



PUTUSAN

NOMOR 24/PDT/2021/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Risma Herta Lenny, beralamat di Jalan Sodong Raya, Rt.006, Rw.011, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prof.Dr.Otto Hasibuan,SH.,MH., dankawan-kawan Para Advokat pada kantor Hukum OTTO HASIBUAN & ASSOCIATES, beralamat di Komplek Duta Merlin Blok B-30, Jalan Gajah Mada No.3 – 5, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 September 2019 dalam hal ini disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

LAWAN

1. **Mustafa Hanafi**, beralamat di Jalan Rawamangun Muka II No.49, Rt.006, Rw.012, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;
2. **Notaris Wulat Arum Juktikanti,SH.,M.Kn.**,beralamat di Komplek Rukan Puri Sentra Niaga Jalan Wiraloka Blok.D-65, Cipinang Melayu, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I** ;
3. **Notaris H.Rizul Sudarmadi,SH.,M.Kn.**, beralamat di Jalan Alu-Alu No.5 Rawamangun, Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2020 Nomor 561/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim.

Halaman 1 Putusan Nomor 24/Pdt/2021/PTDKI



- Setelah membaca Surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tanggal 15 Nopember 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan dicatat dalam register perkara perdata Nomer: 561/Pdt.G/2019/PN.JKT.TIM, pada tanggal 15 Nopember 2019 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 19 September 2018 Risma Herta Lenny Purba Sembiring selaku Penggugat telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Register Nomor: 436/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, terhadap Mustafa Hanafi selaku Tergugat. Dan perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 April 2019 dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI:

- *Menolak Provisi Penggugat*

DALAM POKOK PERKARA:

- *Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk hadir di persidangan tidak hadir;*
- *Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvantkelijk verklaard) dengan Verstek;*
- *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebanyak Rp. 3.571.000,- (tiga juta lima ratus tujuh satu ribu rupiah);*

Bahwa adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara diatas tersebut adalah sebagai berikut:

-
- *Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap:*

Mustafa Hanafi, beralamat di Jalan Rawamangun Muka II No. 49, RT.006/RW.012, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, sebagai **TERGUGAT**;



- Menimbang bahwa tanpa digugatnya Notaris pembuat Akta-akta sebagaimana disebutkan di atas yaitu Notaris WULAT ARUM JUPTIKANTI, SH, M.Kn dan Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH. M.Kn, Majelis berpendapat gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu gugatan kurang pihak dengan merujuk pada Putusan MA No. 1566 K/Pdt/1983 mengandung cacat plurium litis concertium;
- Menimbang berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas maka Majelis berkesimpulan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- ... dst.

Bahwa karena Pertimbangan dan Amar Putusan tersebut di atas menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena Notaris Wulat Arum Juktikanti, SH., M.Kn. dan Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH. M.Kn. tidak ikut digugat, maka bersama ini kami mengajukan gugatan baru, dengan mengikut sertakan Notaris Wulat Arum Juktikanti, SH., M.Kn. dan Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH. M.Kn. sebagai Para Turut Tergugat dalam perkara ini. Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut:

TENTANG HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT.

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Sodong Raya, RT.006/RW.011, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dengan luas 289 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 512, tanggal 22 April 1993 Gambar Situasi Nomor 1309/1991 tanggal 3 April 1991 atas nama Ny. Risma Herta Lenny untuk selanjutnya disebut "**RUMAH**" (**Bukti P – 1**).;
2. Bahwa pada bulan Februari tahun 2015, Penggugat menjual RUMAH tersebut melalui iklan di surat kabar dan media jual-beli online dengan harga Rp.2.800.000.000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah).;



3. Bahwa kemudian berdasarkan iklan RUMAH tersebut, Tergugat menghubungi Penggugat dan datang melihat langsung RUMAH milik Penggugat yang dijual tersebut.;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat pun bernegosiasi mengenai harga RUMAH tersebut, sampai akhirnya Penggugat dan Tergugat sepakat bahwa RUMAH milik Penggugat akan dibeli oleh Tergugat dengan harga Rp.2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah).;

TENTANG TIPU MUSLIHAT YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TERHADAP PENGGUGAT.

5. Bahwa namun pada tanggal 06 Mei 2015, Tergugat mengajak Penggugat untuk menghadap Turut Tergugat I yaitu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bernama Wulat Arum Juktikanti, SH., M.Kn, kemudian Tergugat menyuruh Penggugat untuk menandatangani Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Penggugat atas RUMAH tersebut. Penggugat tidak mengetahui apa isi Akta yang ditandatangani tersebut, namun akhirnya Penggugat mau menandatangani Akta tersebut karena Tergugat mengatakan akan membayar RUMAH tersebut setelah Akta tersebut ditandatangani oleh Penggugat, akan tetapi setelah Akta tersebut ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat tetap tidak melakukan pembayaran atas RUMAH tersebut.;
6. Bahwa Penggugat baru mengetahui kemudian Akta yang ditandatangani Penggugat tersebut adalah Akta Jual-Beli Nomor 43/2015 Tanggal 6 Mei 2015 dibuat oleh Turut Tergugat I/ Notaris Wulat Arum Juktikanti, SH, M.Kn beberapa hari setelah penandatanganan Akta tersebut (**Bukti P – 2**).;
7. Bahwa di dalam Akta Jual-Beli Nomor 43/2015 tersebut Tergugat telah melakukan tipu muslihat kepada Penggugat yaitu, dengan cara harga RUMAH yang tercantum di dalam Akta adalah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) padahal sebenarnya harga pembelian RUMAH yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sebesar Rp.2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah).;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa selain itu, tipu muslihat lain yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah meminta Penggugat menandatangani Akta tersebut dengan janji akan membayar RUMAH tersebut setelah Penggugat menandatangani Akta Jual Beli tersebut.;
9. Bahwa namun, setelah Akta Jual-Beli Nomor 43/2015 tersebut ditandatangani Penggugat, Tergugat tidak melakukan pembayaran apapun kepada Penggugat. Dengan demikian jelas Tergugat beritikad tidak baik dan telah melakukan tipu muslihat terhadap Penggugat, oleh karenanya Akta Jual-Beli Nomor 43/2015 tersebut menjadi tidak sah dan harus dibatalkan.;
10. Bahwa kemudian pada tanggal 25 Mei 2015, Tergugat kembali mengajak Penggugat untuk datang menghadap Turut Tergugat II yaitu H. Rizul Sudarmadi, SH, M.Kn. Notaris di Jakarta. Tergugat menyuruh Penggugat untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli RUMAH tersebut, Tergugat berjanji akan membayar RUMAH tersebut kalau Penggugat sudah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tersebut. Kemudian Penggugat pun menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Akta Nomor 151 tanggal 25 Mei 2015 Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH. M.Kn./Turut Tergugat II. **(Bukti P – 3)**.;
11. Bahwa setelah penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Akta Nomor 151 tanggal 25 Mei 2015 tersebut, Penggugat meminta Tergugat untuk segera melakukan pembayaran. Kemudian Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dari total harga yang disepakati yaitu sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah). **(Bukti P – 4)**.;
12. Bahwa dengan demikian Tergugat masih mempunyai sisa kewajiban yang belum dilunasi kepada Penggugat sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah). Penggugat beberapa kali meminta pembayaran sisa kewajiban Tergugat tersebut kepada Tergugat, namun Tergugat hanya membayarkan Rp.531.350.000,- (lima ratus tiga puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara beberapa kali transfer ke rekening

Halaman 5 Putusan Nomor 24/Pdt/2021/PTDKI



Penggugat. Sisanya, yaitu sebesar Rp.1.268.650.000,- (satu miliar dua ratus enam puluh delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) tidak pernah lagi dibayarkan oleh Tergugat hingga Gugatan ini Peggugat ajukan.;

WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TERHADAP PENGGUGAT ADALAH HINGGA SAAT INI TERGUGAT BELUM MELUNASI SISA PEMBAYARAN ATAS JUAL-BELI RUMAH MILIK PARA PENGGUGAT

13. Bahwa karena Tergugat belum melunasi sisa harga **RUMAH** milik Peggugat tersebut, maka setelah Peggugat melakukan penagihan, maka Tergugat membuat pernyataan yaitu pada tanggal 20 Februari 2017 dan pada tanggal 23 Agustus 2017 yang berisi Tergugat berjanji akan segera melunasi sisa pembayaran atas pembelian RUMAH tersebut kepada Peggugat. (**Bukti P – 5 dan Bukti P - 6**).;
14. Bahwa dalam surat pernyataan Tergugat yang pertama tertanggal 20 Februari 2017, Tergugat menyatakan akan membayar sisa pembayaran harga RUMAH pada tanggal 20 Maret 2017, akan tetapi Tergugat belum juga melunasi sisa pembayaran tersebut. Kemudian Peggugat mendatangi Tergugat beberapa kali untuk menagih sisa pembayaran tersebut kepada Tergugat tapi usaha tersebut selalu gagal. Lalu pada tanggal 23 Agustus 2017 Tergugat membuat surat pernyataan kedua yang isinya menyatakan Tergugat akan membayarkan sisa pembayaran tersebut di hari itu juga yaitu tanggal 23 Agustus 2017, yang apabila Tergugat tidak juga melunasi sisa pembayaran pada tanggal 23 Agustus 2017 tersebut, maka Tergugat berjanji akan menyetorkan uang penghasilan tokonya kepada Peggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari selama 30 (tiga puluh) hari sampai dengan pelunasan, namun hingga Gugatan ini Peggugat ajukan, Tergugat tidak juga melunasi sisa pembayarannya kepada Peggugat.;
15. Bahwa Peggugat telah menegur Tergugat melalui surat somasi Nomor 035/PB&R-SOM/IV/2017, tanggal 28 April 2017 perihal Teguran Hukum



(Somasi) ke-2, namun Tergugat tidak menunjukkan itikad baiknya dan tidak peduli dengan Teguran Hukum (Somasi) Penggugat tersebut. **(Bukti P – 7).**

16. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menepati janjinya untuk membayar sisa jual beli RUMAH Penggugat sebesar Rp.1.268.650.000,- (satu miliar dua ratus enam puluh delapan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), maka sudah seharusnya Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) yang mengancam batalnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dan menghukum Tergugat mengembalikan Sertifikat **RUMAH** Penggugat berikut :

“Jika pembeli tidak membayar harga pembelian maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267.”

**KERUGIAN MATERIIL YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT AKIBAT
WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT.**

17. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian materiil dengan perincian sebagai berikut:

- Biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam mengurus dokumen-dokumen terkait Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut yaitu sebesar **Rp.20.784.000,-** (dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu rupiah). **(Bukti P – 8)**
- Oleh karena Penggugat telah sangat dirugikan akibat Wanprestasi yang dilakukan Tergugat, sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)
Dengan demikian jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat akibat Wanprestasi Tergugat adalah sebesar Rp.20.784.000,- + Rp.1.000.000.000,- = RP.1.020.784.000,- (satu miliar dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu rupiah).

KERUGIAN IMMATERIIL YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT AKIBAT



WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT.

18. Bahwa selain kerugian materiil, Penggugat juga telah mengalami kerugian immateriil terkait RUMAH milik Penggugat ini, yaitu berupa rasa malu kepada tetangga dan rusaknya nama baik Penggugat karena Penggugat beberapa kali dilaporkan Tergugat kepada polisi, sehingga warga di lingkungan Penggugat mengetahui dan bertanya-tanya mengapa Penggugat sering didatangi Polisi, karena Polisi juga beberapa kali menanyakan kepada tetangga Penggugat perihal Penggugat. Padahal Penggugat adalah warga yang baik dan taat hukum. Rasa malu yang ditanggung serta nama baik Penggugat tidak dapat dinilai dengan materi, namun apabila harus dinilai dengan sejumlah uang maka rasa malu dan rusaknya nama baik Penggugat dinilai sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).;
19. Bahwa oleh karenanya, adalah wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).;
20. Bahwa selanjutnya, adalah wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak Gugatan aquo memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan dan mengembalikan serta membayar penuh kerugian materiil dan kerugian immateriil yang di derita oleh Penggugat.;

PERMOHONAN SITA JAMINAN

21. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia dan untuk menghindari kemungkinan Tergugat mengalihkan harta kekayaannya, maka Penggugat mohon sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas kekayaan yang dimiliki oleh Tergugat baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dan Penggugat mencadangkan/mereservir haknya untuk mengajukan perincian atas harta kekayaan Tergugat.;

PERMOHONAN PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa untuk mencegah Tergugat atau siapapun pihak yang ditunjuk oleh Tergugat untuk mewakilinya melakukan tindakan-tindakan yang menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memutus Provisi sebagai berikut :

- a. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk **TIDAK MELAKUKAN TINDAKAN/ PERBUATAN APAPUN** serta tidak melakukan pengalihan hak dan/atau penjualan dan/atau pembebanan dan/atau agunan dan/atau perjanjian apapun atas **RUMAH** terletak di Jalan Sodong Raya, RT.006/RW.011, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dengan luas 289 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 512, tanggal 22 April 1993 Gambar Situasi Nomor 1309/1991 tanggal 3 April 1991 atas nama Nyonya Risma Herta Lenny Purba Sembiring.;
- c. Menghukum Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari setiap kali tidak melaksanakan baik sebagian maupun seluruhnya isi dari putusan provisi ini.;

23. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya sehingga cukup berdasar hukum apabila Putusan dalam Perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorad*) meskipun ada upaya Banding, Kasasi ataupun Verzet/Perlawanan.;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana Penggugat telah uraikan di atas, PENGUGAT mohon agar sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 9 Putusan Nomor 24/Pdt/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun pihak yang ditunjuk oleh Tergugat mewakilinya untuk **TIDAK MELAKUKAN TINDAKAN/PERBUATAN APAPUN** serta tidak melakukan pengalihan hak dan/atau penjualan dan/atau pembebanan dan/atau agunan dan/atau perjanjian apapun atas **RUMAH** terletak di Jalan Sodong Raya, RT.006/RW.011, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dengan luas 289 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 512, tanggal 22 April 1993 Gambar Situasi Nomor 1309/1991 tanggal 3 April 1991 atas nama Nyonya Risma Herta Lenny Purba Sembiring.;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari setiap kali tidak melaksanakan baik sebagian maupun seluruhnya isi dari putusan provisi ini.;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Sodong Raya, RT.006/RW.011, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dengan luas 289 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 512, tanggal 22 April 1993 Gambar Situasi Nomor 1309/1991 tanggal 3 April 1991 atas nama Ny. Risma Herta Lenny.;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat.;
4. Menyatakan batal Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat Akta Nomor 43/2015 Tanggal 6 Mei 2015 yang dibuat oleh Tergugat I yaitu Notaris WULAT ARUM JUKTIKANTI, SH, MKn.;
5. Menyatakan batal Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat Akta Nomor 151 tanggal 25 Mei 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat II yaitu Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH. MKn.;

Halaman 10 Putusan Nomor 24/Pdt/2021/PTDKI



6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar RP.1.020.784.000,- (satu miliar dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu rupiah).
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).
 8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik atas **RUMAH** terletak di Jalan Sodong Raya, RT.006/RW.011, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dengan luas 289 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 512, tanggal 22 April 1993 Gambar Situasi Nomor 1309/1991 tanggal 3 April 1991 atas nama Nyonya Risma Herta Lenny Purba Sembiring kepada Penggugat.
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan, terhitung sejak Gugatan aquo memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan dan mengembalikan serta membayar penuh kerugian materiil dan sertifikat Hak Milik atas **RUMAH** terletak di Jalan Sodong Raya, RT.006/RW.011, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dengan luas 289 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 512, tanggal 22 April 1993 Gambar Situasi Nomor 1309/1991 tanggal 3 April 1991 atas nama Nyonya Risma Herta Lenny Purba Sembiring kepada Penggugat.
 10. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi ataupun Verzet (*uit voorbaar by voorraad*);
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.
 12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk atau menaati Putusan ini.
- Atau, apabila Majelis Hakim pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir diwakili oleh Kuasanya yaitu : Effendi Sinaga,SH., dan Kartika Yustisia Utama,SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 September 2019, Turut Tergugat I tidak hadir ataupun menyuruh wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut tertanggal 03 Desember 2019, tanggal 10 Desember 2019, tanggal 17 Desember 2019 melalui Iklan Koran tanggal 14 Januari 2020, tanggal 04 Februari 2020 dan Turut Tergugat II tidak hadir ataupun menyuruh wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut tertanggal 03 Desember 2019, tanggal 10 Desember 2019, tanggal 17 Desember 2019 melalui Iklan Koran tanggal 14 Januari 2020, tanggal 04 Februari 2020.;

Menimbang, bahwa dikarenakan Para Pihak yang berperkara tidak lengkap maka tidak ada Mediasi oleh karena itu, maka pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas gugatan yang telah dibacakan tersebut Penggugat menyatakan ada perbaikan pada gugatannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa alamat Tergugat sebagaimana terdapat halaman 2 nomor 1 gugatan a quo tertulis:

“Mustafa Hanafi”, beralamat di Jalan Rawamangun Muka II No.49 Rt.006, Rw.012, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut “Tergugat”.;

Dirubah menjadi:

“Mustafa Hanafi”, dahulu beralamat di Jalan Rawamangun Muka II No.49 Rt.006, Rw.012, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dan untuk saat ini tidak diketahui lagi alamatnya , untuk selanjutnya disebut “Tergugat”.;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2020 Nomor 561/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

Halaman 12 Putusan Nomor 24/Pdt/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.286.000.-(empat juta duaratus delapan puluh enam ribu rupiah).;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding Nomor 68/Tim/VIII/2020-AP jo Nomor 561/Pdt.G/2019/ PN Jkt.Tim tanggal 3 Agustus 2020 yang dibuat oleh Marten Teny Pietersz, S.Sos., S.H., M.H Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2020 Nomor 561/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim dan telah diberitahukan kepada para pihak tanggal 9 November 2020, 19 November 2020 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 17 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 17 September 2020 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada para pihak pada tanggal 9 November 2020, 19 November 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberitahukan kepada para pihak pada tanggal 9 November 2020, 19 November 2020 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 17 September 2020 menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan – pertimbangan judex

Halaman 13 Putusan Nomor 24/Pdt/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

factie tersebut dengan alasan-alasan yang termuat lengkap dalam memori bandingnya dan mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta agar mengadili perkara ini dengan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2020 Nomor 561/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim ;

Dalam Provisi

- Mengabulkan permohonan Provisi Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding sampai perkara ini diputus ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan mempelajari dan meneliti secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2020 Nomor 561/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama karena telah dipertimbangkan secara tepat dan benar, yang didasarkan atas bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, bukti-bukti mana telah dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

Dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, dan mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati secara seksama memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, ternyata keberatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut dalam memori bandingnya telah dibahas dalam proses

Halaman 14 Putusan Nomor 24/Pdt/2021/PTDKI

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

di pengadilan tingkat pertama, sehingga keberatan-keberatan tersebut hanya merupakan pengulangan saja terhadap peristiwa persidangan di pengadilan tingkat pertama dan tidak terdapat hal-hal yang perlu dipertimbangkan di tingkat banding dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2020 Nomor 561/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding maka seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang- Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- 1 Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- 2 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2020 Nomor 561/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim yang dimohonkan banding tersebut ;
- 3 Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa tanggal 6 April 2021 oleh Kami Haryono, S.H.M.H selaku Hakim Ketua Majelis dengan Indah Sulistyowati, S.H.M.H dan Sirande Palayukan, S.H.M.Hum Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 24/Pdt/2021/PT.DKI tanggal 16 Februari 2021 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam Pengadilan Tingkat banding dan putusan mana diucapkan pada hari Kamis

Halaman 15 Putusan Nomor 24/Pdt/2021/PTDKI

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

tanggal 8 April 2021 dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Siti Khaeriyah, S.H Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Indah Sulistyowati, S.H.M.H

Haryono, S.H.M.H

Sirande Palayukan, S.H.M.Hum

PANITERA PENGGANTI

Siti Khaeriyah, S.H

Rincian biaya proses :

1. Meterai-----Rp. 10.000,-
 2. Redaksi-----Rp. 10.000,-
 3. Biaya proses-----Rp.130.000.-
- +
Jumlah-----Rp. 150.000,

Halaman 16 Putusan Nomor 24/Pdt/2021/PTDKI

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)