



PUTUSAN

Nomor 570/Pdt/2014/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

IMING MAKNAWAN TESALONIKA, S.H.,M.M.,M.CL, pekerjaan Advokat yang berkedudukan di Jakarta berkantor di Tesalonika & Partners, Grand Slipi Tower 16th floor unit H, Jalan S. Parman Ka.22-24, Jakarta Barat 11430, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat II**;

M E L A W A N :

1. **PT. MANDARA PERMAI**, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Pantai Indah Barat, Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Wisaksono Sulistyadi, S.H. advokat yang beralamat di Jalan Pantai Indah Kapuk RT.001/RW.003, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Nopember 2012, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **MIKO SUHARIANTO**, Pekerjaan dahulu selaku Direktur PT. Sentra Mahakarya Integra, dengan alamat di Jalan Kamandoran I Rt 001/011, Grogol, Kebayoran, Jakarta Barat diperbaiki menjadi Jalan Kemandoran I Nomor 9 A RT.001 / RW.011, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Hartono Tanuwidjaja & Partners, Advokat dan Konsultan Hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Nopember 2012, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

DAN :

1. **PT. MULTI ARTHA PRATAMA**. Berkedudukan di Jakarta, Gedung Harco Electronic Superstore Lt. IV, Jalan Arteri Mangga Dua, Jakarta Pusat, yang dalam hal ini diwakili

halaman 1 dari 10 putusan Nomor 570/PDT/2014/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kuasanya Wisaksono Sulistyadi, S.H. advokat yang beralamat di Jalan Pantai Indah Kapuk RT.001/RW.003, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Nopember 2012, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat III;

2. **ROSALINA TASWIN, S.H.** Notaris dan PPAT, beralamat di Jalan Danau Sunter Raya Bl.E/1-A, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT cq. KANTOR BPN WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA cq. KANTOR BPN KOTA JAKARTA UTARA**, berkedudukan Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang dalam hal ini diwakili Bambang Bharoto, S.H. selaku Kepala seksi sengketa konflik dan perkara, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
4. **WANG FEN**, warga Negara China, yang dalam hal ini memilih domisili hukum dan diwakili oleh kuasanya Tony Pasaribu, S.H.M.H. & Partners berdasarkan Surat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 22 Oktober 2012 dikantor kuasanya Menara Jamsostek South Tower 2 floor suite 0202, Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 38, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Penggugat I;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 447/Pdt.G/2012/PN Jkt.Ut. tanggal 15 Agustus 2013 dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

a. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi para Tergugat;

b. DALAM POKOK PERKARA :

halaman 2 dari 10 putusan Nomor 570/PDT/2014/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan rekonpensi seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum para Penggugat Konpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.046.00,00(dua juta empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 447/Pdt.G/2012/PN. Jkt.Ut. tanggal 29 Agustus 2013 yang dibuat oleh Sriyadi, S.H. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 447/Pdt.G/2012/PN Jkt.Ut. tanggal 15 Agustus 2013 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara resmi kepada para Terbanding dan para Turut Terbanding pada tanggal 23 September 2013, 20 Nopember 2013, 19 September 2013, 9 Desember 2013 dan 24 September 2013;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat II telah mengajukan memori banding dan tambahan memori banding pada tanggal 26 Pebruari 2014 dan 16 September 2014, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 3 Maret 2014 dan 17 September 2014, serta salinan resminya disampaikan kepada para pihak yang berperkara pada tanggal 18 Maret 2014, 8 Mei 2014, 25 Maret 2014, 24 Maret 2014, 20 Maret 2014 dan tembusan tambahan memori bandingnya pada tanggal 17 September 2014;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Penggugat II telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 5 Agustus 2014, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 8 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 4 September 2014, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 4 September 2014, serta salinan resminya telah dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 11 September 2014;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 23 Juni 2014, 14 Juli 2014, 23 Juni 2014 dan 19 Juni 2014 telah memberi kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan-pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

halaman 3 dari 10 putusan Nomor 570/PDT/2014/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 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 447/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut. diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 15 Agustus 2013 yang dihadiri Pembanding, Terbanding I dan para Turut Terbanding, tanpa dihadiri Terbanding II, kemudian Pembanding menyatakan permohonan pemeriksaan tingkat banding ke Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 29 Agustus 2013 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding I, Terbanding II dan para Turut Terbanding, maka pernyataan banding Pembanding telah diajukan dalam waktu dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan pasal 7 ayat (1) UU No. 20 tahun 1947, sehingga memenuhi syarat formal dan karenanya dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya, Pembanding dalam kesimpulannya menyatakan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama harus dibatalkan dan gugatan Pembanding harus dikabulkan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- Terbanding I dengan ceroboh telah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dengan Terbanding II tanpa kehati-hatian mencermati pihak yang sebenarnya melakukan pembayaran dengan memeriksa bilyet giro yang digunakan sebagai alat pembayaran yang kesemuanya dibayar oleh Raymond Low selaku suami Turut Terbanding IV;
- Terbanding II dengan itikad buruk dan sengaja mengambil hak turut Terbanding IV/Wang Fen yang diketahuinya bukan haknya dengan menandatangani akta jual beli untuk maksud memiliki rumah yang terletak di Bukit Golf Mediterania tersebut, yang diketahuinya persis tidak pernah dialihkan hak pemesanannya kepada Terbanding II oleh Turut Terbanding IV/Wang Fen;
- Turut Terbanding I tidak profesional dengan mempekerjakan karyawan Jimmy (staf marketing Turut Terbanding I) yang bukan ahli hukum tapi bertindak seolah-olah penasehat hukum perusahaan, mengakibatkan saran Jimmy staf marketing menyusahkan lebih dari 7 tahun kepada Turut Terbanding IV/Wang Fen, pemesan WNA ataupun WNI;
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan itikad buruk dan sengaja memelintir fakta persidangan tentang pihak yang sesungguhnya membayar booking fee dan semua angsuran. Turut Terbanding IV/Wang Fen dan Raymond Low adalah pihak yang melakukan pembayaran atas booking fee dan semua angsuran dengan menggunakan bilyet giro dan cek Bank CIC yang ditandatangani oleh Raymond Low selaku suami Turut Terbanding IV/Wang Fen;

halaman 4 dari 10 putusan Nomor 570/PDT/2014/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

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan itikad buruk dan sengaja tidak mau menilai/menganalisis/menimbang apakah formulir permohonan ganti nama merupakan formulir permohonan yang melahirkan peristiwa hukum berupa pengalihan hak atau tidak. Berdasarkan tanggapan Pembanding diatas, formulir ganti nama tersebut yang diajukan Terbanding I dan Turut Terbanding I adalah formulir yang tidak pernah melahirkan pengalihan hak pemesanan, sehingga turut Terbanding IV masih memiliki hak pemesanan, sebagaimana lalu dialihkan kepada Pembanding berdasarkan Akta Pengoperan Hak Pemesanan tanggal 20 Juni 2009 (bukti P-2);
- Terbanding I dan Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) karena telah melakukan transaksi jual beli atas unit rumah yang sudah dipesan Turut Terbanding IV/Wang Fen yang mengakibatkan terbitnya Akta Jual Beli No. 153/2010 tanggal 23 Desember 2010 (bukti T.I-1) dan Sertifikat Hak Milik No. 5985/Kamal Muara (Pengikatan Hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1478/Kamal Muara) (bukti T.I-2). Perbuatan Terbanding I dan Terbanding II melanggar hak Turut Terbanding IV sebagai pemegang hak pemesanan awal atas rumah tersebut dan hak pemesanan itu telah dialihkan dengan sah kepada Pembanding, bukan kepada Terbanding II;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Tambahan Memori Bandingnya, Pembanding mohon dilakukan pemeriksaan saksi kunci yang sama sekali belum pernah hadir dalam proses pemeriksaan di pengadilan tingkat pertama dengan alasan:

- Tiada satupun saksi yang sempat dihadirkan dalam persidangan pengadilan tingkat pertama;
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengabaikan fakta persidangan;
- Kuasa Hukum Terbanding II dan Terbanding II memasukkan fakta sesat/spekulatif;

Menimbang, bahwa Terbanding II dalam Kontra Memori Bandingnya menyatakan keberatan terhadap putusan terhadap eksepsi, karena materi eksepsi Terbanding II mengenai surat kuasa dari Turut Terbanding IV yang cacat formil, sedangkan yang pertimbangan Majelis Hakim mengenai gugatan cacat formil, sehingga putusan Majelis Hakim belum mempertimbangkan eksepsi mengenai surat kuasa dari Turut Terbanding IV yang cacat formil. Mengenai putusan terhadap pokok perkara gugatan kompensasi yang menolak

halaman 5 dari 10 putusan Nomor 570/PDT/2014/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

gugatan seluruhnya, putusan tersebut harus dikuatkan karena telah sesuai dengan fakta persidangan dan bukti-bukti yang diajukan kepersidangan;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Turut Terbanding IV dalam kesimpulannya menyatakan menerima seluruh dalil-dalil Pembanding dalam memori Bandingnya dan memohon untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- Suami Turut Terbanding IV, Raymond Low merupakan pihak yang melakukan pembayaran baik booking fee ataupun angsuran rumah BGM, bukan Terbanding II dengan menggunakan bilyet giro dan atau cek yang bernomor serikan urut;
- Turut Terbanding IV tidak pernah mengalihkan hak pemesanannya kepada Terbanding II karena Turut Terbanding IV hanya meminjam/memakai nama Terbanding II berdasarkan saran/instruksi dari Jimmy selaku marketing officer dari Turut Terbanding I;
- Foemulir Permohonan Ganti Nama sebagaimana telah dijadikan sebagai dasar oleh Majelis Hakim untuk menyatakan adanya pengalihan hak pemesanan, tidak dapat dijadikan bukti dalam persidangan karena bentuknya hanyalah copy dari copy yang tidak pernah berhasil ditunjukkan aslinya oleh Turut Terbanding I ataupun tidak ada bukti lainnya yang memperkuat pembuktian pengalihan hak pemesanan melalui formulir Permohonan Ganti Nama;
- Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Raymond Low dan Miko Suharianto tidak ada urusannya dengan hak pemesanan Turut Terbanding IV atas rumah BGM tersebut, karena penandatungannya bukan dilakukan oleh Turut Terbanding IV/Wang Fen selaku pemegang hak pemesanan atas rumah BGM secara perdata;
- Akta Pengakuan yang dijadikan dasar kepemilikan atas rumah BGM merupakan Akta Pengakuan yang dibuat Terbanding II berdasarkan fakta sesat dan Terbanding II telah dipalorkan ke Polda Metro Jaya (terlampir adalah surat somasi kepada Miko Suharianto dari Kantor Hukum Tesalonika & Partners Nomor 047/ltr/IMT/VI/14 18 Juni 2014) atas perbuatannya atau perbuatan kuasa hukumnya Hartono Tanuwidjaja menyesatkan dan memperdayai Majelis Hakim PN Jakarta Utara yang diancam pasal 266 KUHP dengan ancaman pidana paling lama tujuh tahun;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara seksama surat-surat dalam berkas perkara Nomor : 447/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 447/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut. tanggal 15 Agustus 2013 dihubungkan dengan Memori Banding dari

halaman 6 dari 10 putusan Nomor 570/PDT/2014/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

Pembanding dan Kontra Memori Banding dari Terbanding II dan Turut Terbanding IV, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Formulir Konfirmasi Unit Pesanan menyatakan pada tanggal 16 Nopember 2004 Turut Terbanding IV telah memesan pembelian unit rumah Cluster Akasia Blok AG V no. 26 kepada Turut Terbanding I dengan membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 20.000.000,00, sedangkan bukti T.II-2 merupakan pernyataan dari Turut Terbanding I bahwa unit rumah Cluster Akasia 5 No. 26. AG 5/026 sejak tanggal 4 Maret 2007 menjadi milik Turut Terbanding I dan mengundang Terbanding II untuk menyelesaikan pesanan pembelian unit rumah Cluster Akasia 5 No. 26. AG 5/026 atas nama Turut Terbanding IV yang dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut T.II-2 terhitung sejak tanggal 4 Maret 2007 pemesanan Turut Terbanding IV atas unit rumah Cluster Akasia Blok AG V No. 26 telah dibatalkan, dengan kata lain unit rumah Cluster Akasia 5 No. 26. AG 5/026 bukan pesanan Turut Terbanding IV ;

Menimbang, bahwa memperhatikan lampiran dari bukti T.II-2 yang berupa perhitungan denda atas keterlambatan Turut Terbanding IV dalam membayar down payment dan angsuran pembelian rumah Cluster Akasia 5 No. 26. AG 5/026 yang dimulai sejak tanggal 30 Nopember 2004 serta tidak dibayarnya angsuran ke-16 dan selanjutnya, dapat disimpulkan bahwa pembatalan pemesanan pembelian unit rumah atas nama Turut Terbanding IV tersebut karena tidak dibayarnya denda keterlambatan dalam pembayaran angsuran down payment ke-1, 3, 4, 5, 6, angsuran/cicilan ke-1 s/d 15 dan tidak dibayarnya angsuran/cicilan yang ke-16 dan selanjutnya;

Menimbang, bahwa lampiran dari bukti T.II-2 tersebut ternyata tidak disangkal oleh Turut Terbanding IV maupun Pembanding, hal demikian dapat ditafsirkan sebagai pengakuan dari Turut Terbanding IV bahwa ia lalai memenuhi kewajiban dalam transaksi jual beli unit rumah Cluster Akasia 5 No. 26. AG 5/026 tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu alasan yang dapat membatalkan perjanjian adalah karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka dengan tidak dibayarnya denda atas keterlambatan membayar angsuran ataupun tidak dibayarnya angsuran oleh Turut Terbanding IV, merupakan alasan yang sah untuk membatalkan perjanjian i.c. pemesanan pembelian unit rumah atas nama Turut Terbanding IV tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P.7-1.B s/d P.7-10.B, P.7-12, P.7-13 menyatakan pihak yang membayar angsuran dalam pembelian

halaman 7 dari 10 putusan Nomor 570/PDT/2014/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

unit rumah tersebut adalah Terbanding II, maka kalau asli dari bukti P.7-1.B s/d P.7-10.B, P.7-12, P.7-13 tersebut telah diserahkan kepada Turut Terbanding IV ataupun Raymond Low, justru fakta demikian membuktikan bahwa Turut Terbanding IV maupun Raymond Low telah mengetahui bahwa selama ini orang yang dinyatakan dan diakui sebagai pihak yang membayar angsuran pembelian unit rumah tersebut adalah Terbanding II;

Menimbang, bahwa fakta lainnya menyatakan selama berlangsungnya masa angsuran untuk pembelian unit rumah tersebut, Turut Terbanding IV maupun Raymond Low tidak pernah menyatakan keberatannya terhadap bukti P.7-1.B s/d P.7-10.B, P.7-12, P.7-13, berarti Turut Terbanding IV maupun Raymond Low mengakui akan kebenaran dari pernyataan bukti P.7-1.B s/d P.7-10.B, P.7-12, P.7-13;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T.II-10 berupa Akta Pengakuan No. 15 tanggal 17 Nopember 2006 antara lain menyatakan Raymond Low mengaku akan mengganti seluruh kelebihan pembelian bahan-bahan material yang digunakan pada proyek-proyek PT Sentra Mahakarya yang digelapkan kepada Miko Suhariato, jika bukti T.II-10 dihubungkan dengan dalil Pembanding yang menyatakan uang pembayaran angsuran pembelian unit rumah tersebut berasal dari keuangan Raymond Low, dapat disimpulkan bahwa pembayaran angsuran tersebut adalah untuk memenuhi kewajiban Raymond Low dalam Akta No. 15 tanggal 17 Nopember 2006;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T.II-9/TT.I-3 berupa Formulir Permohonan Ganti Nama yang menyatakan bahwa Turut Terbanding IV sebagai pemesan (sementara) telah mengalihkan pemesanan pembelian unit rumah di Bukit Golf Mediterania Blok Akasia Golf V No. 026 kepada Terbanding II, sekalipun hanya berupa foto copy yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya, namun bukti T.II-9/TT.I-3 tersebut bersesuaian baik dengan bukti T.II-2 maupun bukti P.7-1.B s/d P.7-10.B, P.7-12, P.7-13, sehingga bukti T.II-9/TT.I-3 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang membuktikan bahwa Turut Terbanding IV telah mengalihkan hak pemesanan atas unit rumah tersebut kepada Terbanding II;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa sejak tanggal 4 Maret 2007 Turut Terbanding IV bukan sebagai pemesan atas unit rumah Bukit Golf Mediterania Blok Akasia Golf V No. 026 yang telah menjadi milik Turut Terbanding I, maka pengalihan hak atas tanah beserta unit rumah di Bukit Golf Mediterania Blok Akasia Golf V No. 026 yang dilakukan oleh Terbanding I kepada Terbanding II bukan perbuatan yang melawan hukum, demikian juga dengan penerbitan SHM terhadap tanah di Bukit Golf Mediterania Blok Akasia

halaman 8 dari 10 putusan Nomor 570/PDT/2014/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Golf V No. 026 atas nama Terbanding II karena didasarkan atas alas hak yang sah, maka penerbitan SHM tersebut juga sudah benar;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan dan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak seluruh gugatan konpensi dan rekonpensi, sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai permintaan Pembanding untuk memeriksa saksi kunci yang akan diajukan, setelah memperhatikan Berita Acara Sidang dalam berkas perkara Nomor : 447/Pdt.G/2012/PN.JKT.UT ternyata bahwa dalam pemeriksaan perkara pada pengadilan tingkat pertama, Pembanding telah diberi kesempatan dalam tujuh kali persidangan (sidang ke-12 sampai dengan sidang ke-18) untuk mengajukan bukti-bukti, namun dari tujuh kali persidangan tersebut Pembanding hanya memanfaatkan sidang ke-12 dan 13 untuk mengajukan bukti-bukti, sedangkan kesempatan untuk mengajukan pembuktian pada sidang ke-14 sampai dengan ke-18 ternyata tidak dimanfaatkan. Fakta demikian membuktikan bahwa Pembanding telah diberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk mengajukan pembuktian, namun kesempatan tersebut tidak dipergunakan dengan sebaik-baiknya;

Menimbang, bahwa karenanya kalau dalam pemeriksaan dalam tingkat banding Pembanding meminta pemeriksaan saksi kunci yang belum sempat dihadirkan dalam persidangan tingkat pertama, permintaan demikian selain tidak logis juga tidak sesuai dengan asas peradilan cepat, sehingga permintaan Pembanding harus ditolak;

Menimbang, bahwa lagi pula bukti-bukti yang telah diajukan dalam persidangan oleh para pihak, menurut penilaian Majelis Hakim Tingkat Banding telah cukup memberikan dasar hukum untuk memutus sengketa dalam gugatan Pembanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 447/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut. tanggal 15 Agustus 2013 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 447/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut. tanggal 15 Agustus 2013, maka Pembanding berada dipihak yang kalah, karena itu Pembanding harus dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan;

Mengingat, HIR, UU No. 20 tahun 1947 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

halaman 9 dari 10 putusan Nomor 570/PDT/2014/PT.DKI



MENGADILI:

1. Menerima permohonan pemeriksaan tingkat banding yang diajukan Pemanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 447/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut. tanggal 15 Agustus 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding membayar biaya perkara untuk dua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, pada hari Senin tanggal 10 Nopember 2014 oleh kami, Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Sutarko K.S., S.H., M.H., dan Drs. H. Panusunan Harahap, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 570/Pen/Pdt/2014/PT DKI tanggal 9 September 2014, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Waluyo, S.H.,M.H., Panitera Pengganti, akan tetapi tidak dihadiri oleh para Pihak yang berperkara maupun para Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Sutarko, K.S.,S.H., M.H.

Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H.

Drs. H. Panusunan Harahap, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Waluyo, S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara

1. Meterai-----Rp6.000,00
2. Redaksi-----Rp5.000,00
3. Pemberkasan-----Rp139.000,00 +
Jumlah----- Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)