



PUTUSAN

Nomor 492/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SURDIEN LAI HENG, beralamat dan bertempat tinggal di Kawasan Super Blok Central Park, Apartemen Mediterania Garden 2 Tower Jasmine 17 – C Tanjung Duren, Jakarta Barat, dengan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2018 dalam hal ini memberikan kuasa kepada

1. Henry Togi Situmorang,SH
2. Ricardo Saragi,SH.

Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor **SITUMORANG,SARAGI & PARTNERS Law Firm** berkedudukan di Plaza Marein Lt 23 Penthouse, Jalan Jend,Sudirman Kav. 76-78, Jakarta,bersama-sama ataupun sendiri-sendiri mewakili Pemberi Kuasa mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 Maret 2018 Nomor 283/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Brt, dalam hal ini Pemberi kuasa memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya,untuk selanjutnya disebut **Pembanding semula Pelawan** ;

MELAWAN

I. TJONG TET HIN, beralamat di Perum Daan Mogot Baru Blok. NJ/23 RT.006/RW.017, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Terlawan I** ;

II. JANESYA PRISCILLA TIO, beralamat di Jl. Akasia Golf VII No.3 Bukit Golf Mediterania, Pantai Indah Kapuk, RT.005/RW.005, Kelurahan Kamal

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara,
selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula**
Terlawan II ;

III. Ir. ROBIANTO beralamat di Daan Mogot
Estate Nat No. 15 RT.005/RW.015, Kelurahan
Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat,
selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula**
Terlawan III

PENGADILAN TINGGI tersebut

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 347/PEN/PDT/2019/ PT.DKI tanggal 20 Juni 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 347/Pdt/2019/PT.DKI tanggal 20 Juni 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dengan surat gugatan perlawanan tanggal 12 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 April 2017 dalam Register Nomor 283/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Brt, telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut:

1. *Bahwa dasar hukum PELAWAN mengajukan perlawanan (verzet) atas putusan verstek dalam perkara a quo adalah pasal 129 HIR ;*

Halaman 2 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PELAWAN sangat keberatan dan menolak terhadap adanya putusan perkara perdata No.283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tertanggal 30 Agustus 2016 yang putusannya diputuskan secara verstek yaitu karena Tergugat (PELAWAN) tidak pernah datang atau menghadiri persidangan meskipun konon kabarnya proses pemanggilan telah dilakukan secara substansial sekarang untuk diperdebatkan kembakli mengingat bahwa PELAWAN tidak pernah hadir dipersidangan bukan karena menghindari atau bukan karena kemauan atau bukan karena disengaja atau bukan karena kealpaannya akan tetapi memang benar-benar Pelawan tidak tahu dan tidak pernah mengetahui adanya gugatan perkara a quo ;

3. Bahwa PELAWAN pada awalnya secara administrasi hukum acara perdata benar-benar memang tidak pernah mengetahui bahwa PARA TERLAWAN telah mengajukan gugatan hukum wanprestasi terhadap PELAWAN dan apalagi PARA TERLAWAN sebelum mengajukan gugatan hukum wanprestasi tersebut ternyata belum pernah mencoba untuk membicarakannya dan bermufakat dan bermusyawarah menyelesaikannya atau setidaknya-tidaknya sebelum mengajukan gugatan terlebih dahulu mensoomir PELAWAN terkait wanprestasi agar PELAWAN mengetahui rencana dan langkah hukum PARA TERLAWAN dan bukan melakukan somasi terhadap pihak lain yang bukan pihak dalam Akta Perjanjian;

4. Tentang termpat tinggal PELAWAN, bahwa memang benar dulu PELAWAN pernah beralamat dan bertempat tinggal di Cideng Timur No.15-Q RT.04 RW.004, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dan alamat tersebut adalah alamat sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik PELAWAN dan akan tetapi semenjak akhir tahun 2015, oleh karena satu dan lain hal PELAWAN telah pindah alamat dan memilih bertempat tinggal di Kawasan Super Blok Central Park, Apartemen Mediterania Garden 2, Tower Jasmine 17-C, Tanjung Duren,

Halaman 3 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat sampai dengan saat sekarang ini, dan seandainya PARA TERLAWAN memang bermaksud baik atau beritikad baik dan memang

5. berkehendak menyelesaikan semua persoalan yang ada dengan PELAWAN melalui pengadilan, maka PARA TERLAWAN sebenarnya dapat dengan sangat mudah memberitahukan, menginformasikan ataupun mengirimkan pesan (SMS) kepada PELAWAN secara langsung ataupun tidak langsung melalui Nomor telepon milik PELAWAN yang nomornya diketahui PARA TERLAWAN atau pun setidaknya-tidaknya pada waktu itu PARA TERLAWAN secara etika yang baik, dapat memberikan nomor telepon milik PELAWAN kepada Panitera Pengadilan dalam perkara a quo ketika PARA TERLAWAN mengetahui bahwa PELAWAN setiap sidang ternyata tidak pernah hadir agar panitera pengadilan bisa menghubungi PELAWAN dan memberitahukan adanya gugatan wanprestasi tersebut yang persidangannya sedang berlangsung, kecuali PARA TERLAWAN memang mempunyai maksud tidak hadir yaitu agar persidangan perkara a quo bisa dan tetap berjalan, tanpa diketahui atau dihadiri PELAWAN dan perkaranya tidak dapat diklarifikasi maupun dikonfirmasi (audi etet alteram partem) supaya perkara bisa diputuskan secara verstek. April alasan Tergugat (PELAWAN) mengatakan ada itikad baik dalam gugatan yang dilakukan Para Penggugat (PARA TERGUGAT) dapat dilihat dan diketahui dari dalil-dalil gugatannya yang semua telah ditanggapi Tergugat (PELAWAN) dalam Verzetnya.

6. Bahwa adalah fakta, PELAWAN baru mengetahui adanya informasi perkara a quo (adanya gugatan wanprestasi dan adanya putusan verstek dan adanya Surat Anmaning I) setelah PELAWAN mendapatkan informasi dari pihak KAMNEG Kepolisian Polda Metro Jaya ketika ditelepon pada hari Senin, tanggal 3 April 2017, dan mengapa / kenapa PELAWAN ada hubungannya dengan pihak kepolisian yaitu disebabkan PELAWAN pada tanggal 13 Maret 2014 telah melaporkan TERLAWAN I Penggugat I (TJONG TET HIN) di polda Metro Jaya (Surat Tanda Bukti

Halaman 4 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lapor Nomor : TBL/927/III/2014/PMJ/Dit.Reskrimum) terkait dengan dugaan telah melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang menyebabkan antara lain mengapa pelaksanaan Akta Perjanjian No.50 tanggal 16 November tahun 2013 yang dibuat para pihak dihadapan Notaris DESMAN, SH. Notaris di Jakarta tidak dapat dijalankan dengan baik sesuai kesepakatan (ada kondisi : Exceptio non ad impleti contractus) ;

7. Bahwa setelah PELAWAN mengetahui informasi adanya gugatan hukum wanprestasi yang sudah diputuskan secara verstek dan bahkan sudah dilakukan anmaning I tertanggal 23 Februari 2017 berdasarkan Penetapan Nomor 03/2017 Eks Jo No. 283/PDT.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 01 Februari 2017 oleh pihak Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka PELAWAN segera memberitahukan kepada kami selaku kuasa hukumnya untuk mencari tahu kebenarannya dan sekaligus mendapatkan semua dokumen-dokumen terkait dan yang relevan dengan gugatan PARA TERLAWAN dan selanjutnya melakukan perlawanan hukum terhadap adanya putusan verstek No. 283/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT tanggal 30 Agustus 2016 tersebut ;

8. Bahwa atas alasan-alasan dan uraian – uraian yang telah disampaikan di atas, PELAWAN mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menerima permohonan verzet PELAWAN dan memutuskan dengan menyatakan bahwa PELAWAN adalah PELAWAN yang beritikad baik dan benar dan juga memutuskan dengan menyatakan membatalkan putusan verstek dalam perkara perdata No. 283/pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tertanggal 30 Agustus 2016 dan mengadili kembali gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) No. 283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt , dan selanjutnya memutuskan dengan menyatakan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

Halaman 5 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain hal-hal yang sudah disampaikan di atas, selanjutnya PELAWAN (semula Tergugat) hendak menanggapi dan sekaligus menyangkal dalil-dalil PARA TERLAWAN (semula Para Penggugat) dalam gugatannya yang tertuang di dalam putusan verstek dalam perkara perdata No.283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tertanggal 30 Agustus 2016 yaitu sebagai berikut :

9. Gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel), siapa sebenarnya yang berhak mewakili Para Penggugat (PARA TERLAWAN) dalam perkara a quo ;

Terkait dengan syarat formil dalam gugatan a quo terdapat dua kuasa hukum yang mewakili Para Penggugat (Para Terlawan), yaitu Kantor Hukum Sukran A Gani & Rekan sesuai dan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 Februari 2016 (vide : halaman 1 Putusan Perdata No.283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tertanggal 30 Agustus 2016) atau dari Kantor Hukum Thomas Edison Rihimone dan rekan sesuai dan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Mei 2016 yang sudah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 20 Mei 2016 (vuide: Surat Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.10.U2/11063/HJ.02/XI/2016 tertanggal 9 Nopember 2016) ;

10. Gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) kabur atau tidak jelas (Obscuor Libel) , apakah gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) atau gugatan Wanprestasi;

Dalam posita atau dalil gugatan (angka 1 s/d angka 15) Para Penggugat(PARA TERLAWAN) bagian uraian kronologisnya menjelaskan bahwa telah terjadi Para Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat (PELAWAN) akan tetapi pada bagian lain dari posita atau dalil gugatan (angka 16 s/d angka 24 Para Penggugat (PARA TERLAWAN) menjelaskan bahwa telah terjadi

Halaman 6 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat (PELAWAN);

11. Gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) kabur atau tidak sejelas (*Obscuurr Libel*) yaitu terjadi kontradiktif antara satu dalil dengan dalil lainnya ;

Bahwa di dalam dalil gugatannya angka 16 Para Penggugat (PARA TERLAWAN) menyatakan bahwa Akta Perjanjian No. 50 tanggal 16 Nopember tahun 2013 yang dibuat para pihak dihadapan DESMAN,SH Notaris di Jakarta intinya adalah cacat hokum atau tidak sah karena tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUHPdata, akan tetapi di dalam dalil yang lain Tergugat (Pelawan) padaa posita angka 18 dan angka 22 menyatakan bahwa Tergugat (PELAWAN) telah melakukan Wanprestasi ;

12. Gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*) yaitu terjadi kontradiktif antara satu diktum dengan diktum lainnya dan antara kedua diktum tersebut tidak bisa disatukan atau dimintakan untuk dikabulkan secara bersamaan dalam satu gugatan. Bahwa pada satu sisi di dalam diktumnya Para Penggugat (PARA TERLAWAN) menuntut agar Akta Perjanjian No.50 tanggal 16 Nopember tahun 2013 yang dibuat para pihak dihadapan DESMAN,SH. Notaris di Jakarta dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum akan tetapi pada diktum yang lain para Penggugat (PARA TERLAWAN) menuntut agar Tergugat (PELAWAN) dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi. Bahwa secara yuridis agar Tergugat (PELAWAN) bisa dinyatakan wanprestasi , maka diktum Para Tergugat (PARA TERLAWAN) harus menyatakan Akta Perjanjian No. 50 tanggal 16 Nopember tahun 2013 yang dibuat dihadapan DESMAN,SH. Notaris di Jakarta adalah sah dan berharga dan apabila diktumnya Para Tergugat (PARA TERLAWAN) meminta pembatalan Akta Perjanjian dengan

Halaman 7 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



alasan hukum Akta Perjanjian cacat hukum atau tidak sah maka berarti tuntutan yang meminta untuk menyatakan Tergugat (PELAWAN) telah melakukan wanprestasi menjadi tidak relevan;

13. Gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) terhadap Tergugat (PELAWAN) dalam perkara a quo **Nebis in Idem** (sama obyek perkaranya, sama alasannya sama para pihak dalam perkaranya dan sama pengadilan negeri yang mengadilinya), adalah fakta hukum bahwa sebelum perkara a quo ada, sudah pernah ada gugatan terkait perkara yang sama yang diajukan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) , dan perkara tersebut sudah diadili dan diperiksa dan diputus pada tanggal 12 Mei 2016 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Bahwa sebelum adanya gugatan a quo yang telah diregister dengan nomor perkara 283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt pada tanggal 20 Mei 2016 dan telah diputuskan secara verstek pada tanggal 30 Agustus 2016 ternyata telah ada gugatan lain yang telah diregister dengan nomoe perkara Nomor 128/Pdt.G/216/PN.Jkt.Brt tertanggal 3 Maret 2016 dan perkara tersebut telah diputuskan juga secara verstek pada tanggal 12 Mei 2016 yang inti isi putusannya adalah menolak gugatan Para Penggugat ;

14. Bahwa Tergugat (PELAWAN) tidak bisa melaksanakan isi perjanjian Akta Perjanjian No.50 tanhggal 16 Nopember tahun 2013 yang dibuat Para pihak dihadapan Desman,SH. Notaris di Jakarta ("Akta Perjanjian") oleh karena :

a. Bahwa di dalam pelaksanaannya ternyata telah terjadi kondisi bahwa dimana Para Penggugat (PARA TERKAWAN) atau dalam hal ini dilaksanakan oleh Penggugat I (TERLAWAN I) tidak dapat melaksanakan isi kesepakatan dalam Akta Perjanjian dan akibatnya



terjadi hubungan casualitas yang memnbuat Tergugat (PELAWAN) tidak bisa melakukan prrestasinya atau dengan kata lain disebabkan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) tidak bisa melakukan prestasinya maka membuat Tergugat (PELAWAN) secara otomatis menjadi tidak bisa melakukan prestasinya (exception Non Ad Impleti Contractus) ;

b. Bahwa sesuai dengan pasal 1 Akta Perjanjian No. 50 tanggal 16 Nopember tahun 2013 yang dibuat para pihak dihadapan Desman,SH. Notaris di Jakarta telah dikatakan bahwa (kami kutib) :

“.....- untuk itu Pihak Pertama (Para Terlawan) setuju untuk membongkar bangunan yang lama dan juga selama pembangunan proyek, Pihak Pertama (Para Terlawan) bersedia untuk tidak menempati tanah dan bangunan tersebut” ;

c. Bahwa adalah fakta hukum bahwa di atas obyek perkara (obyek tanah) di dalam perkara a quo termasuk obyek tanah datas sertifikat hak milik yang ada sampai saat sekarang ini masih terdapat dan berdiri bangunan-bangunan permanen yang belum bisa dibongkar, oleh Para Penggugat (PARA TERLAWAN) sesuai dan sebagaimana telah di atur didalam Akta Perjanjian ;

15. Bahwa kenapa hanya Penggugat I (TERLAWAN I) saja yang ngotot mempersoalkan dan meminta Sertifikat Hak Milik No. 8079 untuk segera dikembalikan sedangkan Para Penggugat lainnya dalam gugatan ini tidak meminta dan tidak pernah ngotot agar Sertifikat Hak Miliknya untuk segera dikembalikan, fakta dan kondisi ini sudah membuktikan bahwa alasan hukum gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) untuk mengajukan gugatannya adalah campur aduk , tumpang tindih alias tidak jelas (obscur Libel) ;



16. Bahwa terkait dalil Para Penggugat (PARA TERLAWAN) dalam gugatannya angka 19 tentang penyangkalan uang Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan menyatakan Tergugat (PELAWAN) memasukan fakta bohong adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada dan untuk hal itu Tergugat (PELAWAN) bersedia membuktikan dan menunjukkan bukti-bukti hukumnya di depan persidangan;

17. Bahwa alasan hukum mengapa Sdr. DESMAN,SH. Notaris di Jakarta tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat I (TERLAWAN I) adalah sebagai berikut :

a. Semua Sertifikat Hak Milik tersebut adalah merupakan bagian dari isi kesepakatan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kesepakatan dalam Akta Perjanjian No.50 tanggal 16 Nopember tahun 2013 yang dibuat para pihak dihadapan Desman,SH. Notaris di Jakarta;

b. Bahwa meminta, mensomasi dan memaksa agar sertifikat hak milik yang ada dibawa penguasaan Desman,SH. Notaris di Jakarta untuk dikembalikan secara sepihak tanpa melalui persetujuan dari semua pihak yang tercantum di dalam Akta Perjanjian adalah termasuk perbuatan melawan hukum yang bisa dituntut secara pidana maupun perdata ;

c. Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Moilik No. 8079 dan sertifikat hak milik lainnya berada di dalam penguasaan Desman,SH. Notaris, di Jakarta adalah bukan di dapat dari perolehan secara melawan hukum akan tetapi karena dititipkan dan diserahkan atas sepengetahuan dan persetujuan semua pihak yang ada didalam Akta Perjanjian;



d. Adapun pelaporan terhadap Notaris Desman,SH. Yang diduga telah melakukan tindak pidana penggelapan kepada pihak Kepolisian terkait penguasaan sertifikat hak milik, adalah tuduhan yang tidak berdasarkan hukum dan apabila pelapor tidak dapat membuktikan tuduhannya maka pelapor tentunya dapat dituntut baik secara pidana maupun perdata ;

18. Bahwa dalil Para Penggugat (PARA TERLAWAN) dalam posisinya angka 14 dan angka 15 dan didalam tuntutanannya yang memerintahkan dan meminta agar pihak kepolisian mengembalikan sertifikat hak milik No.8079 an. TJONG TET HIN melalui suatu putusan gugatan perdata bukan tentang adanya sengketa hak kepemilikan adalah permintaan atau tuntutan yang tidak mungkin dapat diterima, tidak mungkin dibenarkan atau tidak mungkin dapat dikabulkan oleh karena keberadaan sertifikat tersebut ada ditangan pihak kepolisian adalah bukan oleh karena terkait persoalan adanya sengketa hak akan tetapi terkait dengan telah disita dan telah dijadikannya sebagai barang bukti atas adanya lapoiran pidana dengan tuduhan telah terjadi tindak pidana penggelapan sertifikat yang penyelidikan perkaranya sedang dan masih berlangsung sampai saat sekarang ini;

19. Bahwa putusan perkara a quo adalah perkara verstek maka amar putusan yang mengabulkan dan memerintahkan agar pihak kepolisian mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.8079 an TJONG TET HIN agar dikembalikan kepada pemiliknya secara hukum adalah tidak mungkin bisa dilaksanakan secara serta merta mengingat Sertifikat tersebut telah disita dan menjadi barang bukti utama dalam perkara pidana penggelapan yang proses penyidikan hukumnya belum selesai dan masih berlangsung sampai saat ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa Para Penggugat (PARA TERLAWAN) telah melakukan kebohongan publik dengan mengatakan bahwa semua Para Penggugat (PARA TERLAWAN) tidak bisa membaca dan menulis dalam Bahasa Indonesia sebagaimana tertera dalam posita gugatannya pada angka 7, hal ini cenderung menunjukkan sikap berbohong, karena tentunya Notaris ketika Perjanjian tersebut dibuat dan ditanda tangani sudah diberikan penjelasan, dibacakan dan disampaikan oleh Notaris kepada PARA TERLAWAN, khususnya TERLAWAN I dan adalah fakta ketika PELAWAN dan TERLAWAN I dikonfrontir oleh Penyidik Kepolisian Polda Metro Jaya yang bersangkutan dapat membaca dengan baik semua BAP di Kepolisian dan jika seandainya pun memang TERLAWAN I tidak dapat membaca, tentunya menjadi pertanyaan besar, bagaimana caranya Para Penggugat dan Khusus TERLAWAN I dapat mengetahui apakah isi dari gugatannya sudah benar dan memenuhi syarat, apalagi isi gugatan seluruhnya tertulis dalam Bahasa Indonesia yang jelas ;

21. Bahwa berdasarkan dengan uraian-uraian yang telah disampaikan di atas, PELAWAN mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menerima permohonan Verzet PELAWAN dan memutuskan dengan menyatakan bahwa PELAWAN adalah PELAWAN yang beritikad baik dan benar dan juga memutuskan dengan menyatakan membatalkan putusan Verstek dalam perkara perdata No.283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, tertanggal 30 Agustus 2016 dan mengadili kembali gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) No. 283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang telah diputuskan pada tanggal 30 Agustus 2016 dan juga memutuskan dengan menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya –tidak menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mala PELAWAN (Tergugat) mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang

Halaman 12 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutuskan :

1. *Menerima perlawanan (verzet) PELAWAN untuk seluruhnya ;*
2. *Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang beritikad baik dan benar ;*
3. *Membatalkan putusan Verstek Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara perdata No. 283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang telah diputuskan pada tanggal 30 Agustus 2016 ;*
4. *Mengadili kembali Gugatan Para Penggugat (PARA TERLAWAN) No. 283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang telah diputuskan pada tanggal 30 Agustus 2016 dan selanjutnya memutuskan dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;*

Atau

Jika Yang Mulia Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan dari Pembanding semula Pelawan, Para Terbanding semula Para Terlawan tidak mengajukan jawaban dan Para pihak berperkara tidak juga mengajukan Jawab-jinawab (replik – duplik) ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara gugatan perlawanan tersebut di atas, pada tanggal 20 Maret 2016 Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 13 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan bahwa perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut diatas, Pembanding semula Pelawan pada tanggal 23 Maret 2018 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan permohonan banding Nomor : 28/SRT/PDT.BDG/2018/PN.Jkt.Brt Jo Nomor 283/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Brt ;

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Pelawan tersebut, masing – masing dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 283/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Brt telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 6 November 2018 ;
2. Terbanding II semula Terlawan II melalui kantor Kelurahan Kamal Muara pada tanggal 14 November 2018 ;
3. Terbanding II semula Terlawan II melalui Kantor Walikota Jakarta Barat pada tanggal 15 November 2018 ;
4. Terbanding III semula Terlawan III melalui Kantor Kelurahan Kapuk pada tanggal 7 November 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Surat Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) Nomor 283/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Brt kepada :

1. Pembanding semula Pelawan melalui kuasa hukumnya akan tetapi pindah alamat dan disampaikan ke Kantor Kelurahan Setia Budi, Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan pada tanggal 11 Oktober 2018 ;
2. Pembanding semula Pelawan melalui kantor Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat pada tanggal 15 November 2018 ;

Halaman 14 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 6 November 2018 ;
4. Terbanding II semula Terlawan II melalui Kantor Kelurahan Kamal Muara pada tanggal 14 November 2018 dan kantor Walikota Jakarta Barat pada tanggal 15 November 2018 ;
5. Terbanding III semula Terlawan III melalui Kantor Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat pada tanggal 7 November 2018;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa perkara gugatan perlawanan terdaftar Nomor 283/Pdt.Plw/2016/ PN. Jkt.Brt, tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 20 Maret 2018 dan terhadap putusan tersebut pada tanggal 23 Maret 2018 Pembanding semula Pelawan melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dalam upaya hukum tingkat banding tidak mengajukan memori banding, dengan merujuk pada putusan MA-RI No.663 K/Sip/1971, bahwa memori banding bukan merupakan syarat formil permohonan banding, oleh karena itu pemeriksaan perkara tetap diperiksa ulang secara keseluruhan ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 Maret 2018 Nomor 283/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Brt tersebut di atas, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan perlawanan Pembanding semula Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan perlawanan ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat a quo telah menjatuhkan putusan verstek karena Tergugat/Pelawan tidak pernah hadir

Halaman 15 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau menghadiri persidangan walaupun sudah dipanggil secara normative dan pelawan ingin membatalkan putusan verstek a quo;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama tersebut, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama yang mempertimbangkan bahwa perlawanan Pembanding semula Pelawan tidak dapat membuktikan keabsahan pengajuan perlawanannya dimana surat bukti Plw -1A (perkara No.283/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt) tidak didukung surat bukti lainnya sedangkan 1 (satu) orang saksi tidak mengetahui perihal putusan ataupun pemberitahuannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sebagaimana tersebut di atas dimana Pembanding semula Pelawan tidak dapat membuktikan keabsahan perlawanannya, maka tidak melanjutkan pemeriksaan pada materi pokok perlawanannya dan dengan tidak terpenuhinya syarat formal , maka perlawanan Pembanding semula Pelawan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 Maret 2018 Nomor 283/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Brt dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini, Pembanding semula Pelawan berada pada pihak yang kalah , maka kepada Pembanding semula Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang ditingkat banding besarnya biaya perkara tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-undang No.20/1947 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

Halaman 16 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 Maret 2018 Nomor 283/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Brt, yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang ditingkat banding besarnya biaya perkara tersebut ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin**, tanggal **22 Juli 2019** oleh kami: **Purnomo Rijadi,SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **Hanizah Ibrahim M,SH.,MH.**, dan **Nyoman Dedy Triparsada,SH.MH.** para Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **30 Juli 2019** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota, dibantu oleh Alex Kurnia,SH.Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

**1. HANIZAH IBRAHIM M,SH.MH.
RIJADI,SH.**

PURNOMO

2. NYOMAN DEDY TRIPARSADA,SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

ALEX KURNIA,SH.

Rincian biaya perkara :

Halaman 17 dari 18 Putusan Nomor 492/Pdt/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Meterai Rp. 6.000,00
Redaksi..... Rp. 10.000,00
Biaya pemberkasan.... Rp. 134.000,00+
Jumlah..... Rp. 150.000,00