



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **AZIZ ANUGERAH YUDHA PRAWIRA**, Laki – laki, umur 30 tahun, agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Beralamat di Apt Gading Resort Res Blok D/GF/10, RT 001 RW 019, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagai Pemanding I semula Penggugat I;
2. **BINAR IMAMMI**, Laki – laki, Umur 33 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jalan Ciliwung II / 4, RT 008 RW 007, Kelurahan Purwantoro, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, sebagai Pemanding II semula Penggugat II;
3. **GALUH SAFARINA SARI KALMADARA**, Perempuan, Umur 28 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jalan Ciliwung II / 4, RT 008 RW 007, Kelurahan Purwantoro, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, sebagai Pemanding III semula Penggugat III;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III memberikan Kuasa kepada Dr. Yayan Riyanto, S.H., M.H., dan kawan., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Firm Dr. Yayan Riyanto, S.H., M.H., beralamat di Gedung Jaya Lt. 7 – A7A, Jalan MH. Thamrin No. 12, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2024, sebagai Para Pemanding semula Para Penggugat;

Lawan :

1. **LIE ANDRY SETYADARMA**, Laki – laki, Umur 50 tahun, Agama Budha, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Jalan Wonosari Kidul I/18, RT 006 RW 003, Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya Jawa Timur, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **GIANDA PRANATA**, Laki – laki, Umur 35 tahun, Agama Budha, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Jalan Bhaskara 4 / 1 RT. 004 RW. 002 Kelurahan Kalisari Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya Jawa Timur, dalam hal ini

Halaman 1 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi kuasa kepada Alhadid Endar Putra, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Hadid & Paul, beralamat di Apartemen Batavia Tower 1, Unit 1812, Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa No. Ref : 077/SK-AH/HP/X/2023 tertanggal 30 Oktober 2023, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. **PUTRI ZULKIFLI HASAN**, Perempuan, Umur 35 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Jalan Nusa Indah Raya Blok H No. 1, RT 006 RW 016, Cipinang Muara, Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sutedja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum "Sutedja & Associates" yang beralamat di Jalan Bungur Besar Raya 55 No. 2D, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 April 2024, sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
4. **DR. H. SYAFRAN, S.H., M.Hum.**, Laki – laki, Agama Islam, Pekerjaan Notaris, Beralamat di Jalan Delman Utama I No. 7-9, RT. 002 RW. 011, Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;
5. **KEPALA KANTOR ATR / BADAN PERTANAHAN NASIONAL Jakarta TIMUR**, Beralamat di Jalan Dr. Sumarno, RT.003 RW.008, Pulo Gebang, Cakung, Kota Jakarta Timur, Kuasanya yaitu Hamdani Azmi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, yang kesemuanya bekerja pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1632/SKU-31.75.MP.02.01/VI/2023 tertanggal 20 Juni 2023, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor

Halaman 2 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

295/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim tanggal 23 Juli 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, dan IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp1.685.500,00 (Satu juta enam ratus delapan puluh lima ribu lima ratus rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur diucapkan pada tanggal 23 Juli 2024 diberitahukan secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Para Penggugat melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2024 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Elektronik Nomor 78/Tim/VII/2024-AP Jo. Nomor 295/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Juli 2024 yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri tanggal 7 Agustus 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 Agustus 2024, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Terbanding III semula Tergugat III, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 22 Agustus 2024, oleh Terbanding I semula Tergugat I telah diajukan kontra memori banding tanggal 3 September 2024, oleh Terbanding II semula Tergugat II telah diajukan kontra memori banding tanggal 29 Agustus 2024, oleh Terbanding III semula Tergugat III telah diajukan kontra memori banding tanggal 23 Agustus 2024, dan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV telah diajukan kontra memori banding tanggal 29 Agustus 2024 yang masing-masing telah pula disampaikan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 9 September 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada

Halaman 3 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding III semula Tergugat III, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 25 Oktober 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Bahwa Para Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menyatakan "Menimbang bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat dan Para Penggugat juga tidak dapat membuktikan gugatannya, maka Majelis Hakim menolak seluruh Petitum gugatan Para Penggugat";

Bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut, maka *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah dan keliru dalam penerapan hukum, karena dengan begitu saja mengambil pertimbangan hukum yang sangat jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan merugikan Para Pembanding;

Berdasarkan uraian-uraian keberatan yang telah disampaikan dalam Memori Banding yang telah diajukan oleh Para Pembanding, maka kiranya Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dapat memetik serta menjadikan Bahan Pertimbangan sebagai acuan dalam Memutus/Menjatuhkan Putusan Perkara ini dalam Tingkat Banding sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 295/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim, tanggal 23 Juli 2024, dengan MENGADILI SENDIRI:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 4 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.08/2020, Perjanjian Kuasa Menjual No.09/2020 dan Perjanjian Pengosongan Rumah No.10/2020, atas obyek sengketa yang di buat oleh Tergugat IV dengan maksud ingin memiliki obyek sengketa padahal di ketahui awalnya adalah pinjaman uang kepada Penggugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat.
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat II dan Tergugat IV yang membuat perjanjian pinjam - meminjam uang menjadi Peijanjian Pengikatan Jual Beli No. 08/2020, Perjanjian Kuasa Menjual No. 09/2020 dan Perjanjian Pengosongan Rumah No.10/ 2020 atas obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat.
4. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hubungan hukum pinjam meminjam uang sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I.
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.08/2020, Akta Kuasa untuk Menjual No.09/2020, Akta Perjanjian Pengosongan No.10/2020, atas obyek sengketa yang di buat oleh Tergugat IV pada tanggal 28 September 2020, Batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menghukum kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar pinjaman uang kepada Tergugat I Sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan apabila Tergugat I menolak maka pembayaran pinjaman *a quo* dapat di titipkan ke kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Konsinyasi).
7. Menyatakan peralihan hak atas obyek sengketa kepada Tergugat I atau siapapun adalah batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III atau siapapun yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa berupa Tanah dan bangunan beserta Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M² yang terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2,3, 4, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas — batas sebagai berikut :

Batas Utara : Rumah Bapak Zulkifli Hasan

Halaman 5 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BatasTimur : Jalan Nusa Indah Raya
Batas Selatan : Rumah No. H 5 di Jalan Nusa Indah Raya
Batas Barat : Rumah No. 26, Rumah No. 27, Rumah Bapak Zulkifli Hasan di Jalan mawar III.

Kepada Penggugat I dan Penggugat II, dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang.

- 9 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

Obyek sengketa berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M² yang terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2, 3, 4, Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas - batas sebagai berikut :

Batas Utara : Rumah Bapak Zulkifli Hasan
BatasTimur : Jalan Nusa Indah Raya
Batas Selatan : Rumah No. H 5 di Jalan Nusa Indah Raya
Batas Barat : Rumah No. 26, Rumah No. 27, Rumah Bapak Zulkifli Hasan di Jalan mawar III.

Dan menyatakan obyek sengketa untuk di kosongkan dan dalam penguasaan Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

Rumah kediaman dari Tergugat I, yang beralamat di Jalan Wonosari Kidul 1/18, RT 006 RW 003, Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya Jawa Timur.

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

Rumah kediaman Tergugat II, yang beralamat di Jalan Bhaskara 4 / 1 RT. 004 RW. 002 Kelurahan Kalisari Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya Jawa Timur.

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

Kantor Tergugat IV, yang beralamat di Jalan Delman Utama I No. 10, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III atau siapapun yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa berupa Tanah dan bangunan beserta Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M² yang

Halaman 6 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2,3, 4, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas — batas sebagai berikut :

Batas Utara : Rumah Bapak Zulkifli Hasan
Batas Timur : Jalan Nusa Indah Raya
Batas Selatan : Rumah No. H 5 di Jalan Nusa Indah Raya
Batas Barat : Rumah No. 26, Rumah No. 27, Rumah Bapak Zulkifli Hasan di Jalan mawar III.

Kepada Penggugat I dan Penggugat II, dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang.

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II senilai kurang lebih Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) yang di bayarkan secara tunai.
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian imateriil secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).
16. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini dan tidak melakukan peralihan hak atas obyek sengketa dengan alasan apapun sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV agar mau melaksanakan putusan ini nanti, mohon agar di hukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dalam memenuhi isi Putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
18. Menyatakan perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voraad*).
19. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang Memeriksa dan Memutuskan perkara ini dalam Tingkat Banding Memutuskan lain mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku.

Halaman 7 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, dan Terbanding IV semula Tergugat IV, telah mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana terurai dalam Kontra Memori Bandingnya tanggal 23 Agustus 2024, tanggal 29 Agustus 2024 dan tanggal 3 September 2024 yang pada pokoknya masing-masing menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Memori Banding Para Pembanding dan menyatakan bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 295/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim tanggal 23 Juli 2024 telah tepat dan benar, oleh karena itu Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, dan Terbanding IV semula Tergugat IV, mohon kepada Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 295/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim tanggal 23 Juli 2024 serta Membebaskan biaya perkara kepada Para Pembanding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut, beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 295/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim tanggal 23 Juli 2024 yang dimohonkan banding tersebut, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, dan Terbanding IV semula Tergugat IV, alat-alat bukti lainnya yang diajukan oleh para pihak, selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat pertama terkait dengan eksepsi gugatan Para Penggugat yakni eksepsi tidak ada hubungan hukum, salah pihak, bias dan kabur (obscur libel), serta prematur adalah sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar serta telah diuraikan secara jelas, dan Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut dan diambil alih dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, dan oleh karenanya eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat

Halaman 8 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan alasan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Para Pemanding semula Para Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I membutuhkan pinjaman uang cepat sehingga tidak melalui perbankan, dengan melalui teman Penggugat I berhasil mendapatkan pinjaman uang sebesar Rp. 5.500.000.000,-(lima milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat I dengan potongan sebagai berikut:
 - Bunga 15 % selama 3 bulan Rp. 825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - Diskonto 13 % Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah);
 - Biaya Notaris 1 % Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
 - Jaminan IMB, PBB, Listrik dll Rp.128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah);
 - sehingga total keseluruhan potongan adalah sebesar Rp.1.723.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah);
 - Comitmen fee 4 % Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa untuk memenuhi persyaratan Penggugat I pada tanggal 24 September 2020 Sertipikat Hak Milik No. 02287 / Cipinang Muara, seluas 1.483 M2 yang terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2,3,4 Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur atas nama Penggugat II di serahkan ke Tergugat IV.
- Bahwa kemudian pada tanggal 28 September 2020 terjadilah pertemuan antara Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, di sepakati perjanjian pinjaman uang dan di buat kan akta – akta oleh Tergugat IV di kantor Tergugat IV Jl. Delman Utara I No.10 Kebayoran Lama Jakarta Selatan, yang ternyata isinya adalah Akta Pengikatan Jual Beli No.08/2020, Akta Kuasa Untuk Menjual No.09/2020, Akta Perjanjian Pengosongan No.10/2020, pada awalnya Para Penggugat sempat protes dan bertanya kenapa di buat kan akta Pengikatan Jual Beli bukan

Halaman 9 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian pinjam uang? Namun di jawab oleh Tergugat II bahwa prosedurnya seperti ini, dan ini hanya formalitas saja, dan karena di jawab hanya formalitas kemudian Para Penggugat percaya dan kemudian Penggugat II dan Penggugat III menandatangani akta- akta yang di buat tersebut;

- Bahwa Perjanjian – perjanjian yang telah di buat a quo adalah di maksudkan sebagai perjanjian pinjaman uang sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat I kepada Penggugat I, yang dalam hal ini di tandatangi oleh Penggugat II dan Penggugat III sebagai Pemilik jaminan. Jaminan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M2 yang terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2, 3, 4, Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

Menimbang bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 28 September 2020 siang hari, Tergugat I dan Penggugat II serta Penggugat III saling sepakat, setuju dan mengikatkan diri secara hukum melaksanakan proses jual beli rumah berupa tanah dan bangunan yang beralamat di jalan Nusa Indah Raya H 2-4 Jaktim tersebut, dengan cara membuat dan menandatangani akta-akta perjanjian-perjanjian dan kuasa yang seluruhnya telah dibacakan secara lengkap dan sempurna dihadapan PEMBELI (Tergugat I) dan PENJUAL (Penggugat II dan Penggugat III), antara lain sebagai berikut:

- 1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 08/2020 tanggal 28 September 2020, dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris DR.H.Syafran, SH., MHum (Bukti T-2);
- 2) Akta KUASA MENJUAL, Nomor 09/2020 tanggal 28 September 2020, dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris DR.H.Syafran, SH., MHum (Bukti T-3);
- 3) Akta PERJANJIAN PENGOSONGAN, Nomor 10/2020 tanggal 28 September 2020, dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris DR.H.Syafran, SH., MHum (Bukti T-4);

Bahwa nilai Pengikatan Perjanjian Jual Beli sejumlah sejumlah Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) LUNAS telah di transfer ke rekening BCA nomor 0112634957 an Penggugat III;

Halaman 10 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari jawab menjawab tersebut diatas, maka yang menjadi persoalan dalam perkara aquo adalah apakah uang sejumlah Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) yang telah di transfer ke rekening BCA nomor 0112634957 an Penggugat III (Isteri dari Penggugat II) adalah transaksi pinjam meminjam uang antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Tergugat I semula Tergugat I dengan jaminan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M2 yang terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2, 3, 4, Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, ataukah transaksi jual beli tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M2 yang terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2 - 4, Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara tersebut antara Pembanding II dan Pembanding III semula Penggugat II dan Penggugat III dengan Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang bahwa untuk itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi juga akan mempertimbangkan perkara aquo yang berkaitan dengan petitum subsidair yakni mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan hukum dan sesuai dengan maksud gugatan ini;

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan bahwa Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan;

Menimbang bahwa apabila ada salah satu unsur tersebut diatas terpenuhi, maka keepakatan itu dianggap tidak sah, sehingga dapat dimintakan pembatalannya di depan hakim;

Menimbang bahwa saksi Raden Roro Sri Sumaningsih Budiarti menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan Agustus tahun 2020 Pak Yudha (Penggugat I) menyampaikan kepada Saksi bahwa Pak Yudha ada asset berupa rumah di Cipinang dan memerlukan dana, kemudian Saksi memperkenalkan Desi yang bekerja sebagai marketing fander untuk pinjam meminjam dengan jaminan asset kepada Penggugat I.
- Bahwa selanjutnya ada pertemuan pada tanggal 25 Agustus 2020 di MOI antara Penggugat I, Saksi, Pak Johan, Desi dan Arif untuk membicarakan tentang

Halaman 11 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pinjaman dan Pak Ari yang akan memberikan modal kepada Penggugat I, saat itu Pak Ari kasih 2 (dua) fander dengan konsep disconto potongan 30% (tiga puluh persen) selama pinjaman 3 (tiga) bulan dan konsep potongan 33% (tiga puluh tiga persen);
- Bahwa setelah beberapa minggu sejak pertemuan tersebut disepakati acc pinjaman dengan asset tersebut adalah fander dari Surabaya dengan konsep disconto 33% (tiga puluh tiga persen) terdiri dari potongan fander 29% (dua puluh sembilan persen), 4% (empat persen) fee yang ditransfer ke rekening Ibu Desi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu nama lengkap Pak Ari karena selama ini Saksi berhubungan dengan Desi dan Saksi tidak punya nomor telepon pak Ari;
 - Bahwa saat itu Penggugat I membutuhkan modal sekitar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
 - Bahwa kesepakatan modal yang diberikan yaitu setengah NJOP asset grosse dan saat itu cairnya sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah) belum dipotong biaya-biaya yang 33% (tiga puluh tiga) dan biaya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk menghadirkan 2 (dua) fander dari Surabaya;
 - Bahwa setelah pertemuan di MOI, kemudian dilakukan pertemuan kedua yaitu survei asset yang dihadiri oleh Penggugat I, Pak Binar (Penggugat II) dan Pak Ari;
 - Bahwa pertemuan yang ketiga antara Pak Yudha dengan Ibu Desi untuk agreement fee yang 4% (empat persen) dan Pak Yudha membawa Sertifikat Hak Milik ke Notaris Syafran untuk legal standing
 - Bahwa Pak Binar adalah nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik yang merupakan saudara dari Pak Yudha;
 - Bahwa Saksi diberikan uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari fee 4% (empat persen) yang diterima Ibu Desi karena Saksi yang memperkenalkan fander;
 - Bahwa uang pinjaman tersebut diberikan pada tanggal 28 September 2020 dengan cara transfer ke rekening BCA istrinya Binar yang bernama Galuh (Penggugat III);

Halaman 12 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan informasi yang Saksi dengar bahwa fander yang memberikan pinjaman kepada Penggugat I bernama Lie Andry Setyadarma;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca perjanjian pada saat di Notaris, Saksi hanya mengetahui pinjam meminjam dan legal standingnya adalah PPJB, akan tetapi untuk detailnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi diminta keterangan di Bareskrim terkait proses pinjam meminjam tersebut dan Saksi menjelaskan kronologis diawal adalah pinjam meminjam dengan jaminan asset Pak Yuda dan legal standingnya adalah PPJB, lalu kemudian Bareskrim menyatakan asset tersebut saat ini menjadi sengketa;

Menimbang bahwa saksi Budi Johansyah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah teman Penggugat I dan mengetahui permasalahan antara kesepakatan awal dan akhirnya berbeda. Pada kesepakatan awal saksi ikut mendampingi Yudha (Penggugat I) bertemu dengan Desi, dimana Desi menawarkan pinjaman, kemudian Desi mengenalkan seseorang yang bernama Ari di MOI Kelapa Gading, disaat itu menjelaskan bahwa ada pinjaman yang diberikan oleh fander dari Surabaya yang belum diberitahukan namanya pada saat itu kepada Yudha,
- Bahwa setelah beberapa minggu sejak pertemuan tersebut disepakati acc pinjaman dengan jaminan asset dan mekanismenya menggunakan bunga dan ada disconto yang dipotong didepan dengan konsep disconto 33% (tiga puluh tiga persen) terdiri dari potongan fander 29% (dua puluh sembilan persen), 4% (empat persen) fee yang ditransfer ke rekening Ibu Desi;
- Bahwa jumlah pinjamannya yaitu Rp5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa transaksi terjadi di kantor Notaris Syafran, namun Saksi belum pernah bertemu dengan Notaris Syafran dan Saksi juga tidak pernah lihat Aktanya seperti apa, namun diawal Saksi mengetahui kesepakatan diawal adalah pinjam meminjam karena nilai obyeknya sekitar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar) jadi tidak mungkin jual beli karena jauh dari harga obyeknya;
- Bahwa mekanismenya menggunakan bunga dan ada disconto yang dipotong didepan, dimana saat itu ada coret-coretan yang dibuat dan saksi melihatnya

Halaman 13 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri dan ada fotonya. Ari ini adalah perwakilan dari Surabaya untuk memberikan pinjaman, kemudian Ari menjelaskan bunga dan discontonya. Setelah dijelaskan oleh Ari akhirnya mereka cocok, setelah itu hubungan pinjam meminjam tersebut diteruskan ke Gianda. Akhirnya Yudha dipertemukan dengan Gianda, dan terjadi transaksi di kantor Notaris Syafran, namun Saksi belum pernah bertemu dengan Notaris Syafran dan Saksi juga tidak pernah lihat Aktanya seperti apa, namun diawal Saksi mengetahui kesepakatan diawal adalah pinjam meminjam karena nilai obyeknya sekitar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar) jadi tidak mungkin jual beli karena jauh dari harga obyeknya;

- Bahwa atas pinjam meminjam tersebut ada jaminan berupa tanah dan rumah permanen yang berada di Cipinang, dan Saksi pernah melihat sertifikat yang menjadi jaminan pinjam meminjam tersebut, karena sertifikat asli dibawa oleh Yudha pada saat pertemuan di MOI;
- Bahwa kelanjutannya setelah terjadinya transaksi di kantor Notaris, kemudian berjalannya waktu Yudha telepon Saksi dan bercerita ada keterlambatan disconto dan bunga 3 (tiga) bulan, kemudian Ari telepon Saksi mengatakan kalau pembayaran bunganya diteruskan ke empat bulan, karena pada waktu itu Ari yang mempertemukan kepada Gianda. Setelah itu nanti ditanyakan ke Yudha akan diperpanjang pinjam meminjamnya atau kalau tidak begitu dijual bersama saja. Ya udah kamu bilang aja ke yang kasih dana pasang banner bersama-sama dan dijual Bersama, dan ternyata setelah Yudha kesana sudah akan dijual. Dari situ Saksi minta nomor teleponnya Gianda, lalu Saksi telepon Gianda untuk menanyakan apakah dia yang memberikan pinjaman dan Gianda menjawab kalau yang memberikan pinjaman adalah Lie Andry berada di Surabaya juga, kemudian Saksi minta nomor teleponnya Lie Andry dan Saksi telepon Lie Andry untuk janji ketemuan di Surabaya dan saat itu Lie Andry membawa istrinya. Saat Saksi bertemu Lie Andry, Saksi mengatakan kalau Yudha pinjam meminjam bukan jual beli, lalu Lie Andry mengatakan kalau kemarin dia kasih Rp5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan Saksi katakan kalau Yudha hanya terima 3 milyar sekian jangan sampai dilanjutkan nanti jadi perkara. Lie Andry tetap mengatakan kalau dia kasihnya 5,5 milyar dan Lie Andry katakan ya sudah kalau begitu kembalikan saja uangnya;

Halaman 14 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jumlah pinjaman yang diterima oleh Yudha kalau tidak salah Yudha terima pinjaman Rp3.700.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) dari Rp5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat Saksi bertemu dengan Lie Andry, Lie Andry menyampaikan kalau bermasalah kembalikan saja uangnya Rp5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah), tetapi setelah itu Lie Andry selalu beralasan ketika diajak beberapa kali bertemu kembali;
- Bahwa Saksi tidak menyampaikan masalah PPJB atau AJB, karena pada saat itu dipasang plank dijual padahal Saksi katakan kok dijual padahal itukan pinjam meminjam;

Menimbang bahwa dari Bukti P2 sama dengan Bukti T2 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 08/2020 tanggal 28 September 2020, dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris DR.H.Syafran, SH. (Tergugat IV), ini menunjukkan bahwa benar telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat II Binar Imammi dan Tergugat I Lie Andry Setyadarma atas Tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M2 yang terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2, 3, 4, Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur pada tanggal 28 September 2020 dengan nilai Pengikatan Perjanjian Jual Beli sejumlah sejumlah Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan telah di transfer ke rekening BCA nomor 0112634957 an Galuh Safarina Sari Kalmadara (Penggugat III) yang juga adalah isteri dari Binar Imammi (Penggugat II);

Menimbang bahwa PPJB adalah merupakan perjanjian awal antara calon pembeli dan calon penjual tanah atau bangunan, tujuannya adalah untuk mengikat calon penjual dan calon pembeli agar memenuhi ketentuan yang telah diperjanjikan dan peralihan hak secara hukum terjadi jika ditidak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti baik bukti yang dijukan oleh Penggugat II Binar Imammi maupun bukti yang diajukan oleh Tergugat I Lie Andry Setyadarma, ternyata tidak terdapat bukti yang menunjukkan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara Penggugat II dan Tergugat I sebagai perbuatan hukum lanjutan untuk sahnya peralihan hak atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M2 yang

Halaman 15 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2 - 4, Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, demikian juga dalam perkara a quo tidak terdapat adanya bukti pembayaran pajak PPh yang dilakukan oleh Penggugat II dan BPHTB oleh Tergugat I atas transaksi jual beli tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara tersebut;

Menimbang bahwa Nilai Pasar Tahun 2020 atas tanah dan bangunan obyek sengketa seluas 1.483 M2 yang berlokasi di Jl. Nusa Indah Raya Blok H Kav. 2-4 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jati Negara, Jakarta Timur yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Kampianus dan rekan adalah sebesar Rp18.036.400.000,-(delapan belas milyar tiga puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) bukti P-22;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi Raden Roro Sri Sumaningsih Budiarti dan saksi Budi Johansyah tersebut diatas dan dengan memperhatikan jumlah uang yang diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp. 5.500.000.000,00(lima milyar lima ratus juta rupiah) dan adanya potongan sebesar 33% (tiga puluh tiga persen) yang terdiri dari :

- Bunga 15 % selama 3 bulan Rp825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Diskonto 13 % Rp715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah);
- Biaya Notaris 1 % Rp55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
- Jaminan IMB, PBB, Listrik dll Rp128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah);
- Comitmen fee 4 % Rp220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah),

Maka penererimaan uang oleh Para Penggugat dari Tergugat I adalah dimaksudkan untuk pinjaman meminjam uang dengan bunga 15 % selama 3 (tiga) bulan;

Menimbang bahwa oleh karena perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat II dan Tergugat I baru berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), belum adanya jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat II dan Tergugat I, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat II dengan Tergugat I adalah hubungan hukum pinjam meminjam dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara milik Pengugat II dan bukan hubungan hukum jual beli;

Halaman 16 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa kemudian beralihnya hak kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara atas nama Binar Imammi (Penggugat II) menjadi atas nama Lie Andry Setyadarma (Tergugat I) yang didasarkan pada Akta Jual Beli di PPAT Harizantos, S.H. (Bukti T-5 dan Bukti T-9) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275 K/ PDT/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005, menyatakan : “Jual-beli yang semula didasari utang-piutang adalah perjanjian semu, di mana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi”;

Menimbang bahwa demikian pula peralihan Hak kepemilikan dari atas nama Lie Andry Setyadarma (Tergugat I) ke atas nama Putri Zulkifli Hasan (Tergugat III) Akta Jual Beli No. 22/2022 tanggal 5-12-2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Ida Mulyatie, S.H. PPAT wilayah Jakarta Timur atas Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara Bukti TIII-2 yang terbitnya didasari adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Bukti TIII-2 harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Petitum Para Penggugat angka 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 dan 13 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa bilamana Tergugat III merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat I tersebut, maka Tergugat III Putri Zulkifli Hasan dapat mengajukan tuntutan atau gugatan ganti rugi ke Pengadilan Negeri terhadap Tergugat I Lie Andry Setyadarma;

Menimbang bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat agar Para Tergugat membayar kerugian materiil dan imateriil sebagaimana tersebut dalam petitum ke 14 dan 15 oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian dimaksud, maka haruslah ditolak;

Menimbang bahwa mengenai sita jaminan atas obyek sengketa dan sita jaminan atas harta benda milik Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV yang dimohonkan oleh Para Pembanding semula para Penggugat dalam petitum

Halaman 17 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke 9, 10, 11 dan 12 surat gugatan, tidak dapat dikabulkan oleh karena tidak pernah dilaksanakan sita jaminan tersebut dipengadilan tingkat pertama;

Menimbang bahwa demikian juga petitum mengenai pelaksanaan putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana dimohonkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, oleh karena syarat-syarat dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000 tidak dapat dipenuhi, maka oleh karena itu petitum ke 18 (delapan belas) harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas putusan Pengadilan Negeri Negeri Jakarta Timur Nomor 295/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim tanggal 23 Juli 2024 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk Sebagian, selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat dikabulkan, dan Para Tergugat semula Para Tergugat berada dipihak yang kalah, maka kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura 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 dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 295/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim tanggal 23 Juli 2024 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

I. Dalam Eksepsi :

Halaman 18 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, dan IV untuk seluruhnya ;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.08/2020, Perjanjian Kuasa Menjual No.09/2020 dan Perjanjian Pengosongan Rumah No.10/2020, atas obyek sengketa yang di buat oleh Tergugat IV dengan maksud ingin memiliki obyek sengketa padahal di ketahui awalnya adalah pinjaman uang kepada Penggugat I adalah Perbuatan Penyalahgunakan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) yang merugikan Para Penggugat.
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat II dan Tergugat IV yang membuat perjanjian pinjam - meminjam uang menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08/2020, Perjanjian Kuasa Menjual No. 09/2020 dan Perjanjian Pengosongan Rumah No.10/ 2020 atas obyek sengketa adalah Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan yang merugikan Para Penggugat.
4. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hubungan hukum pinjam meminjam uang sebesar Rp5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I.
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.08/2020, Akta Kuasa untuk Menjual No.09/2020, Akta Perjanjian Pengosongan No.10/2020, atas obyek sengketa yang di buat oleh Tergugat IV pada tanggal 28 September 2020, Batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menghukum kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar pinjaman uang kepada Tergugat I Sebesar Rp5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan apabila Tergugat I menolak maka pembayaran pinjaman a quo dapat di titipkan ke kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Konsinyasi).
7. Menyatakan peralihan hak atas obyek sengketa kepada Tergugat I atau siapapun adalah tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
8. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang menguasai obyek sengketa dengan alasan jual beli atau alasan apapun dari Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 19 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III atau siapapun yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa berupa Tanah dan bangunan beserta Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M² yang terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2,3, 4, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas — batas sebagai berikut :

Batas Utara	: Rumah Bapak Zulkifli Hasan
Batas Timur	: Jalan Nusa Indah Raya
Batas Selatan	: Rumah No. H 5 di Jalan Nusa Indah Raya
Batas Barat	: Rumah No. 26, Rumah No. 27, Rumah Bapak Zulkifli Hasan di Jalan mawar III.

Kepada Penggugat II, dan apabila Tergugat III tidak mau menyerahkan sertipikat obyek sengketa tersebut kepada Pdnggugat II, maka kepada Penggugat II diberi hak untuk bermohon kepada Kepala Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur untuk menerbitkan sertipikat pengganti Nomor Sertipikat Hak Milik No. 02287/Cipinang Muara, seluas 1.483 M² yang terletak di jalan Nusa Indah Raya Blok H kavling No. 2,3, 4, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dan menyatakan sertipikat lama tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang;

10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;
11. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu tanggal 4 Desember 2024 yang terdiri dari TAHSIN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, SRI ANDINI, S.H., M.H., dan H. BUDI SUSILO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 9 Desember 2024 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dan dihadiri oleh FAJAR SONNY SUKMONO, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa

Halaman 20 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya serta Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari itu juga;

Hakim - Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

SRI ANDINI, S.H., M.H.

TAHSIN, S.H., M.H.

H. BUDI SUSILO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti;

FAJAR SONNY SUKMONO, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Meterai.....Rp. 10.000,00
2. Redaksi..... Rp.10.000,00
3. Biaya Proses Rp 130.000,00
4. Jumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 21 dari 21 halaman Putusan Nomor 1360/Pdt/2024/PT DKI