-keberatan yang dituangkan Kuasa Hukum Pembanding I/ Terbanding semula Tergugat tersebut hanyalah merupakan dalil-dalil pengulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, oleh karena itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan-alasan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;-----

Menimbang, bahwa mengenai dalil-dalil Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding I/Terbanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding/Pembanding II semula Penggugat, selain yang telah dipertimbangkan diatas menjadi tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., tanggal 27 Agustus 2014 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I/Terbanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947 Jo. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Jo. Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Tergugat dan Terbanding/Pembanding II semula Penggugat tersebut ;-----
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL., tanggal 27 Agustus 2014 yang dimohonkan banding

Hal 6 dari 7 Halaman Putusan No.309/PDT/2015/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

tersebut ;-----

- Menghukum Pembanding I/Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Kamis**, tanggal **20 Agustus 2015** oleh Kami : **JOHANES SUHADI, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. AMIR MADDI, SH.MH.**, dan **DR. H. KRESNA MENON,SH.M.Hum.** Masing - masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta No. 309/PEN/PDT/2015/PT.DKI., tertanggal 19 Juni 2015 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **24 Agustus 2015** dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HAIVA,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

H. AMIR MADDI, SH.MH.

JOHANES SUHADI, SH.

DR.H.KRESNA MENON, SH.M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

HAIVA,SH

Perincian biaya banding :

1. Meterai : Rp. 6.000,-
2. Redaksi : Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan : Rp. 139.000,-

Hal 7 dari 7 Halaman Putusan No.309/PDT/2015/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

Jumlah : Rp. 150.000,-

—



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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)