



PUTUSAN
Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

JEDIDIA YOTAM SETIJO, beralamat Apartemen Pakubowono Residence B-15 A Rt.003 Rw.001 Kel. Gunung Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Wimpi, S.H., M.M. dan M. Hidayat, S.H. Advokat/Pengacara pada kantor hukum DRS.WIMPI, S.H.,M.M. dan REKAN yang beralamat di Jl. Veteran Lrg. RRI Pertama (Komp. Polri) No. 429 Rt.09 Kel. 9 Ilir Kec. IT III Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2024, sebagai **Pembanding I**, dahulu sebagai **Tergugat III**;

BIANTORO SETIJO, beralamat Apartemen Pakubowono Residence B-15 A Rt.003 Rw.001 Kel. Gunung Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taufiqurrahman Toni, S.H. dan Roby Septiyan, S.H. Advokat/Pengacara pada kantor hukum LASKAR JOEANG PERSADA LAW FIRM yang beralamat di Jalan Merdeka No.3A Kelurahan Talang Semut Kecamatan Bukit Kecil Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 217/SKK.PT/LJPLF/XII/2023 tanggal 29 Januari 2024, sebagai **Pembanding II**, dahulu sebagai **Tergugat I**;

Hal. 1 dari 52 hal. Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT.PLG.

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)



NJANTO PRIJONGGO, beralamat di Jl. Pangdaran II No. 2 Rt. 005 Rw. 011 Kel. Ancol Kec. Pamedangan, Jakarta Utara, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taufiqurrahman Toni, S.H. dan Roby Septiyan, S.H. Advokat/Pengacara pada kantor hukum LASKAR JOEANG PERSADA LAW FIRM yang beralamat di Jalan Merdeka No.3A Kelurahan Talang Semut Kecamatan Bukit Kecil Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 217/SKK.PT/LJPLF/XII/2023 tanggal 29 Januari 2024, sebagai **Pembanding III**, dahulu sebagai **Tergugat II**;

Lawan:

HENRY SALIM (ONG TJHUN SING), Alamat di Jl. Gersik Lr. Bayam No.121 Rt.021 Rw.008 Kel.9 Ilir Kec. Ilir Timur II Kota Palembang, Sumatera Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Meisal Suhardi, S.H, Advokad atau Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Meisal Suhardi, S.H & Rekan, yang berlatam di Jalan Brigjen Hasan Kasim No.8 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2024, sebagai **Terbanding**, dahulu sebagai **Penggugat**;

ETI MULYATI., S.H., M. Kn, Alamat di Jl. Letnan Simanjuntak No. 590 Palembang, Sumatera Selatan, sebagai **Turut Terbanding**, dahulu sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 20/PDT/2024/PT.PLG, tanggal 4 Maret 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 2 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 20/PDT/2024/PT.PLG, tanggal 4 Maret 2024 tentang Penetapan Hari dan tanggal sidang;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 164/Pdt.G/2023/PN.Plg, tanggal 25 Januari 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak membicarakan dan/atau menyusun pola kerja sama mengenai usaha Hotel Belvena sebagaimana dalam pertimbangan Perjanjian huruf C tanggal 17 Mei 2022 beserta turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 teregister No: 120/NEM/VI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 dihadapan Turut Tergugat adalah perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan Perjanjian tanggal 17 Mei 2022 antara Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat beserta turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 Register No: 120/NEM/VI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Para Tergugat tidak memiliki hak terhadap tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yaitu Hotel Belvena sebagaimana Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yakni:
 1. Sertifikat Hak Milik No: 9510/8 Ilir, seluas 212 M2, Surat Ukur No: 2605/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;

Halaman 3 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



2. Sertifikat Hak Milik No: 9511/8 Ilir, seluas 71 M2, Surat Ukur No: 2606/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
3. Sertifikat Hak Milik No: 9512/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2607/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
4. Sertifikat Hak Milik No: 9513/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2608/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
5. Sertifikat Hak Milik No: 9514/8 Ilir, seluas 71 M2, Surat Ukur No: 2605/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
6. Sertifikat Hak Milik No: 9515/8 Ilir, seluas 72 M2, Surat Ukur No: 2610/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
7. Sertifikat Hak Milik No: 9516/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2611/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
8. Sertifikat Hak Milik No: 9517/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2612/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
9. Sertifikat Hak Milik No: 9518/8 Ilir, seluas 70 M2, Surat Ukur No: 2613/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;

Halaman 4 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



10. Sertifikat Hak Milik No: 9519/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2614/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Henry Salim;
11. Sertifikat Hak Milik No: 9520/8 Ilir, seluas 75 M2, Surat Ukur No: 2615/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Henry Salim;
12. Sertifikat Hak Milik No: 9523/8 Ilir, seluas 529 M2, Surat Ukur No: 2618/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
13. Sertifikat Hak Milik No: 10826/8 Ilir, seluas 1.937 M2, Surat Ukur No: 294/8 Ilir/2000 tanggal 30 Juli 2004, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Agustus 2004 atas nama Henry Salim;
5. Memerintahkan Para Tergugat dalam hal ini Tergugat III atau pihak ketiga yang menguasai ke 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat untuk menyerahkan kepada Penggugat seperti dalam keadaan semula yakni:
 1. Sertifikat Hak Milik No: 9510/8 Ilir, seluas 212 M2, Surat Ukur No: 2605/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
 2. Sertifikat Hak Milik No: 9511/8 Ilir, seluas 71 M2, Surat Ukur No: 2606/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
 3. Sertifikat Hak Milik No: 9512/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2607/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;

Halaman 5 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



4. Sertifikat Hak Milik No: 9513/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2608/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
5. Sertifikat Hak Milik No: 9514/8 Ilir, seluas 71 M2, Surat Ukur No: 2605/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
6. Sertifikat Hak Milik No: 9515/8 Ilir, seluas 72 M2, Surat Ukur No: 2610/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
7. Sertifikat Hak Milik No: 9516/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2611/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
8. Sertifikat Hak Milik No: 9517/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2612/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
9. Sertifikat Hak Milik No: 9518/8 Ilir, seluas 70 M2, Surat Ukur No: 2613/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
10. Sertifikat Hak Milik No: 9519/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2614/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Henry Salim;
11. Sertifikat Hak Milik No: 9520/8 Ilir, seluas 75 M2, Surat Ukur No: 2615/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Henry Salim;

Halaman 6 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



12. Sertifikat Hak Milik No: 9523/8 Ilir, seluas 529 M2, Surat Ukur No: 2618/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
13. Sertifikat Hak Milik No: 10826/8 Ilir, seluas 1.937 M2, Surat Ukur No: 294/8 Ilir/2000 tanggal 30 Juli 2004, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Agustus 2004 atas nama Henry Salim;
6. Menyatakan Penggugat untuk melunasi hutang kepada Para Tergugat sejumlah Rp.8.400.000.000,00 (delapan milyar empat ratus juta rupiah) setelah Para Tergugat menyerahkan ke 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat kepada Penggugat;
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.809.000 (delapan ratus sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan dalam Perkara Nomor 164/Pdt.G/2023/PN.Plg diucapkan pada tanggal 25 Januari 2024 yang disampaikan secara system peradilan elektronik melalui (*e-court*) kepada Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2024, Kuasa Hukum Tergugat III, Tergugat I, Tergugat II mengajukan permohonan banding secara Elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 164/Pdt.G/2023/PN.Plg Jo. Reg.No.5/Akta.Banding/2024/PN.Plg tanggal 1 Februari 2024 dan tanggal 2 Februari 2024, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tanggal 7 Februari 2024 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang tanggal 12 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat secara elektronik pada tanggal 15 Februari 2024 dan kepada Turut Terbanding, semula Turut Tergugat secara elektronik pada tanggal 12 Februari 2024, dan oleh Kuasa

Halaman 7 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 20 Februari 2024 yang telah pula disampaikan kepada kuasa Para Pembanding, semula Tergugat I,II,III secara elektronik pada tanggal 26 Februari 2024 dan kepada Turut Terbanding, semula Turut Tergugat secara elektronik pada tanggal 21 Februari 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) yaitu kepada Kuasa Hukum Para Pembanding, semula Tergugat I,II,III, Kuasa Hukum Terbanding, semula Penggugat masing-masing tertanggal 22 Februari 2024 dan Turut Terbanding, semula Turut Tergugat tertanggal 12 Februari 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding, semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding I/semula Tergugat III selengkapya sebagaimana dikemukakan dalam memori bandingnya yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini telah melakukan kekeliruan yang mendasar dalam pembuktian dan pertimbangan hukumnya yang dalam putusannya pada halaman 24 sampai 39, kekeliruan tersebut antara lain:

1. Bahwa Judex Factie tingkat pertama tidak cermat hanya mempertimbangkan bukti Penggugat pada halaman 28 dan yang menyatakan " Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti dari Penggugat yang berupa Surat Perjanjian tanggal 02 Juni 2022, setelah Majelis Hakim mempelajari surat Perjanjian tersebut pada pokoknya karena Para Tergugat tidak menanggapi surat Penggugat pada tanggal 9 Maret 2023 dan tanggal 31 Maret 2023 serta belum adanya pembicaraan lebih lanjut antara Penggugat dan Para Tergugat mengenai konsep selanjutnya pola

Halaman 8 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



- management hotel pasca Perjanjian a quo tanggal 17 Mei 2022 dituangkan dalam turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 teregister No :120/NEM/VI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 dihadapan Turut Tergugat, sehingga pertimbangan hukum majelis hakim yang memeriksa dalam perkara aquo pada halaman 28, tidak adil dan terdapat kekeliruan dan bertentangan dengan fakta persidangan, oleh karena tidak menanggapi Surat Somasi I dan Surat Somasi II Penggugat yang isi nya mengenai pola management Hotel pasca Perjanjian a quo diatas, bahwasannya Pembanding dahulu Tergugat III tidak menanggapi Surat Somasi I dan Surat Somasi II Penggugat mengenai pola management Hotel pasca Perjanjian a quo karena Perjanjian tersebut tidak melibatkan Pembanding dahulu Tergugat III dan sudah terbantahkan dimuka persidang dengan adanya Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III, perjanjian kerja sama yang di waarmeden No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022, di Kantor Notaris Turut Tergugat dan terbantahkan juga dari keterangan saksi Penggugat yang bernama Hilwa Pebriyanti yang menerangkan tentang perjanjian kerja sama yang di waarmeden No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022, antara Penggugat dengan Tergugat I dan 2 Bukti P.I dan Kode Bukti Tergugat I dan 2. III , akan tetapi keterangan tersebut tidak dimasukan ke dalam Pertimbangan Hukum melainkan disalah artikan dalam penerapan hukum bahwa saksi Penggugat yang bernama Hilwa Pebriyanti yang menerangkan Bahwa yang saksi tahu, antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tentang perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) " yang tertulis pada Halaman 17 Putusan dan Halaman 26, sehingga keterangan tersebut di salah artikan dan bertentangan dengan fakta persidangan serta bukti yang merugikan Pembanding dahulu Tergugat III;
2. Bahwa Judex Factie tingkat pertama dalam Penerapan Hukumnya terdapat kekeliruan didalam Pertimbangan Hukumnya pada halaman 29 alenia pertama yang menyatakan:

Halaman 9 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



"Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti dari Penggugat yang berupa : Kartu Tanda Penduduk NIK : 3172050310660006 atas Nama NJANTO PRIJONGGO dan Kartu Tanda Penduduk NIK : 3174050603980005 atas Nama JEDIDIA YOTAM SETIJO, turunan / Salinan Akta Perjanjian Pengikat untuk Jual Beli No.04 tanggal 17 Mei 2022, Draft Rekapitulasi Penilaian tanggal 22 Desember 2022, Majelis Hakim setelah meneliti secara seksama maka surat bukti tersebut adalah benar dan dapat mendukung atas dalil Gugatan Penggugat ;"

Bahwa Pertimbangan Hukum diatas dalam penerapan hukum serta mendukung dalil Gugatan Penggugat sangat bertentangan dengan fakta persidangan seolah-olah mengaburkan dan pembolak-balikan fakta, bahwa berdasarkan Surat Bukti dari Penggugat diberi dengan tanda bukti P-3 mengenai fotocopy Kartu Tanda Penduduk Tergugat I yaitu BIANTORO SETIJO, Tergugat II yaitu NJANTO PRIJONGGO, Tergugat III yaitu JEDIDIA YOTAM SETIJO, sehingga pertimbangan hukum tersebut diatas hanya mempertimbangkan Surat Bukti dari Penggugat yang berupa : Kartu Tanda Penduduk NIK : 3172050310660006 atas Nama NJANTO PRIJONGGO dan Kartu Tanda Penduduk NIK : 3174050603980005 atas Nama JEDIDIA YOTAM SETIJO, sangat merugikan Pembanding dahulu Tergugat III seakan-akan Pembanding dahulu Tergugat III telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat yang secara bersama-sama dengan Tergugat II yaitu NJANTO PRIJONGGO melakukan perjanjian kerja sama yang di waarmeden No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022, kode Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III dengan Penggugat;

Bahwa Pertimbangan Hukum diatas dalam penerapan hukum serta mendukung dalil Gugatan Penggugat mengenai "Turunan / Salinan Akta Perjanjian Pengikat untuk Jual Beli No.04 tanggal 17 Mei 2022, sangat sangat lah keliru , seolah-olah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, tanda bukti T-III.6 adalah turunan / salinan dari perjanjian kerja sama yang di waarmeden No :

Halaman 10 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022, kode Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III padahal sebelumnya pada Hari Selasa Tanggal 17 Mei 2022 Pukul 11.45, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDDA YOTAM SETIJO, telah melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, tanda bukti T-III.6;

Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan serta bukti surat dari Penggugat fotocopy surat Perjanjian tanggal 02 Juni 2022 diberi tanda Bukti.P-1 membuktikan mengenai perjanjian yang di waarmeden No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama dengan Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai pihak kedua dan Tergugat 2 NJANTO PRIJONGGO sebagai pihak ketiga , Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.111, membuktikan mengenai perjanjian yang di waarmeden No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama dengan Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai pihak kedua dan Tergugat 2 NJANTO PRIJONGGO sebagai pihak ketiga, serta mengenai Bukti Surat Pembanding dahulu Tergugat III,dengan kode bukti T-III.6 Membuktikan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO, sehingga terdapat kekeliruan dalam pertimbangan hukum dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo di tingkat Pertama; Bahwa Judex Factie tingkat pertama hanya mempertimbangkan bukti fotocopy Penggugat Draf Rekapitulasi Penilaian tanggal 22 Desember 2022, tanpa mempertimbangkan bukti surat tanda bukti T-III.3 dari Pembanding dahulu Tergugat III yang membuktikan Laporan Penilaian

Halaman 11 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Aset atas Nama PT.SUMBER UTAMA PROPERTI No.00158/20166-OO/PI/07/0380/1/VII/2021 yang diajukan oleh PT.BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL,TBK melalui Kantor Jasa Penilaian Publik melakukan penilaian terhadap Tanah dan Bangunan (Hotel) yang berlokasi di Jl.M.P Mangkunegara No.1545 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, dan berdasarkan penilaian tersebut dalam waktu ekspose 9-12 Bulan Nilai Pasar dari Aset tersebut pada Tanggal 07 Juli 2021 adalah sebesar : Rp. 15.932.600.000,- (lima belas miliar sembilan ratus tiga puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) serta Nilai Likuidasi dari aset tersebut pada Tanggal 07 Juli 2021 adalah sebesar : Rp. 9.559.600.000,- (sembilan miliar lima ratus lima puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah), sehingga seharusnya Draf Rekapitulasi Penilaian tanggal 22 Desember 2022, harus dikesampingkan karena draft rekapitulasi tersebut bukan lah suatu surat resmi atas penilaian terhadap objek aset dari badan hukum penilaian appraisal yang resmi tanpa adanya perincian yang jelas seperti bukti surat tanda bukti T-111.3 dari Pembanding dahulu Tergugat III;

3. Bahwa Judex Factie tingkat pertama dalam Penerapan Hukunya terdapat kekeliruan didalam Pertimbangan Hukumnya pada halaman 29 alenia kedua sampai halaman 30, mempertimbangkan permasalahan terhadap dalil Gugatan Penggugat berawal dampak pademi covid 19 diawal tahun 2020 sampai dengan tahun 2022, dst;
 - Bahwa pertimbangan tersebut telah keliru, berdasarkan bukti surat tanda bukti T-III.1, T-III.2 dan T-III.5, dari Pembanding dahulu Tergugat III, bahwa membuktikan Sejak Tahun 2013 Penggugat benar ada tanggungan kepada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 763/2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 154/2013 tertanggal 26 Juli 2013,karena Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) lalai tidak memenuhi kewajibannya atau tidak sanggup melakukan pelunasan Perjanjian Kredit Revolving Loan Nomor 42 tanggal 26 Juli 2013 terhadap 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik kepada pihak PT.BANK

Halaman 12 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



ARTHA GRAHA PALEMBANG, mengenai apa yang sudah dijaminakan oleh Penggugat sehingga pihak PT.BANK ARTHA GRAHA melakukan Eksekusi Lelang Nomor : 575/14/2020 tertanggal 27 Agustus 2020.(bukti T-III. 1), Salinan Risalah Lelang Nomor : 340/14/2021 tertanggal 7 Mei 2021,(bukti T-III. 2), Penetapan Jadwal Lelang an. PT. Sumber Utama Properti Nomor : S-308/WKN.04/KNL.02/2022, (bukti T-III. 4), Salinan Risalah Lelang Nomor : 150/14/2022 Tanggal 18 Maret 2022, (bukti T-III. 5), bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut belum ada yang mengajukan penawaran, sehingga apa yg menjadi Pertimbangan Hukum Judex factie tingkat pertama dalam Penerapan Hukumnya terdapat kekeliruan mempertimbangkan permasalahan terhadap dalil Gugatan Penggugat berawal dampak pandemi covid 19 diawal tahun 2020 sampai dengan tahun 2022, dst;

- Bahwa Pembanding dahulu Tergugat III (JCDIDIA YC)TAM SETIJO), merenovasi Bukti T.III.8 dan menempatkan pekerja di hotel Penggugat karena didasari yang sebelumnya telah dilakukan pembelian melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO tanda bukti T-III,6, sehingga Judex Factie tingkat pertama dalam Penerapan Hukumnya terdapat kekeliruan dan kurang cermat;
- Bahwa Judex Factie tingkat pertama dalam Penerapan Hukumnya terdapat kekeliruan mengenai Pertimbangan Hukumnya terhadap dalil gugatan penggugat yang menyatakan "pembicaraan lebih lanjut penyusunan pola kerja sama yang berhubungan dengan kegiatan usaha Penggugat dan berdasarkan RUPS penggugat masih berstatus pemilik sah hotel belvena dan perbuatan para tergugat telah mengingkari perjanjian a quo yang telah disepakati pada tanggal 17 Mei 2022 di tuangkan dalam turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman 13 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



(PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 teregister No: 120/NEM/V1/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 d/hadapan turut tergugat " dapat Pembanding dahulu Tergugat III (JEDIDIA YOTAM SETIJO), jelaskan bahwa pada Hari Selasa Tanggal 17 Mei 2022 Pukul 11.45, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO, telah melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, tanda bukti T-III.6, yang menjadi objek Jual Beli tersebut adalah 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING), sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik No: 9510/8 Ilir, seluas 212 M2, surat Ukur No: 2605/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
2. Sertifikat Hak Milik No: 9511/8 Ilir, seluas 71 M2, surat Ukur No: 2606/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
3. Sertifikat Hak Milik NO'. 9512/8 Ilir, seluas 69 M2, surat Ukur No: 2607/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
4. Sertifikat Hak Milik No: 9513/8 Ilir, seluas 69 M2, surat Ukur No: 2608/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
5. Sertifikat Hak Milik No: 9514/8 Ilir, seluas 71 M2, Surat Ukur No: 2605/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;

Halaman 14 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



6. Sertifikat Hak Milik No: 9515/8 Ilir, seluas 72 M2, Surat Ukur No: 2610/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
7. Sertifikat Hak Milik No: 9516/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2611/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
8. Sertifikat Hak Milik No: 9517/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2612/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
9. Sertifikat Hak Milik No: 9518/8 Ilir, seluas 70 M2, Surat Ukur No: 2613/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
10. Sertifikat Hak Milik No: 9519/8 Ilir, seluas 69 M2, Surat Ukur No: 2614/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Henry Salim;
11. Sertifikat Hak Milik No: 9520/8 Ilir, seluas 75 M2, Surat Ukur No: 2615/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Henry Salim;
12. Sertifikat Hak Milik No: 9523/8 Ilir, seluas 529 M2, Surat Ukur No: 2618/8 Ilir/2000 tanggal 24 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Juni 2000 atas nama Ong Tjuhn Sing;
13. Sertifikat Hak Milik No: 10826/8 Ilir, seluas 1.937 M2, Surat Ukur No: 294/8 Ilir/2000 tanggal 30 Juli 2004, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 2 Agustus 2004 atas nama Henry Salim;

Halaman 15 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



Maka dari 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat HENRY SAMM (ONG TJHUN SING), di atas dapat disimpulkan Objek Jual Beli tersebut milik pribadi Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) bukan termasuk dalam Asset PT.Hotel Belvena ataupun Asset PT sumber Utama Property berdasarkan UU No 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas dalam pasal 34 ayat 1 sehingga Judex Factie tingkat pertama tidak cermat dengan menyatakan berdasarkan RUPS penggugat masih berstatus pemilik sah hotel be/vena, adapun isi pasal dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, tanda bukti T-III.6, dalam pasal 5 pembatasan terhadap pihak pertama berbunyi -terhitung sejak ditandatanganinya akta ini, pihak pertama tidak berhak lagi untuk menjual atau memindah tangankan , membebani atau menyewakan dan atau memperjanjikan untuk itu kepada pihak lain dengan cara apapun Juga atas Tanah dan bangunan tersebut atau untuk melakukan tindakan hukum berupa apapun Juga atas tanah dan bangunan tersebut, kecuali bila mana hal tersebut dilakukan untuk kepentingan pihak kedua dan atas permintaan secara tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua" semua tindakan dari Pihak Pertama yang bertentangan dengan apa yang ditentukan dalam ayat tersebut diatas adalah tidak sah dan batal dengan sendirinya menurut hukum, tanpa untuk itu diperlukan lagi suatu Keputusan / Penetapan dari Pengadilan dan mengenai kebatalan tersebut, kedua belah pihak telah semufakat untuk mengecualikan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang hukum Perdata Indonesia" sehingga Judex Factie tingkat pertama tidak cermat yang menyatakan dan perbuatan para tergugat telah mengingkari perjanjian a quo yang telah disepakati pada tanggal 17 Mei 2022, adapun perjanjian a quo yang telah disepakati pada tanggal 17 Mei 2022 adalah antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama, dengan Tergugat 1 Biantoro Setiyo sebagai pihak kedua, dan Tergugat 2 Njanto Prijonggo sebagai pihak ketiga, perjanjian

Halaman 16 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



tersebut di waarmeden No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022, tanda Bukti.P-1 dan tanda Bukti .T-I dan 11.3, sehingga terdapat kekeliruan yang menyatakan Para Tergugat karena didalam Perjanjian a quo tersebut Pembanding dahulu sebagai Tergugat III, tidak termasuk pihak yang berjanji melainkan melakukan pembelian melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO tanda bukti T-111.6, sehingga kekeliruan Judex Factie tingkat pertama yang menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO tanda bukti T-111.6, adalah Salinan/Turunan pertimbangan hukum tersebut adalah keliru;

4. Bahwa Judex Factie tingkat pertama dalam Penerapan Hukumnya terdapat kekeliruan didalam Pertimbangan Hukumnya pada halaman 30 alenia pertama sampai halaman 31, yang berbunyi pada pokoknya Penggugat telah memberikan somasi kepada para Tergugat pada tanggal 9 Mei 2023 dan tanggal/ 13 Mei 2023 agar para tergugat duduk bersama untuk membicarakan pengelolaan hotel setelah perjanjian dilaksanakan, dst;
- Bahwa pertimbangan tersebut telah keliru, adapun yang dimaksud perjanjian pola kerja sama pengelolaan hotel tersebut berdasarkan fakta persidangan dengan tanda Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III, dengan judul perjanjian serta para pihaknya : yaitu Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama, Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai pihak kedua, dan Tergugat 2 NJANTO PRIJONGGO sebagai pihak ketiga, perjanjian tersebut di waarmeden

Halaman 17 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



- No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 pada Kantor Notaris ETI MULYATI sehingga Pembanding dahulu Tergugat III (JEDIDIA YOTAM SETIJO) mengabaikan Surat Somasi tersebut karena tidak ada hubungan hukum dengan Pembanding dahulu Tergugat III, bahwasannya sebelumnya pada Hari Selasa Tanggal 17 Mei 2022 Pukul 11.45, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO, telah melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, tanda bukti T-III.6, maka kellru Judex Factie tingkat pertama yang menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MUI,YATI tertanggal 17 Mei 2022, tanda bukti T-III.6 adalah turunan / Salinan dari tanda Dukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III, dengan Judul PERJANJIAN serta para pihaknya : yaitu Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama, Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai pihak kedua, dan Tergugat 2 NJANTO PRIJONGGO sebagai pihak ketiga, karena Pembanding dahulu Tergugat III (JEDIDIA YOTAM SETIJO) tidak ada dalam PERJANJIAN tersebut dan tidak mengetahui adanya perjanjian tersebut, Pembanding dahulu Tergugat III (JEDIDIA YOTAM SETIJO) baru mengetahui pada saat menerima Surat Somasi;
- Bahwa mengenai Pembanding dahulu Tergugat III (JEDIDIA YOTAM SETIJO) menguasai ke 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING), didasari dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat HENRY SAMM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO tanda bukti T-III.6, adalah suatu hal yang wajar

Halaman 18 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



berdasarkan pembeli yang beretidak baik namun Judex Factie tingkat pertama dalam Penerapan Hukumnya berpendapat lain di dalam pertimbangan hukumnya hanya mepedomani pertimbangan huruf C di dalam perjanjian kerja sama yang di waarmeden No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 dengan tanda Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III, sebagaimana para pihaknya : yaitu Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama, Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai pihak kedua, dan Tergugat 2 NJANTO PRIJONGGO sebagai pihak ketiga, yang isinya sebagai berikut:

Pasal 1

LINGKUP KERJASAMA

- 1) Pihak Kedua dan Pihak Ketiga sepakat untuk membantu Pihak Pertama melunasi hutang Pihak Pertama pada Bank Artha Graha Palembang sebesar Rp.8.400.000.000,- (delapan miliar empat ratus juta rupiah);
- 2) Dengan dilunasinya hutang Pihak Pertama maka Pihak Pertama setuju bahwa kepemilikan asset-aset tersebut menjadi milik bersama antara Pihak Pertama , Pihak Kedua dan Pihak Ketiga. Dengan komposisi kepemilikan masing-masing pihak 1/3 (satu pertiga) bagian;
- 3) Pihak Pertama , Pihak Kedua dan Pihak Ketiga sepakat untuk mengadakan kerjasama untuk mencari pembiayaan kepada Bank atau pihak lain dengan menggunakan asset sebagai jaminan bagi kepentingan para pihak;
- 4) Para Pihak setuju bahwa 13 (tiga belas) sertifikat yang telah ditebus tersebut akan dibalik namakan keatas JEDIDIA YOTAM SETIJO semata-mata digunakan hanya untuk keperluan mencari pembiayaan guna kepentingan Para Pihak secara bersama;

Bahwa dari pertimbangan huruf C di dalam perjanjian kerja sama yang di waarmeden No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 dengan tanda Bukti P.I dan Bukti Tergugat I dan 2.III, pada pasal 1

Halaman 19 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



lingkup kerjasama angka 4 yang menyatakan "Para pihak setuju bahwa 13 (tiga belas sertifikat yang telah ditebus tersebut akan dibalik namakan keatas JEDIDIA YOTAM SETIJO semata-mata digunakan hanya untuk keperluan mencari pembiayaan guna kepentingan Para Pihak secara bersama , maka yang menjadi Objek 13 (tiga belas sertifikat yang telah ditebus tersebut adalah milik Pembanding dahulu Tergugat III (JEDIDIA YOTAM SETIJO) yang sebelumnya telah dilakukan pembelian melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO tanda bukti T-III.6, berdasarkan pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata menyatakan salah satu syarat sah nya perjanjian apabila dilakukan atas suatu sebab yang halal, dalam hal ini perjanjian kerja sama yang di waarmeden No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 dengan tanda Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III, sebagaimana para pihaknya : yaitu Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama, Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai pihak kedua, dan Tergugat 2 NJANTO PRIJONGGO sebagai pihak ketiga, sangat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan;

5. Bahwa Judex Factie tingkat pertama dalam Penerapan Hukumnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini pada halaman 34-39 hanya mempedomani dalil-dalil dalam gugatan Penggugat di dalam Tentang Pertimbangan Hukumnya yang menyatakan perbuatan para tergugat yang tidak membicarakan dan/atau menyusun pola kerja sama mengenai usaha Hotel Belvena sebagaimana dalam pertimbangan Perjanjian huruf C tanggal 17 Mei 2022 beserta turunan salinan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 4 tanggal 17 Mei 2022 dihadapan turut tergugat adalah perbuatan Wanprestasi, bahwasanya pertimbangan hukum tersebut adalah keliru bertentangan dengan fakta

Halaman 20 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



dipersidangan beserta Bukti dan saksi para pihak dalam penerapan hukumnya merupakan suatu sikap yang tidak adil, tidak cermat dan tidak teliti yang dilakukan oleh Judex Factie tingkat pertama dalam memutus perkara a quo dan menyatakan Pembanding dahulu Tergugat III melakukan perbuatan Wanprestasi, bahwa adapun didalam fakta persidangan mengenai saksi dari penggugat Hilwa Pebriyanti yang menerangkan dibawah sumpah tentang perjanjian pola kerja sama pengelolaan hotel tersebut, dengan judul perjanjian serta para pihaknya : yaitu Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama, Tergugat 1 Biantoro Setiyo sebagai pihak kedua, dan Tergugat 2 Njanto Prijonggo sebagai pihak ketiga, perjanjian berdasar Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III, perjanjian pola kerja sama pengelolaan hotel tersebut di waarmenken No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 pada Kantor Notaris ETI MULYATI antara penggugat dengan tergugat 1 dan 2, berdasarkan kode Bukti P.I dan Kode Bukti Tergugat 1 dan 2, III, yang melakukan perjanjian tersebut adalah antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan 2, dan saksi dari penggugat Hilwa Pebriyanti yang menerangkan dibawah sumpah tentang pelaksanaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan turut tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat dengan Tergugat III ,dengan kode Bukti. TIII. 6, bahwa saksi Hilwa Pebriyanti tidak mengetahuinya dengan adanya pelaksanaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan turut tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, sedangkan dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim yang memeriksa dalam perkara aquo pada halaman 26 yang menyatakan Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat yang bernama Hilwa Pebriyanti yang menerangkan bahwa saksi bekerja dengan penggugat sejak Tahun 2020, dan yang saksi tahu, antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah tentang perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB), dan saksi tahu Akta Jual Beli itu dibuat dihadapan Notaris sehingga pertimbangan hukum majelis hakim

Halaman 21 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



yang memeriksa dalam perkara aquo pada halaman 26 adalah keliru dan merugikan Pembanding dahulu Tergugat III, dengan adanya pembolak-balikan fakta serta menyampingkan Bukti P.I dan Kode Bukti Tergugat 1 dan 2. III, Bukti. T-III. 6;

- Bahwa mengenai pertimbangan hukurn Judex Factie tingkat pertama "perbuatan para tergugat yang tidak membicarakan dan/atau menyusun pola kerja sama mengenai usaha Hotel Belvena sebagaimana dalam pertimbangan Perjanjian huruf C tanggal 17 Mei 2022" adapun yang dimaksud PERJANJIAN pola kerja sama pengelolaan hotel tersebut berdasarkan fakta persidangan dengan judul perjanjian serta para pihaknya : yaitu Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama, Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai pihak kedua, dan Tergugat 2 MANTO PRIJONGGO sebagai pihak ketiga, perjanjian tersebut di waarmerken No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 pada Kantor Notaris ETI MULYATI, yang pertimbangan huruf C di dalam perjanjian kerja sama yang di waarmerken No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 dengan tanda Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2,111 yang isinya sebagai berikut :

Pasal 1

LINGKUP KERJASAMA

- 1) Pihak Kedua dan Pihak Ketiga sepakat untuk membantu Pihak Pertama melunasi hutang PIHAK PERTAMA pada Bank Artha Graha Palembang sebesar Rp.8.400.000.000,- (delapan miliar empat ratus juta rupiah);
- 2) Dengan dilunasinya hutang pihak pertama maka pihak pertama setuju bahwa kepemilikan asset-aset tersebut menjadi milik bersama antara pihak pertama , pihak kedua dan pihak ketiga. Dengan komposisi kepemilikan masing-masing pihak 1/3 (satu pertiga) bagian;
- 3) pihak pertama , pihak kedua dan pihak ketiga sepakat untuk mengadakan kerjasama untuk mencari pembiayaan kepada Bank

Halaman 22 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



atau pihak lain dengan menggunakan asset sebagai jaminan bagi kepentingan para pihak;

- 4) Para Pihak setuju bahwa 13 (tiga belas) sertifikat yang telah ditebus tersebut akan dibalik namakan keatas JEDIDIA YOTAM SETIJO semata-mata digunakan hanya untuk keperluan mencari pembiayaan guna kepentingan Para Pihak secara bersama;

Bahwa perjanjian pola kerja sama pengelolaan hotel tersebut di atas mengenai pertimbangan huruf C di dalam perjanjian kerja sama yang di waarmerken No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 dengan tanda Bukti P.1 dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III adalah cacat hukum berdasarkan pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata menyatakan salah satu syarat sah nya perjanjian apabila dilakukan atas suatu sebab yang halal,atau suatu sebab yang tidak terlarang, dalam hal ini PERJANJIAN kerja sama yang di waarmerken No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 dengan tanda Bukti P.1 dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III,sebagaimana para pihaknya : yaitu Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama, Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai pihak kedua, dan Tergugat 2 NJANTO PRIJONGGO sebagai PIHAK KETIGA, sangat bertentangan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan turut tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO, kode Bukti. T-III. 6 dalam pasal 5 pembatasan terhadap pihak pertama berbunyi "terhitung sejak ditandatanganinya akta ini, pihak pertama tidak berhak lagi untuk menjual atau memindah tangankan , membebani atau menyewakan dan atau memperjanjikan untuk itu kepada pihak lain dengan cara apapun juga atas Tanah dan bangunan tersebut atau untuk melakukan tindakan hukum berupa apapun juga atas tanah dan bangunan tersebut, kecuali bila mana hal tersebut dilakukan untuk kepentingan

Halaman 23 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



pihak kedua dan atas permintaan secara tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua”;

- " Semua tindakan dari pihak pertama yang bertentangan dengan apa yang ditentukan dalam ayat tersebut diatas adalah tidak sah dan batal dengan sendirinya menurut hukum, tanpa untuk itu diperlukan lagi suatu Keputusan / Penetapan dari Pengadilan dan mengenai kebatalan tersebut, kedua belah pihak telah semufakat untuk mengecualikan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia”;

Maka pertimbangan huruf C di dalam perjanjian kerja sama yang di waarmerken No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 dengan tanda Bukti P.1 dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III serta para pihaknya : yaitu Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai pihak pertama, Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai pihak kedua, dan Tergugat 2 NJANTO PRIJONGGO sebagai pihak ketiga, adalah tidak SAH pada pasal 1 LINGKUP KERJASAMA angka 4 yang menyatakan “Para Pihak setuju bahwa 13 (tiga belas) sertifikat yang telah ditebus tersebut akan dibalik namakan keatas JEDIDIA YOTAM SETIJO semata-mata digunakan hanya untuk keperluan mencari pembiayaan guna kepentingan Para Pihak secara bersama “ bahwa sebelumnya pada Hari Selasa Tanggal 17 Mei 2022 Pukul 11.45, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO, telah melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, tanda bukti T-III.6 , berdasarkan Pasal 2 HARGA JUAL BELI pada angka 1 dan 2 dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 tertanggal 17 Mei 2022, Pembanding dahulu Tergugat III telah membayar kepada Bank Artha Graha Palembang, sehingga Judex Factie tingkat pertama yang menyatakan Perbuatan Wanprestasi dan Menyatakan AKta Perjanjian

Halaman 24 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO, tanda bukti T-III.6, adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah KELIRU, serta tidak cermat;

Bahwa mengenai pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama "beserta turunan salinan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 4 tanggal 17 Mei 2022 dihadapan turut tergugat adalah perbuatan Wanprestasi, " dapat Pembanding dahulu Tergugat III jelaskan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022, antara Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA Kartu Tanda Penduduk NIK: 1671066406830004 dengan Pembanding dahulu Tergugat III JEDIDIA YOTAM SETIJO tanda bukti T-III.6 adalah memang merupakan Turunan/Salinan sesuai dengan pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi " Salinan Akta adalah Salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah Salinan Akta tercantum frasa diberikan sebagai Salinan yang sama bunyinya " yang mana hanya ditandatangani oleh Notaris tanpa ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam hal ini oleh Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA dengan JEDIDIA YOTAM SETIJO yang mana Minute Akta (Akta Aslinya) yang ditandatangani oleh para pihak HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) beserta Istrinya Nyonya CINDY SALIM, SITI LATIFA dengan JEDIDIA YOTAM SETIJO itu dipegang atau disimpan dalam file protokol Kantor Notaris ETI MULYATI sebagai Arsip Negara. Sedangkan Perjanjian yang menyusun pola kerja sama mengenai usaha Hotel Belvena

Halaman 25 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



sebagaimana dalam pertimbangan Perjanjian huruf C tanggal 17 Mei 2022 yang di waarmerken No : 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 dengan tanda Bukti P.I dan Bukti Tergugat 1 dan 2.III sebagaimana para pihaknya : yaitu Penggugat HENRY SALIM (ONG TJHUN SING) sebagai PIHAK PERTAMA, Tergugat 1 BIANTORO SETIJO sebagai PIHAK KEDUA, dan Tergugat 2 NJANTO PRIJONGGO sebagai PIHAK KETIGA itu bukan sama sekali sebagai salinan/turunan suatu akta namun sebagai perjanjian dibawah tangan biasa yang di waarmerken No 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 yang didaftarkan/dicap pada kantor ETI MULYATI dengan demikian Perjanjian yang menyusun pola kerja sama mengenai usaha Hotel Belvena sebagaimana dalam pertimbangan Perjanjian huruf C tanggal 17 Mei 2022 yang di waarmerken No 120/NEM/VI/2022/WAR, tanggal 02 Juni 2022 itu sangat Keliru kalau sampai dikatakan/disebut sebagai turunan/salinan dari suatu Akta dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No: 04 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Notaris ETI MULYATI tertanggal 17 Mei 2022;

Bahwa terhadap suatu Perikatan Akta Perjanjian yang disepakati tidak bisa ditarik atau dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa ada persetujuan dari kedua belah pihak, sehingga pertimbangan hukum majelis hakim yang memeriksa dalam perkara aquo terdapat kekeliruan;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas yang tidak sependapat dengan Pembanding dahulu Tergugat III, tidak memiliki dasar hukum yang jelas karena Judex Factie tingkat pertama hanya berpedoman pada Dalil gugatan Penggugat dan telah mengesampingkan fakta hukum yang terkemuka dipersidangan serta tidak mempertimbangkan Bukti Surat dari para pihak yang diajukan pada saat pembuktian;

Dengan demikian maka atas adanya kekeliruan Judex Factie tingkat pertama dalam memutus perkara a quo ditingkat pertama , maka sangatlah beralasan Hukum Pembanding dahulu Tergugat III Memohon Kepada Hakim Tinggi Palembang untuk Membatalkan Putusan Judex Factie Nomor : 164/Pdt.G/2023/PN.Plg, tanggal 25 Januari 2024;

Halaman 26 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan hukum yang termuat di Memori Banding ini Pembanding dahulu Tergugat III Memohon Kepada Majelis Hakim Tinggi Palembang untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo Memutus dengan Amar sebagai:

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding dahulu Tergugat III;
 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Palembang Perkara Nomor : 164/PdtG/2023/PN.Plg, tanggal 25 Januari 2024;
 3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 4. Membebani biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;
- Namun jika Majelis Hakim berpendapat lain, kiranya dapat memutus dengan amar putusan yang seadil-adilnya (et ae quo et bono);

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding II, Pembanding III/semula Tergugat I, Tergugat II selengkapnya sebagaimana dikemukakan dalam memori bandingnya yang pada pokoknya mengemukakan hal- hal sebagai berikut:

1. Bahwa, pada penjelasan Judex Factie yang tertuang pada salinan putusan hal 22 alenia ketiga yang menyebutkan bahwa "Menimbang, bahwa Juga dalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang kesatu tersebut adalah bukan termasuk kewenangan mengadili, baik dalam kompetensi absolut maupun dalam relatif, melainkan adalah yang harus dibuktikan dalam persidangan, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang kesatu adalah tidak beralasan dan Majelis Hakim menyatakan menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang kesatu"; Bahwa, jelas ada kekeliruan dan kekhilafan mengenai pertimbangan *judex factie* yang menyebutkan bahwa bukan termasuk kewenangan mengadili, baik dalam kompetensi absolut maupun dalam relatif tidak menanggapi Eksepsi Pembanding I dan II tentang Kapasitas Hukum (*Legal Standing*);

Bahwa, telah disampaikan oleh Pembanding I dan II dalam Kesimpulan terdahulu dimana setelah dilakukan Jual Beli antara Tergugat III sekarang Pembanding III dengan Penggugat sekarang Terbanding,

Halaman 27 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022, tertuang didalam poin 6 surat gugatan *a quo*, Sehingga seluruh ke 13 (tiga belas) asset Objek Sengketa telah beralih dari HENRY SALIM (Penggugat sekarang Terbanding) menjadi kepemilikan JEDIDIA YOTAM SETIJO (Tergugat III Sekarang Pembanding III). Bahwa selain perjanjian Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022, sampai saat ini tidak ada surat tertulis yang menyatakan bahwa Jedidia Yotam Setijo (Tergugat III sekarang Terbanding III) telah memberikan hak baik seluruhnya atau sebagian kepada Henry Salim (Penggugat sekarang Terbanding), dan oleh karenanya tidak ada. Kapasitas Hukum (*Legal Standing*) terhadap kepemilikan 13 (tiga belas) asset Objek Sengketa; Bahwa, mengingat adanya Perikatan dari Perjanjian yang dilakukan antara HENRY SALIM (Penggugat sekarang Terbanding) dengan Biantoro Setijo (Tergugat I sekarang Pembanding) dan Njanto Prijonggo (Tergugat II sekarang Pembanding II) yang tertuang dalam :

- Perjanjian, bertanggal 02 Mei 2022, antara :

- HENRY SALIM, ONG TJHUN SING, sebagai Pihak Pertama / Sebagai Terbanding;
- Biantoro Setijo, sebagai Pihak Kedua / Pembanding I;
- Njanto Prijonggo, sebagai Pihak Ketiga / Pembanding II;

Bahwa didalam Perjanjian *aquo*, tidak ada keterlibatan JEDIDIA YOTAM SETIJO (Pembanding III) didalam perjanjian tersebut, dan oleh karena tidak melibatkan Pembanding III maka, tidak ada konsekuensi hukum bagi JEDIDIA YOTAM SETIJO (Pembanding III) atas perjanjian *aquo*, Karena Secara Hukum yang sah dan mengikat JEDIDIA YOTAM SETIJO (Pembanding III) adalah selaku Pemilik ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa, dan atas perjanjian *aquo* tidak bisa dijadikan landasan untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022 antara Terbanding dan Pembanding III, karena Pembanding III tidak terlibat dengan perjanjian *a quo*, dan oleh

Halaman 28 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



karena masing-masing perjanjian berbeda serta Subjek Hukum Perjanjian berbeda pula, tidak saling berhubungan antara ke 2 (dua) perjanjian tersebut, maka pada Perjanjian, Bertanggal 02 Mei 2022 yang membahas tentang mekanisme Pengelolaan Hotel tidak bisa oleh Para Pihak didalam perjanjian *aquo* karena belum mendapatkan persetujuan Tergugat III selaku pemilik ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa, Dan atas hal ini *judex tactie* sama sekali tidak membahas mengenai Kapasitas Hukum Penggugat didalam pertimbangannya dan oleh karenanya tidak ditanggapi mengenai eksepsi Kapasitas Hukum (*Legal Standing*). maka jelas ada kekeliruan dan kehilafan dasar-dasar Pertimbangan Hukum atas Eksepsi Kesatu yang disampaikan oleh *Judex Factie* tentang Kapasitas Hukum (*Legal Standing*);

2. Bahwa, pada penjelasan *Judex Factie* yang tertuang pada salinan putusan hal 24 alenia kedua yang menyebutkan bahwa "Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang kedua, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas adalah juga hal-hal yang harus dibuktikan dalam persidangan dan Mejlis harus memeriksa surat bukti dan keterangan saksi kedua belah plhak perkara dan sudah menyangkut pokok perkara, maka Majelis Hakim menyetakan menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang kedua";

Bahwa jelas- ada kekeliruan dan kekhilafan mengenai pertimbangan *judex factie* yang menyebutkan bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas adalah juga hal-hal yang harus dibuktikan dalam persidangan dan mejelis harus memeriksa surat bukti dan keterangan saksi kedua selah pihak perkara dan sudah menyangkut pokok perkara;

Bahwa kemudian, didalam Pokok Perkara yang tercantum dalam hal 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Plg pada alenia ketiga yang menyebutkan "Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti Tergugat I dan Tergugat II berupa Surat Perjanjian tanggal 02 Jurii

Halaman 29 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



2021, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat bukti tersebut belum dapat mendukung bantahan atas dalil gugatan Penggugat pada tanggal 9 Maret 2023 dan tanggal 31 Maret 2023 serta belum adanya pembicaraan lebih lanjut antara Penggugat dan Para Tergugat mengenai konsep selanjutnya pola Management Hotel pasca perjanjian aquo tanggal 17 Mei 2022 dituangkan dalam Turunan Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 teregister Nomor : 120/NEMNI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 yang lama dari jajaran general manager sampai petugas penerima tamu. selain itu, segala jenis pemasukan dan pengeluaran hotel masih dikelola oleh Penggugat";

Bahwa, untuk menjelaskan hal ini perlulah kembali kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding dimana ada 2 (dua) Objek Perjanjian yang berbeda, tidak tunggal, atau menjadi lampiran akta yang lain, dan merupakan akta tersendiri, 2 (dua) Perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

- Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022 oleh Notaris Etty Mulyati (Turut Terbanding). Antara:

- HENRY SALIM, ONG TJHUN SING yang telah mendapatkan persetujuan CINDY SALIM, SITI LATIFAH (sebagai Istri dari HENRY SALIM, ONG TJHUN SING) selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Pihak Pertama / Terbanding;

Dengan:

- JEDIDIA YOTAM SETIJO (sebagai Pihak Kedua / Pembanding III);
Bahwa, Akta aquo menjelaskan tentang terjadinya peralihan Hak Kepemilikan ke 13 (tiga belas) asset Objek Sengketa dari (HENRY SALIM /Terbanding) kepada (JEDIDIA YOTAM SETIJO/Pembanding III)

- Dan Perjanjian, bertanggal 02 Mei 2022 antara:

- HENRY SALIM, ONG TJHUN SING, sebagai Pihak Pertama/Terbanding;
- Biantoro Setijo, sebagai Pihak Kedua / Pembanding I;
- Njanto Prijonggo, sebagai Pihak Ketiga/Pembanding II;

Halaman 30 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Bahwa, perjanjian *a quo* menjelaskan tentang Mekanisme Pengelolaan Hotel, Pembagian Keuntungan (*Profit Sharing*). Yang dilakukan antara (HENRY SALIM, ONG TJHUN SING / TERBANDING) dengan BIANTORO SETIJO (PEMBANDING I), dan NJANTO PRIJONGGO (PEMBANDING II) akan tetapi kelemahan Perjanjian ini adalah belum adanya persetujuan tertulis bahwa Henry Salim, Ong Tjhun Sing (Terbanding) telah mendapatkan persetujuan dari (Jedidia Yotam Setijo (Pembanding III) selaku pemilik ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa;

Dari ke 2 (dua) perjanjian Objek Sengketa yang disebutkan diatas, jelas masing- masing perjanjian berbeda serta Subjek Hukum Perjanjian berbeda pula, tidak saling berhubungan antara ke 2 (dua) perjanjian tersebut, Menyatakan Perjanjian Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022, dengan Perjanjian, bertanggal 02 Mei 2022 adalah suatu konsep pemahaman yang sangat keliru. Maka, oleh karena gugatan Menyatakan ke 2 (dua) objek perjanjian yang berbeda antara satu dengan yang lain dijadikan dalam *posita* dalam gugatan *aquo*, maka gugatan mengandung *ERROR. IN PERSONA*. dan oleh karena gugatan mengandung *ERROR. IN PERSONA*, jelas ada kekeliruan dan kehilafan dasar-dasar Pertimbangan Hukum tentang Eksepsi Kedua yang disampaikan oleh *Judex Factie* tentang gugatan mengandung cacat/kabur (*Obscuur Libel*);

DALAMPOKOKPERKARA

1. Bahwa, pada penjelasan *Judex Factie* yang tertuang pada salinan putusan hal 26 alenia kelima yang menyebutkan bahwa "Menimbang, bahwa berdasarkan Keterangan Saksi dari Penggugat yang bernama Hilwa Pebriyanti yang menerangkan bahwa Saks/ Bekerja Dengan Penggugat sejak tahun 2020, saksi tahu, antara penggugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan saksi tahu akta Jual Beli dibuat dihadapan Notaris dan yang saksi tahu mengapa para Tergugat yang menguasai sertifikat itu, dan

Halaman 31 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



yang Saksi Tahu Isi Dari Perjanjian Tersebut Terkait Dengan Mekanisme Pengelolaan Hotel";

Bahwa, keterangan saksi Hilwa Pebriyanti, kentara rekayasa dan penuh intervensi Terbanding karena Saksi adalah orang yang bekerja dengan Terbanding, sebagaimana dalam pertimbangan judex vactie bahwa "saksi pekerja dengan Penggugat sejak tahun 2020", bahwa sudah tentu ada Saksi Hilwa Pebriyanti akan mengedepankan kepentingan hukum Terbanding selaku atasannya. dan hal ini pula berkesesuaian dengan keterangan saksi dimana keterangan saksi bertentangan satu dengan yang lain, yang mana saksi menyebutkan bahwa :

- "Saksi tahu, antara Penggugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJBJ) ;

Serta saksi pula menjelaskan bahwa:

- "Saksi tahu, isi dari perjanjian tersebut terkait dengan Mekanisme Pengelolaan Hotel"

Bahwa telah pula terungkap di dalam fakta persidangan, telah diperlihatkan kepada Saksi Hilwa Pebriyanti berupa bukti :

TI-II (3) berupa : Perjanjian, bertanggal 02 Juni 2022 dan

TIII (6) berupa : Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jua Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022; Terhadap hal tersebut, Saksi Hilwa Pebriyanti menerangkan bahwa "saksi tidak mengetahui tentang Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022". Dengan kata lain saksi hanya mengetahui tentang Perjanjian, bertanggal 02 Juni 2022 dan judex factie telah keliru menganggap Saksi Hilwa Pebriyanti mengetahui ke 2 (dua) perjanjian tersebut sedangkan faktanya Saksi Hilwa Pebriyanti hanya mengetahui tentang Perjanjian, Bertanggal 02 Juni 2022. Sehingga atas keterangan saksi yang menyebutkan "Saksi tahu, antara Penggugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli(PPJBJ) tetapi saksi juga mennyebutkan bahwa ·saksi tahu isi dari perjanjiantersebut terkait dengan mekanisme pengelolaan hotel, jelas keterangan tersebut adalah bertentangan satu

Halaman 32 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



dengan yang lain. karena Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli Nomor : 04 adalah menjelaskan terjadinya peralihan hak kepemilikan ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa dari (HENRY SALIM/Terbanding) kepada (JEDIDIA YOTAM SETIJO/ Pembanding III), bukan tentang mekanisme pengelolaan hotel. Dengan kata lain keterangan yang disampaikan oleh Saksi adalah diduga rekayasa, dan patutlah dikesampingkan. Dan oleh karena keterangan Saksi adalah diduga rekayasa maka dengan ini maka jelas ada kekeliruan dan kehilafan dasar-dasar Pertimbangan Hukum Putusan *judex factie* yang didasarkan kepada keterangan saksi Hilwa Pebriyanti karena diduga keterangan yang disampaikan adalah manipulatif dan rekayasa;

2. Bahwa, pada penjelasan *Judex Factie* yang tertuang pada salinan putusan hal 27 alenia ketiga yang menyebutkan bahwa " Menimbang, bahwa berdasarkan Keterangan Saksi dari Penggugat yang bernama Antoni Ria Pramudi, yang menerangkan bahwa Saksi Ketahui masalah antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Dan Tergugat III Adalah Tentang Pengelolaan Hotel. Saksi tahu karena saksi pernah diajak oleh Penggugat, dan Saksi Bekerja Dengan Penggugat sejak tahun 2014 sebagai karyawan biasa cfan yang saksi tahu alamat hotel tersebut di Jl. MP Mangkunegara No.1545 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang";

Dan penjelasan *Judex Factie* yang tertuang pada salinan putusan hal 27 alenia keempat yang menyebutkan bahwa " Menimbang, Saksi Antoni Ria Pramudi menerangkan bahwa yang saksi tahu pengelolaan Hotel tidak terlaksana karena dari para Tergugat tidak ada tanggapan, dan Saksi Tahu perkara tersebut pernah disomasi 2 (dua) kali, dan saksi tahu nilai hutang Penggugat adalah sekitar Rp.9.000.000.000,-(sembilan milyar rupiah), dan saksi tahu nilai bangunan tersebut sekitar Rp.23.000.000.000,- (dua puluh tiga milyar rupiah)";

bahwa sudah tentu Saksi Antoni Ria Pramudi sudah pasti juga akan mengedepankan kepentingan Terbanding selaku atasannya. karena Saksi adalah orang yang bekerja dengan Terbanding, sebagaimana dalam

Halaman 33 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



pertimbangan *judez factie* bahwa "Saksi Bekerja Dengan Penggugat sejak tahun 2014", Hal ini pula berkesesuaian dengan keterangan saksi yang terkesan memaksakan keterangan untuk kepentingan Terbanding yaitu:

- "Ketahui masalah antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Adalah tentang pengelolaan hotel";

Serta saksi pula menjelaskan bahwa:

- "Saksi Tahu pengelolaan hotel tidak terlaksana karena dari para tergugat tidak ada tanggapan, dan saksi tahu perkara tersebut pernah disomasi 2 (dua) kali";

jenis keterangan tersebut adalah untuk menguatkan dalil-dalil gugatan yang sama persis diarahkan untuk menjelaskan perihal Somasi, bahwa Saksi hanya mengetahui tentang Perjanjian bertanggal 02 Juni 2022, dimana Perjanjian bertanggal 02 Juni 2022 adalah terkait dengan tentang Pengelolaan Hotel, akan tetapi perjanjian tersebut adalah dilakukan antara:

- HENRY SALIM, ONG TJHUN SING, sebagai Pihak Pertama/ Terbanding;
- Biantoro Setijo, sebagai Pihak Kedua / Pembanding I;
- Njanto Prijonggo, sebaga Pihak Ketiga / Pembanding II;

Bahwa, perjanjian a quo menjelaskan tentang Pengelolaan Hotel, dan Pembagian Keuntungan (Profit Sharing) dari HENRY SALIM ONG TJUN/Terbanding dengan Biantoro Setijo (Pembanding I) dan Njanto Prijonggo (Pembanding II) akan tetapi kelemahan Perjanjian ini adalah belum adanya persetujuan tertulis (HENRY SALIM, ONG TJHUN SING / Terbanding) yang mendapatkan persetujuan dari (JEDIDIA YOTAM SETIJO / Pembanding III) selaku pemilik ke 13 (tiga belas) Asset Objek Sengketa, karena berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022 antara HENRY SALIM (Terbanding) dan JEDIDIA YOTAM SETIJO (Pembanding III), Pembanding III adalah selaku Pemilik ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa dan terhadap akta ini memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat;

Halaman 34 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Bahwa adapun keterangan saksi Antoni Ria Pramudi yang menyatakan bahwa BIANTORO SETIJO, NJANTO PRIJONGGO (Pembanding I dan II) melakukan wanprestasi adalah suatu kekeliruan karena BIANTORO SETIJO, NJANTO PRIJONGGO (PEMBANDING I dan II) adalah bukan sebagai Pemilik ke 13 (tiga belas) asset Objek Sengketa, melainkan milik JEDIDIA YOTAM SETIJO (TERBANDING III) keterangan saksi yang memaksakan oleh karena tidak ada tanggapan, dan bahkan telah disomasi maka Para Tergugat melakukan Wanprestasi adalah keterangan yang seolah-olah dipaksakan untuk mendukung gugatan karena tidak berlandaskan dengan hukum hanya berdasarkan asumsi pribadi. Sehingga atas keterangan saksi ini patutlah untuk dikesampingkan. Dan oleh karena keterangan Saksi adalah terkesan dipaksakan maka dengan ini maka jelas ada kekeliruan aan kehilafan dasar-dasar Pertimbangan Hukum Putusan judex factie yang didasarkan kepada keterangan saksi Antoni Ria Pramudi karena diduga keterangan yang disampaikan adalah manipulatif dan rekayasa;

3. Bahwa, pada penjelasan Judex Factie yang tertuang pada salinan putusan hal 27 alenia enam yang menyebutkan bahwa "Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat yang bernama Muhammad Darul Kutni, yang menerangkan bahwa yang saksi ketahui masalah Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah masa/ah Pengelolaan Hotel. Saksi tahu karena saksi tahu saksi pernah diajak o/eh Penggugat dan Saksi Bekerja Dengan Penggugat Henry Salim sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang";

Dan penjelasan Judex Factie yang tertuang pada salinan putusan hal 27 alenia keempat yang menyebutkan bahwa "menimbang, bahwa saksi Muhamamd Darul Kutni menerangkan bahwa saksi pernah diajak rapat oleh Penggugat, yang saksi ingat dalam rapat itu membahas masalah pengelolaan hotel dan karena adanya peralihan, dan bahwa Penggugat mempunyai usaha dan memeiliki hotel. Dan yang saksi tahu maksud peralihan itu tentang penyusunan pola kerja terkait dengan kegiatan hotel

Halaman 35 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



antara Penggugat dan Para Tergugat";

sudah tentu Saksi Muhamamd Darul Kutni juga akan mengedepankan kepentingan Terbanding. karena Saksi adalah orang yang bekerja dengan Terbanding, sebagaimana dalam pertimbangan *judex factie* bahwa "Saksi Bekerja Dengan Penggugat Henry Salim sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang", Hal ini pula berkesesuaian dengan keterangan saksi yang terkesan memaksakan keterangan untuk kepentingan Terbanding yaitu:

- Saksi ketahui masalah Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah masa/ah Pengelolaan Hote;

Serta saksi pula menjelaskan bahwa:

- Saksi pernah diajak rapat o/eh Penggugat, yang saksi ingat dalam rapat itu membahas masalah pengelolaan hotel dan karena adanya peralihan;

Bahwa atas keterangan tersebut, saksi tidak pernah menjelaskan tanggal dan waktu kapan diajak pertemuan? dimana diajak pertemuan? dan terhadap akta yang dirapatkan apakah mengenai Akta PPJB atau Akta Perjanjian, Bertanggal 02 Juni 2022 ? jelas Keterangan Saksi ini belum menunjukan secara terang dan jelas atas apa yang disaksikan saksi terhadap diajak rapat tersebut?, sehingga karena hal ini jelas Saksi akan mengedepankan keuntungan dan kepentingan Terbanding. Dengan kata lain keterangan yang disampaikan oleh Saksi adalah diduga rekayasa, dan patutlah dikesampingkan. Dan oleh karena keterangan Saksi adalah diduga rekayasa maka dengan ini maka jelas ada kekeliruan dan kehilafan dasar-dasar Pertimbangan Hukum Putusan *judex factie* yang didasarkan kepada keterangan saksi Muhammad Darul Kutni, karena diduga keterangan yang disampaikan adalah manipulatif dan rekayasa;

4. Bahwa, pada penjelasan *Judex Factie* yang tertuang pada salinan putusan hal 29 alenia kedua yang menyebutkan bahwa "Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti dari Penggugat yang berupa : Kartu Tanda Penduduk NIK : 3172050310660006 atas nama NJANTO PR/JONGGO dan Kartu Tanda Penduduk NIK: 3174050603980005 atas nama JED/DIA YOTAM SET/JO, Turunan Salinan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual

Halaman 36 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Beli Nomor 04 tanggal 17 Mei 2022, Draft Rekapitulasi Penilaian tanggal 22 Desember 2022, Maje/is Hakim setelah meneliti secara seksama maka surat bukti tersebut adalah benar dan dapat mendukung atas dalil gugatan Penggugat" Dan pada penjelasan Judex Factie yang tertuang pada salinan putusan hal 34 alenia kedua yang menyebutkan "Menimbang, bahwa oleh karena Maje/is Hakim telah mendapatkan fakta-fakta sebagaimana pertimbangan-pertimbangan diatas, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan tersebut diatas, maka, dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak membicarakan danlatau menyusun pola kerja sama mengenai usaha Hotel Belvena sebagaimana dalam pertimbangan Perjanjian ·huruf C tanggal 17 Mei 2022 beserta turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 antara Penggugat dan Para Tergugat adalah perbuatan Wanprestasi, dan menyatakan Perjanjian tanggal 17 Mei 2022 antara Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat berserta salinan Aleta Perjanjian Pengikatan Jual Bell (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 Register 120/NEMN/12022/WAR Bertanggal 02 Juni 2022 adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat adalah dapat dikabulkan";

Bahwa, atas Pertimbangan Judex Factie tersebut seolah-olah meniadakan fakta hukum yang sebenarnya dimana telah disampaikan oleh Tergugat I dan II sekarang Pembanding I dan Pembanding II bahwa ada 2 (dua) Objek Perjanjian yang berbeda, tidak menjadi lampiran, dan juga tidak juga sebagai turunan melainkan akta tersendiri terpisah antara satu dengan yang lain, 2 (dua) Perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

- Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022 oleh Notaris Etty Mulyati (Turut Terbanding). Antara :

- HENRY SALIM, ONG TJHUN SING yang telah mendapatkan persetujuan CINDY SALIM, SITI LATIFAH (sebagai istri dari Pihak Pertama / Penjual) dalam hal ini sebagai PENGGUGAT/TERBANDING

Dengan:

Halaman 37 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



- JEDIDIA YOTAM SETIJO (sebagai Pihak Kedua/Pembeli) dalam hal ini sebagai Tergugat III/Pembanding III;

Bahwa, Akta *aquo* menjelaskan tentang terjadinya peralihan hak ke 13 (tiga belas) asset Objek Sengketa dari Penggugat sekarang Terbanding (HENRY SALIM) kepada Tergugat III sekarang Pembanding III (JEDIDIA YOTAM SETIJO);

Dan Akta Perjanjian, tertanggal 02 Juni 2022 antara:

- HENRY SALIM, ONG TJHUN SING, sebagai Pihak Pertama / Sebagai Penggugat/ Terbanding;
- BIANTORO SETIJO, sebagai Pihak Kedua/Tergugat I/Pembanding I;
- NJANTO PRIJONGGO, sebagai Pihak Ketiga/Tergugat II/ Pembanding II;

Bahwa, Perjanjian *aquo* menjelaskan tentang pembagian keuntungan (*Profit Sharing*). Pengelolaan Hotel Belvena (Asset Objek Sengketa) dari BIANTORO SETIJO, NJANTO PRIJONGGO (Pembanding I dan II) dengan HENRY SALIM, ONG TJHUN SING (Terbanding), akan tetapi kelemahan Perjanjian ini adalah belum adanya persetujuan tertulis (HENRY SALIM, ONG TJHUN SING/Terbanding) yang mendapatkan persetujuan dari (JEDIDIA YOTAM SETIJO / Pembanding III) selaku pemilik ke 13 (tiga belas) Asset Objek Sengketa, karena berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022 antara HENRY SALIM (Terbanding) dan JEDIDIA YOTAM SETIJO (Pembanding III), Pembanding III adalah selaku Pemilik ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa dan terhadap akta ini memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat;

Bahwa Penjelasan Penggugat yaitu Perjanjian Huruf C Tidak Ada Pada Perjanjian Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022, melainkan terdapat pada Akta Perjanjian, bertanggal 02 Juni 2022 di WARMEKING dengan Nomor Terdaftar : 120/NEMNI/2022NVAR, dan sebagaimana penjelasan diatas antara ke 2 (dua) perjanjian ini, masing-masing perjanjian berbeda satu dengan yang lain, serta Subjek Hukum Perjanjian berbeda pula, tidak saling

Halaman 38 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



berhubungan antara ke 2 (dua) perjanjian tersebut sehingga memiliki konsekuensi hukum yang berbeda pula;

Bahwa akan kami sampaikan bahwa Terhadap Akta Perjanjian, Bertanggal 02 Juni 2022 di WARMEKING dengan Nomor Terdaftar : 120/NEMNI/2022/WAR dibuat setelah Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022 dibuat dan dilaksanakan. Dan oleh karena iniMeningat, Pasal 5 Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022 tentang pembatasan terhadap pihak pertama (Hendry Salim/Penggugat sekarang Terbanding) yang terlebih dahulu dibuat sebelum Perjanjian, Bertanggal 02 Juni 2022 menyebutkan bahwa :

"Terhitung sejak ditanda tangannya akta ini, Pihak Pertama (Henry Salim, Ong Tjhun Sing) tidak berhak lagi untuk menjual atau memindahtangankan, membebani atau menyewakan dan atau memperjanjikan untuk itu kepada pihak lain dengan cara apapun juga atas Tanah dan Bangunan tersebut, kecuali bilamana hal tersebut dilakukan untuk kepentingan Pihak Kedua (Jedldia Yotam Setijo);

Semua tindakan dari Pihak Pertama (Henry Salim, Ong Tjhun Sing)yang bertentangan dengan apa yang ditentukan dalam ayat tersebut diatas adalah Tidak Sah Dan Batal Dengan Sendirinya menurut hukum, tanpa untuk itu diperlukan lagi suatu keputusan penetapan dan pengadilan dan mengenai kebatalan tersebut, kedua belah pihak telah semufakat untuk mengecualikan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara Indonesia;

Meningat ketentuan dari Pasal 5 Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022 tentang Pembatasan Terhadap Pihak Pertama ini, maka Perjanjian yang dibuat sebagaimana Akta Perjanjian, Bertanggal 02 Juni 2022 di WARMEKING dengan nomor Terdaftar: 120/NEMNI/2022/WAR antara:

- HENRY SALIM, ONG TJHUN SING, sebagai Pihak Pertama / Sebagai Penggugat/ Terbanding;
- Biantoro Setijo, sebagai Pihak Kedua / Tergugat I /Pembanding I

Halaman 39 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



- NJANTO PRIJONGGO, sebagai Pihak Ketiga/ Tergugat II/ Pembanding II;

oleh karenanya segala konsekwensi hukum atas Akta Perjanjian, tertanggal 02 Juni 2022 di WARMEKING dengan nomor Terdaftar : 120/NEMNI/2022/WAR yang dilakukan oleh Terbanding adalah Tidak Sah Dan Batal Dengan Sendirinya. dan oleh karena hal ini. Jelas *judex factie* ada kekeliruan dan kehilafan mengenai dasar-dasar Pertimbangan Hukum atas Putusan aquo;

FAKTA-FAKTA PERSIDANGAN:

1. Bahwa terhadap penjelasan Judex Factie yang tertuang pada salinan putusan hal 29 alenia keempat dan hal 30 alenia ke satu yang menyebutkan bahwa "Menimbang,.....maka, Penggugat dan Para Tergugat Wajib Hukumnya untuk membicarakan untuk menyusun pofa kerjasama terkait dengan kegiatan usaha Hotel Penggugat dan dikarenakan Para Tergugat telah melakukan renovasi dan menempatkan tenaga kerja baru di Hotel Penggugat, tanpa sepengetahuan dan Pemberitahuan kepada Penggugat serta belum adanya pembicaraan lebih lanjut penyusunan pola kerjasama yang berhubungan dengan kegiatan usaha Penggugat berdasarkan RUPS Penggugat masih berstatus pemilik sah Hotel Belvena dan perbuatan Para Tergugat telah mengingkari perjanjian a quo yang telah disepakati pada tanggal 17 Mei 2022 dituangkan dalam Turunan Salinan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 teregister No : 120/NEMNII2022M'AR bertanggal 02 Juni 2022 dihadapan Turut Tergugat ";

Bahwa jelas terdapat kekeliruan dan kekhilafan pandangan hukum judex factie atas pertimbangan hukum tersebut, dan oleh karenanya disampaikan sebagai berikut :

- Terkait Penjelasan, "Wajib Hukumnya untuk membicarakan untuk Menyusun pola Kerjasama terkait dengan kegiatan usaha Hotel Penggugat";

Halaman 40 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)



Bahwa, sebagaimana penjelasan Pembanding I dan II dalam Eksepsi telah menyatakan bahwa Penggugat sekarang Terbanding tidak ada lagi kapasitas hukum (Legal Standing) baik untuk dirinya sendiri maupun sebagai anggota atau direksi PT. Sumber Utama Properti untuk melakukan Perjanjian Terhadap ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian, tertanggal 02 Juni 2022 di WARMEKING dengan nomor Terdaftar : 120/NEM/VI/2022/WAR;

Bahwa SECARA PRIBADI, Hendry Salim, Ong Tjhun Sing (Terbanding) yang telah mendapatkan persetujuan Cindy Salim, Siti Latifah (sebagai Istri Terbanding) dengan Jedidia Yotam Setijo (Pembanding III) didalam Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 telah dijelaskan :

Pasal 1 tentang PENGIKATAN JUAL BELI telah dijelaskan bahwa : Pihak Pertama (Henry Salim, Ong Tjhun Sing) dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual serta menyerahkan kepada dan untuk dimiliki Pihak Kedua (Jedidia Yotam Setijo), yang menerangkan dengan ini menerima baik janji dan Pengikatan diri Pihak Pertama (Hendry Salim, Ong Tjhun Sing) untuk dari Pihak Pertama (Henry Salim, Ong Tjhun Sing) atas TANAH dan BANGUNAN tersebut";

Pasal 2 tentang HARGA JUAL BELI telah dijelaskan bahwa :

1. Jual beli atas TANAH dan BANGUNAN tersebut disetujui dan ditetapkan oleh kedua belah pihak dengan harga seluruhnya sebesar : Rp. 8.400.000.000,- (delapan milyar empat ratus juta rupiah) untuk selanjutnya disebut sebagai " HARGA JUAL BELI" HARGA JUAL BELI tersebut merupakan kesepakatan bersama diantara kedua belah pihak dan karenanya harga tersebut tidak dapat dirubah karena alasan apapun juga dan kemudian hari kedua belah pihak tidak akan melakukan tuntutan apapun atau perhitungan baru yang satu terhadap yang lainnya;

Halaman 41 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



2. HARGA JUAL BELI tersebut telah dibayarkan oleh Pihak Kedua (Jedidia Yotam Setijo) kepada Pihak Pertama (Henry Salim, Ong Tjhun Sing) untuk Penebusan sertifikat sebagaimana dimaksud diatas kepada Bank Artha Graha Palembang, secara sekaligus sebesar : Rp. 8.400.000.000,- (delapan milyar empat ratus juta rupiah) pada saat ditanda tangani perjanjian ini;

Atas pembayaran tersebut, maka akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);

Dengan kedua penjelasan pasal diatas, mengenai penjelasan tentang Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022, maka hak kepemilikan Terbanding atas ke 13 (tiga belas) asset Objek Sengketa telah beralih sepenuhnya kepada Pembanding III tidak ada pengecualian;

- Terkait Penjelasan, "berdasarkan RUPS Pengugat masih berstatus pemilik sah Hotel Belvena";

Bahwa, kemudian membahas kedudukan HENRY SALIM / TERBANDING sebagai Anggota Direksi PT. SUMBER UTAMA PROPERTI;

Bahwa, dijelaskan dalam pada penjelasan Judex Factie yang tertuang pada salinan putusan hal 29 alenia kedua yang menyebutkan bahwa "Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti dari Penggugat yang berupa : Kartu Tanda Penduduk NIK :3172050310660006 atas nama NJANTO PR/JONGGO dan Kartu Tanda Penduduk NIK: 3174050603980005 atas nama JED/DIA YOTAM SET/JO, Turunan Salinan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Mei 2022, draft Rekapitulasi Penilaian tanggal 22 Desember 2022, Majelis Hakim setelah meneliti secara seksama maka surat bukti tersebut adalah benar dan dapat mendukung atas dalil gugatan Penggugat";

Terbanding tidak menyampaikan Bukti Surat yang menjelaskan Kedudukan Terbanding sebagai anggota Direksi PT. SUMBER UTAMA PROPERTI, dan terhadap ke 13 (tiga belas) asset objek

Halaman 42 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



sengketa Terbanding juga tidak bisa memperlihatkan bahwa ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa adalah Asset dari PT. SUMBER UTAMA PROPERTI, sehingga oleh karenanya berdasarkan Bukti dari Tergugat III sekarang Pemanding III yaitu Bukti Tlii (6) berupa Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022, mengisyaratkan bahwa jual beli HENRY SALIM / Penggugat sekarang TERBANDING dengan JEDIDIA YOTAM SETIJO (Tergugat III sekarang Pemanding III) dilakukan SECARA PRIBADI bukan dengan Perseroan (PT), Maka atas fakta hukum jelas ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa merupakan BUKAN ASSET PT. SUMBER UTAMA PROPERTI;

Bahwa, sebagaimana ketentuan Perundang-undangan mengenai Perseroan Terbatas yang diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT), perbuatan penyertaan ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa kedalam Perusahaan dikenal dengan istilah "IMBRENG" yaitu setoran berupa Jaminan dengan maksud untuk dijadikan sebagai asset Perusahaan, kemudian Setelah Penambahan asset dilakukan, Perseroan tersebut harus melakukan balik nama dari nama pribadi menjadi nama perseroan, selanjutnya penambahan asset perseroan tersebut dibuat dalam bentuk harus melalui mekanisme rapat umum pemegang saham (RUPS) dan wajib diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Ham sesuai dengan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT). Seluruh rangkaian mekanisme yang disebutkan jelas tidak muncul di Muka Persidangan oleh karenanya jelas perbuatan hukum HENRY SALIM (Terbanding) dalam gugatan aquo adalah sebagai pribadi bukan mewakili Perseroan, Sehingga atas somasi serta gugatan aquo HENRY SALIM (Terbanding) mewakili Perseroan adalah logika yang salah dan sesat. Dan jika pula di kembalikan kepada Pasal 1 dan 2 Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022.

Halaman 43 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Maka, HENRY SALIM/ HENRY SALIM (Terbanding) tidak ada kapasitas hukum (*Legal Standing*) untuk melakukan gugatan terhadap ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa karena berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tertanggal 17 Mei 2022 antara HENRY SALIM (Terbanding) dan JEDIDIA YOTAM SETIJO (Pembanding III), Pembanding III adalah selaku Pemilik ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa dan terhadap akta ini memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat;

2. Bahwa kemudian pula, terhadap penjelasan *Judex Factie* yang tertuang pada salinan putusan hal 27 alenia enam yang menyebutkan bahwa 'Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti Tergugat I dan Tergugat II berupa Surat Perjanjian tanggal 02 Juni 2022, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat bukti tersebut belumlah dapat mendukung bantahan atas dalil gugatan Penggugat pada tanggal 9 Maret 2023 dan tanggal 31 Maret 2023 serta belum adanya pembicaraan lebih lanjut antara Penggugat dan Para Tergugat mengenai konsep selanjutnya pola Management Hotel pasca perjanjian aquo tanggal 17 Mei 2022 dituangkan dalam Turunan Salinan Akta Perjanjian Penlkatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 tereglster Nomor : 120/NEM/VI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 yang lama dari jajaran general manager sampai petugas penerima tamu, selain itu, segala jenis pemasukan dan pengeluaran hotel masih dikelola oleh Penggugat";

- Terkait Penjelasan, 'yang lama dari jajaran general manager sampai petugas penerima tamu, selain itu, segala jenis pemasukan dan pengeluaran hotel masih dikelola oleh Penggugat";

Bahwa, menanggapi Penjelasan *judex factie* atas pertimbangan tersebut, sebagaimana disampaikan pada Penjelasannya sebelumnya Bahwa Hotel Belvena tidak menjadi Asset PT. Sumber Utama Properti oleh karenanya memasukan PT. Sumber Utama Properti melalui jajaran general manager sampai petugas penerima tamu. Dan melakukan Pengelolaan Hotel,

Halaman 44 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Memanajerial pemasukan dan pengeluaran Hotel Belvena setelah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 yang sekarang telah beralih hak kepemilikan ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa kepada Pembanding III, Jelas telah merugikan Pembanding III. Oleh karenanya jika Pembanding III menunjuk pihak ketiga lain untuk mengelola atau mengosongkan Hotel Belvena atau untuk mengelola Hotel Belvena, atas tindakan tersebut adalah SAH SECARA HUKUM, sedangkan PT. Sumber Utama Properti atau Henry Salim (Terbanding) yang masih mengelola Hotel Belvena adalah bertentangan dengan hukum dan cenderung telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum baik oleh Henry Salim (Terbanding) sendiri atau oleh PT. Sumber Utama Properti dan mengingat somasi tentang tidak melakukan pola kerjasama yang disampaikan oleh Terbanding kepada Pembanding III adalah Somasi yang SALAH ALAMAT (*Error in Persona*) karena Pembanding III adalah pemilik yang sah ke 13 (tiga belas) asset objek sengketa, sedangkan *Legalitas Hukum* Terbanding ada ketika Pembanding III telah memberikan kuasa tertulis yang menerangkan bahwa Henry Salim (Terbanding) diperbolehkan untuk mengelola hotel belvena. Dan oleh karena hal ini tidak ada pada Terbanding, maka jelas Perbuatan Terbanding tetap menguasai dan Memanajerial Hotel Bolvena adalah Perbuatan melawan hukum, dan oleh karena perbuatan Terbanding adalah Perbuatan melawan hukum maka, jelas ada kekeliruan dan kekhilafan pertimbangan *judex factie* atas putusan *aquo*;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim atas putusan *aquo* jelas berdasarkan pandangan-pandangan hukum yang keliru dan hanya mempedomanl dalil-dalil poslta gugatan Terbanding dan telah mengesampingkan fakta-fakta hukum terungkap dipersidangan. Dengan demikian maka alas adanya kekeliruan *judex factie* tingkat pertama dalam memutus perkara a quo ditingkat pertama, maka sangatlah beralasan Hukum Pembanding I dan II Memohon Kepada Hakim Tinggi Palembang untuk Membatalkan Putusan Judex Factie Nomor: 164/Pdt.G/2023/PN.Plg tanggal 25 Januari 2024; Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan hukum yang termuat di Memori

Halaman 45 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Banding ini Pembanding I dan II Memohon Kepada Majelis Hakim Tinggi Palembang untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo Memutus dengan Amar sebagai:

MENGADILI:

PRIMER:

1. Menerima Permohonan banding dari Pembanding I dan II;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Pembanding II dan III dahulu Tergugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sekarang Terbanding;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat sekarang Terbanding untuk seluruhnya;
2. Membebani biaya perkara kepada kepada Penggugat;

SUBSIDER:

Namun jika Majelis Hakim berpendapat lain, kiranya dapat memutus dengan amar putusan yang seadil-adilnya (*et ae quo et bono*);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding/semula Penggugat selengkapnya terlampir dalam berkas Perkara dan pada pokoknya mengemukakan alasan- alasan sebagai berikut:

1. Jawaban atas memori banding Pembanding II dan Pembanding III dahulu Tergugat I dan Tergugat II pada pokonya sebagai berikut:
 - a. Dalam Eksepsi
 - 1.1 Bahwa Terbanding secara tegas menolak semua memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding;
 - 2.1 Bahwa keberatan Pembanding dalam eksepsi pada angka 1 dan 2 adalah tidak beralasan, justeru pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang hal 22-hal 24 adalah sudah benar dan tepat karena hal-hal yang dikemukakan Para Pembanding terebut sudah masuk pokok perkara dan tidak beralasan karena telah di buktikan dalam persidangan oleh *judex factie*;

Halaman 46 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



b. Dalam Pokok Perkara

1.1 Bahwa keberatan Pembanding pada angka 1, 2, 3 dan 4 tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, Pembanding tidak teliti dalam membaca Putusan Majelis Hakim sehingga membuat pengertian dan atau penafsiran sepihak, dan Pembanding telah berupaya mengaburkan/meniadakan fakta-fakta yang ada bahkan Pembanding membuat Opini seolah-olah Majelis Hakim membuat pertimbangan hukum putusan judex faetie didasarkan pada keterangan para saksi Terbanding yang diduga manipulatif dan rekayasa dalam putusannya; Bukti mengenai hal ini setidaknya dapat dicermati didalam dalil keberatan Pembanding pada angka 1,2 dan 3; Judex faetie didalam pertimbangan hukum judex faetie yang didasarkan kepada keterangan para saksi diduga keterangan yang disampaikan adalah manipulatif dan rekayasa.; oleh karenanya sangat patut keberatan Pembanding untuk dikesampingkan;

c. Fakta persidangan

2.1 Bahwa keberatan Pembanding pada angka 1 dan 2 adalah tidak beralasan, justeru Majelis Hakim telah mendapatkan fakta-fakta di persidangan sebagaimana pertimbangan-pertimbangan dalam putusannya, oleh karenanya sangat patut keberatan Pembanding untuk dikesampingkan;

2. Jawaban atas memori banding Pembanding I dahulu Tergugat III pada pokoknya sebagai berikut:

1.1 Bahwa Terbanding secara tegas menolak semua memori banding yang diajukan oleh Pembanding I;

2.1 Bahwa keberatan Pembanding I pada angka 1, 2, 3, 4 dan 5 tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, Pembanding I tidak teliti dalam membaca Putusan Majelis Hakim sehingga membuat pengertian dan atau penafsiran sepihak, dan Pembanding I telah berupaya mengaburkan/meniadakan fakta-fakta yang ada bahkan Pembanding I membuat Opini seolah-olah Majelis Hakim membuat

Halaman 47 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



pertimbangan dalam putusannya tidak memiliki dasar hukum yang jelas karena judex faetie tingkat pertama hanya berpedoman pada dalil gugatan Penggugat dan telah mengesampingkan fakta hukum yang terkemuka di persidangan serta tidak mempertimbangkan bukti surat dari para pihak yang diajukan pada saat pembuktian, bahwa Judex faetie didalam amar putusannya pada angka halaman 31 sampai dengan halam 34 telah mempertimbangkan bantahan dan bukti dari Tergugat terhadap dalil gugatan Penggugat akan tetapi judex factie tingkat pertama berpendapat semua dalil-dan bukti dari para Tergugat sama sekali belum dapat mendukung atas dalil gugatan Penggugat, oleh karenanya sangat patut keberatan Pembanding I untuk dikesampingkan;

Berdasarkan uraian dan dalil tangkisan diatas, Terbanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan:

1. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding I/Tergugat III, Pembanding II/Tergugat I dan Pembanding III/Tergugat II;
2. Mengadili sendiri: Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Palembang dalam Perkara Nomor 164/Pdt.G/2023/PN.Plg;

Menimbang, bahwa alasan - alasan keberatan sebagaimana tertuang dalam Memori Banding Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding, semula Penggugat selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik itu berupa surat maupun saksi-saksi, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Plg tanggal 25 Januari 2024, Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Kontra Memori

Halaman 48 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



Banding dari Kuasa Hukum Terbanding, semula Penggugat, maka Pengadilan Tingkat banding berpendapat, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Pengadilan Tingkat Pertama, baik itu menyangkut pertimbangan hukum mengenai eksepsi, maupun pertimbangan hukum menyangkut Pokok Perkara telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar, sesuai dengan fakta-fakta di persidangan, selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih seluruh pertimbangan tersebut untuk dijadikan sebagai pertimbangan dalam menjatuhkan putusan pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding, semula Penggugat, hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan dalam proses persidangan yang sudah dilakukan di Pengadilan Tingkat Pertama dan juga Pengadilan Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal / fakta-fakta hukum yang baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena itu Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Kontra Memori Banding Terbanding, semula Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tingkat Banding menyatakan sependapat dengan pertimbangan - pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama Pengadilan Negeri Palembang;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, adalah didasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa Surat Bukti dari Tergugat III yang berupa Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Mei 2022, Majelis Hakim telah mempertimbangkan justru Surat Perjanjian tanggal 02 Juni 2022, pada pokoknya karena Para Tergugat tidak menanggapi surat Penggugat pada tanggal 9 Maret 2023 dan tanggal 31 Maret 2023 serta belum adanya pembicaraan lebih lanjut antara Penggugat dan Para Tergugat mengenai

Halaman 49 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



konsep selanjutnya pola management hotel pasca Perjanjian *a quo* tanggal 17 Mei 2022 dituangkan dalam turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 teregister No: 120/NEM/VI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 dihadapan Turut Tergugat, maka management hotel masih menerapkan aturan yang lama dari jajaran general manager sampai dengan petugas penerima tamu. Selain itu, segala jenis pemasukan dan pengeluaran hotel masih dikelola oleh Penggugat;

- Bahwa dari keterangan Saksi M. Zulkipli Sitompul, S.H. dan Surat Bukti dari Tergugat I, Tergugat II dan III belumlah dapat mendukung bantahan terhadap Dalil Gugatan penggugat, bahwa Penggugat telah memberikan somasi kepada Para Tergugat pada tanggal 9 Mei 2023 dan tanggal 13 Mei 2023 agar Para Tergugat duduk bersama untuk membicarakan pengelolaan hotel setelah Perjanjian dilaksanakan, namun Para Tergugat mengacuhkan somasi Penggugat untuk bermusyawarah malah mengutus sekelompok orang jasa pengamanan untuk mengosongkan dan menghentikan aktifitas kegiatan hotel Penggugat, dan selain tidak merealisasikan isi Perjanjian tanggal 17 Mei 2022 beserta turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 teregister No: 120/NEM/VI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 dihadapan Turut Tergugat, Para Tergugat telah menguasai ke 13 (tiga belas) sertifikat hak milik atas nama Penggugat yang dititipkan kepada Turut Tergugat tanpa persetujuan dan pemberitahuan Penggugat yang merugikan Penggugat dimana Turut Tergugat sehingga Para Tergugat lalai tidak melaksanakan kewajibannya dalam Perjanjian tanggal 17 Mei 2022 beserta turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 teregister No: 120/NEM/VI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 dihadapan Turut Tergugat, untuk membicarakan dan/atau menyusun pola kerja sama terkait dengan usaha hotel Penggugat da Para Tergugat telah menguasai ke 13 (tiga belas) sertifikat hak milik atas nama Penggugat tanpa persetujuan dari Penggugat sesuai Perjanjian tanggal 17 Mei 2022;

Halaman 50 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



- Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak membicarakan dan/atau menyusun pola kerja sama mengenai usaha Hotel Belvena sebagaimana dalam pertimbangan Perjanjian huruf C tanggal 17 Mei 2022 beserta turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 teregister No: 120/NEM/VI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 dihadapan Turut Tergugat adalah perbuatan Wanprestasi dan menyatakan Perjanjian tanggal 17 Mei 2022 antara Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat beserta turunan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 17 Mei 2022 Register No: 120/NEM/VI/2022/WAR bertanggal 02 Juni 2022 adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka seluruh pertimbangan Majelis Tingkat Pertama tersebut diambil alih untuk dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Plg tanggal 25 Januari 2024 tetap dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III berada dipihak yang kalah, maka Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan untuk tingkat banding jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/22723 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tersebut;

Halaman 51 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG



2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Plg, tanggal 25 Januari 2024, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari **Kamis** tanggal **18 April 2024** yang terdiri dari **M.Jalili Sairin,S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Efran Basuning,S.H.,M.Hum.** dan **Dr.Naisyah Kadir,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **24 April 2024** oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh hakim-hakim anggota tersebut serta dihadiri oleh **Junaidi Perkasa,S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Palembang pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Efran Basuning,S.H.,M.Hum.

M.Jalili Sairin,S.H.,M.H.

Ttd

Dr.Naisyah Kadir,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Junaidi Perkasa,S.H.

Perincian biaya:

1. Materai..... Rp 10.000,00
2. Redaksi..... Rp 10.000,00
3. Biaya Proses.....~~Rp130.000,00~~
- Jumlah.....Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Halaman 52 dari 52 Putusan Nomor 20/PDT/2024/PT PLG

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)