



PUTUSAN

NOMOR: 465/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. NASRUDIN, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Pondok Labu I A, No. 46, RT 002 / RW 007, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **ADI SETIAWAN, SH., MH., Rr. ANI PURSIANI, SH., ELLY PUSPITA SARI, SH., DANIEL SINAMBELA, SH., FERNANDO PARULIAN P., SH., HAMDANY MASALI, SH., MIRZA PRATAMA, SH., dan HENDERI, SH.** Para Advokat - Konsultan Hukum dari kantor hukum "VICTORY LAW FIRM" yang beralamat di Jl. Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A.II No. 14 Jakarta Barat 11520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 006/VLF/SK/2016, tertanggal 2 Maret 2017 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**; -----

LAWAN

1. Tn. **HENGKY GO SETIAWAN** selaku **Presiden Direktur PT. BINA KARYA PROPERTINDO**, beralamat di Komplek Mall Taman Palem Lt. 3, Jl. Kamal Raya Outerring Road, Cengkareng, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. Tn. Drs. **UJANG JASWIL** selaku **Direktur PT. AJI JAYA NUSA GRAHA**, beralamat di Jl. Pangkalan Kramat Semanan, RT 011 / RW 02, Kalideres, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. Tn. **ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG**, beralamat di Jl. Rancho Indah Dalam, No. 21 A, RT 008 / RW 002, Kel. Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;
4. **PT. BINA KARYA PROPERTINDO**, beralamat di Komplek Mall Taman Palem Lt. 3, Jl. Kamal Raya Outerring Road, Cengkareng,

Hal 1 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING IV semula **TERGUGAT IV**;

5. **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA**, beralamat di Jl. Warung Buncit Raya, No. 4C, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**;
6. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta**, beralamat di Jl. Prapatan No.10, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I** ;
7. **Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan**, beralamat di Jl. H.Alwi No. 99 Tanjung Barat, Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**;
8. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading**, beralamat di Jl. Raya Boulevard Barat, Blok LC 6, Kav. No. 69-70, Kelapa Gading, Jakarta Utara, 14240, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 Maret 2016 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah Register No. 191/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 29 Maret 2016 telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut :

I. KRONOLOGIS PERMASALAHAN

1. Bahwa berdasarkan SHM No.3422, Propinsi DKI.Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu, yang terletak di Jl. Pondok Labu IA, RT.004/007, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan. atas nama **PENGGUGAT**, berdasarkan hal tersebut **PENGGUGAT** adalah pemilik yang sah atas objek tersebut;
2. Bahwa pada sekitar tahun 2010, **PENGGUGAT** mengenal **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG**

Hal 2 No.465/PDT/2017/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)



dan dengan adanya pembicaraan tersebut **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)** mengatakan adanya ada bisnis perumahan, tetapi **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)** mengatakan ada kendala permasalahan modal maka ia bermaksud menyewa sertifikat No. 3422, dengan diyakinkannya **PENGGUGAT** bahwa tidak akan terjadi apa-apa oleh **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)**;

3. Bahwa pada sekitar tahun 2010, **PENGGUGAT** menyerahkan SHM No. 3422 kepada **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)**, kemudian melalui **Tn. Drs. UJANG JASWIL (TERGUGAT II)** memberikan uang sewa sebesar Rp. 50.000.000., (lima puluh juta rupiah) kepada **PENGGUGAT** untuk menyewa SHM No. 3422 selama 1 (satu) tahun, dan akan dikembalikan kepada **PENGGUGAT** setelah selesai masa peminjaman.
4. Bahwa **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)** mendirikan perusahaan yaitu **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT V)** yang menempatkan **Tn. Drs. UJANG JASWIL (TERGUGAT II)** sebagai Direktur di **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT V)**. Dalam hal ini ketika sudah 1 (satu) tahun habis masa sewa peminjaman SHM No. 3422, **Tn. Drs. UJANG JASWIL (TERGUGAT II)** dan **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)** tidak memperpanjang masa sewa SHM No. 3422, sehingga seketika itu juga sertifikat tersebut dikembalikan **PENGGUGAT**. Akan tetapi sampai gugatan ini didaftarkan, **Tn. Drs. UJANG JASWIL (TERGUGAT II)** dan **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)** tidak pernah mengembalikan SHM No. 3422 kepada **PENGGUGAT**, melainkan sertifikat tersebut berada di **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (TURUT TERGUGAT III)**;
5. Bahwa kemudian ternyata **Tn. Drs. UJANG JASWIL (TERGUGAT II)**, **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)**, **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT V)**, tidak pernah membayar kewajibannya kepada **BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading**



(**TURUT TERGUGAT III**), sehingga **BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (TURUT TERGUGAT III)** ingin melakukan pelelangan melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta (TURUT TERGUGAT I)**, dan setelah itu **PENGGUGAT** menghubungi **TURUT TERGUGAT I** untuk melakukan pelunasan, dimana **TURUT TERGUGAT I** mengatakan bisa dilunasi tetapi melalui **TURUT TERGUGAT III** karena bukan wewenang **TURUT TERGUGAT I**.

6. Bahwa pada sekitar tahun 2013, **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (TURUT TERGUGAT III)** memberikan surat kepada **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT II)** dengan perihal Pemberitahuan Pelunasan dengan Nomor Surat **B.1941-V/KC/ADK/06/2013** dimana didalam Surat tersebut **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (TURUT TERGUGAT III)** menyetujui permohonan pelunasan pinjaman atas nama **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT II)** dan penarikan Jaminan yang bersangkutan setelah dinyatakan lunas;
7. Bahwa dalam hal ini **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT II)** memiliki hutang sebesar sebesar RP 1.680.000.000, - (Satu Milyard Enam Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) kepada **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (TURUT TERGUGAT III)**. Sehingga yang memiliki hutang terhadap **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (TURUT TERGUGAT III)** adalah **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT II)**;
8. Bahwa pada waktu **PENGGUGAT** membawa uang pelunasan untuk membayar dan mengambil jaminan SHM NO.3422, ternyata sudah dijual oleh **TURUT TERGUGAT III** kepada **PT. BINA KARYA PROPERTINDO TERGUGAT IV** melalui **TERGUGAT I** yang membayar kepada **TURUT TERGUGAT III**, sehingga pelunasan yang diajukan **PENGGUGAT** ditolak.
9. Bahwa setelah dicek oleh **PENGGUGAT** ternyata **TERGUGAT I** bukan membeli properti tetapi melunasi hutang **TERGUGAT II**, kepada **TURUT TERGUGAT III** tanpa diketahui dan kehadiran **PENGGUGAT** sebagai pemegang hak atas objek SHM NO.3422.
10. Bahwa setelah Tn. **HENGKY GO SETIAWAN (TERGUGAT I)** melunasi hutang dari **PT. AJI JAYA NUUSA GRAHA (TERGUGAT II)** kepada **PT.**



BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (TURUT TERGUGAT III), PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT II) memberikan SHM No. 3422 kepada Tn. **HENGKY GO SETIAWAN (TERGUGAT I)**, kemudian Tn. **HENGKY GO SETIAWAN (TERGUGAT I)** membalik nama Sertifikat tersebut melalui **Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan TURUT TERGUGAT II** ;

11. Bahwa pada sekitar tahun 2014, **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT II)** mengirimkan surat kepada **PENGGUGAT** terkait Hasil Keputusan Rapat Internal Pemegang Saham dan Management, dimana isi Surat tersebut menyatakan bahwa **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT II)** akan menyerahkan jaminan yang diminta oleh **PENGGUGAT** sebagai satu-satunya Pemilik Sah dari objek SHM No. 3422, dan **PT. AJI JAYA NUSA GRAHA (TERGUGAT II)** tidak akan mengenakan beban apapun kepada **PENGGUGAT** termasuk kewajiban pembayaran pinjaman kepada **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (TURUT TERGUGAT III)** maupun beban lainnya, tertera pada **Surat No. 17/AJNG-HN/Keu/II/2014** tertanggal 07 Februari 2014;

12. Bahwa dengan adanya hal ini, maka **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (TURUT TERGUGAT III)** semestinya dalam aturan perbankan tidak boleh menyerahkan kepada si pelunas hutang tetapi harus ke Debitur dan dalam hal ini **PENGGUGAT** sebagai peminjam sesuai dengan sertifikat No.3422, yang dimana tanpa sepengetahuan dari **PENGGUGAT** lalu **PT. BINA KARYA PROPERTINDO (TERGUGAT IV)** membalik nama sertifikat tersebut atas nama **HENGKY GO SETIAWAN (TERGUGAT I)** selaku Direktur **PT. BINA KARYA (TERGUGAT IV)**;

13. Bahwa menurut hemat kami **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dijelaskan pasal 1365 KUHPerdara dimana **PENGGUGAT** telah mengalihkan tanpa hak, maka dari itu Bahwa karena kepemilikan atas tanah SHM No. 3422/Cilandak telah beralih kepada Tn. **HENGKY GO SETIAWAN (TERGUGAT I)**, maka **PENGGUGAT** berwenang memohon kepada Pengadilan Negeri agar sewa-menyewa tanah SHM tersebut diatas dengan Tn. **ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)** dinyatakan tidak berlaku lagi. Dan

Hal 5 No.465/PDT/2017/PT.DKI



memohon kepada pengadilan untuk mengembalikan Sertifikat No. 3422/Cilandak kepada Penggugat.

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG - UNDANG DAN MENURUT PARA AHLI:

1. bahwa dalam hal ini kami mengenai perbuatan melawan hukum yang dikasud seperti yang dimaksud dalam pasal 1365 KuhPerdata. Bahwa berdasarkan pendapat hukum *P.N.H. Simanjuntak, S.H. dalam bukunya "Pokok - Pokok Hukum Perdata Indonesia", yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan bahwa :*

" Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
- *Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;*
- *Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;*
- *Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab akibat.)"*

2. Bahwa yang dimaksud dengan "*Perbuatan itu harus melawan hukum*" adalah :

"Suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan :

- a. Hak orang lain, atau;*
- b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau;*
- c. Kesusilaan yang baik, atau;*
- d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda."*

3. Bahwa yang dimaksud dengan "*Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian*" adalah "*Suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materiil maupun im- materiil*";

4. Bahwa "*Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan*", memiliki arti "*Kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun karena kelalaian dari pihak tertentu tersebut*", dalam hal ini yang dimaksud dengan "*kesengajaan*" adalah "*Suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si Pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut*"; sedangkan definisi dari "*kelalaian*" adalah "*Seseorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)*";

5. Bahwa maksud dari "*Perbuatan itu harus ada hubungan Kausal*" yang berarti "*adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian*";



6. Bahwa berdasarkan rumusan Hoge Raad sebelum tahun 1919 sebuah Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri;
7. Bahwa sebuah Perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata sesuai dengan apa yang telah di uraikan oleh pendapat P.N.H. Simanjuntak, S.H. dalam bukunya Pokok – Pokok Hukum Perdata Indonesia yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan 354 tersebut di atas;
8. Bahwa yang termasuk di dalam kriteria dari “ Perbuatan Melawan Hukum ” tidak disebutkan di dalam Undang- undang, tetapi di dalam Ilmu Hukum dikenal 2 (dua) faham mengenai hal itu yaitu :

Yang menganut paham sempit berpendapat :

1. **Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipelaku;**
2. **Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.**

Paham yang sempit ini untuk lebih jauh terdapat dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan “Arrest None Zuthpen” (H.R 10 Juni 1910);

Yang menganut faham luas berpendapat bahwa selain syarat–syarat yang disebutkan di atas, juga suatu perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan:

1. **Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipelaku;**
2. **Bertentangan dengan hak subjektif;**
3. **Bertentangan dengan kesusilaan;**
4. **Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati- hatian yang harus diperhatikan oleh seseorang di dalam pergaulan hidup pada masyarakat terhadap keselamatan jiwa dan harta benda orang lain;**

Paham yang luas ini diwujudkan di dalam putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang dikenal dengan “Arrest Lindenbaum versus Cohen”;

Dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan “Arrest Dokter Gigi” (Hoge Raad 17 Januari 1958) dimana dipertimbangkan, bahwa suatu perbuatan melawan hukum apabila Norma yang dilanggar oleh sipelaku tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan hukum dari orang yang dilanggar tersebut, serta tidak ada alasan perbuatan melawan



hukum, faham tersebut dikenal dengan teori Relativitas atau *Schulznorm* Theori atau *Normbesteammingleer*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian;
- Bahwa norma yang dilanggar memang diperuntukan bagi perlindungan hukum dari orang yang dilanggar tersebut;
- Bahwa sipelaku tidak ada alasan kebenaran.

Bahwa dari kriteria- kriteria perbuatan melawan hukum yang disebutkan di atas, kriteria tersebut adalah bersifat alternatif dalam arti bila salah satu kriteria telah terpenuhi maka di situ telah ada perbuatan melawan hukum.

14. Bahwa tindakan tersebut telah melawan hukum karena **TERGUGAT I** dengan kapasitas sebagai Direktur **TERGUGAT V** yang membayarkan hutang **TERGUGAT IV** dan memngambil objek jaminan tanpa kehadiran **PENGGUGAT** dan juga **TERGUGAT II** sebagai sebagai Debitur yang seharusnya mengembalikan Sertifikat SHM NO.3422 kepada Penggugat dan dengan ini perbuatan tersebut telah Melawan Hukum sebagai mana / sesuai dengan syarat PMH yaitu Paham yang sempit ini untuk lebih jauh terdapat dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan "Arrest None Zuthpen" (H.R 10 Juni 1910);

Yang menganut faham luas berpendapat bahwa selain syarat-syarat yang disebutkan di atas, juga suatu perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan:

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari **Tergugat II dan TERGUGAT III, TERGUGAT IV** dimana sesuai dengan kesepakatan awal sewa bahwa setelah waktu habis harus dikembalikan ke Penggugat dalam hal ini para Tergugat tidak pernah mengembalikan SHM NO.3422 kepada Penggugat;
- Perbuatan harus menimbulkan kerugian dimana dalam hal ini penggugat telah mengalami kerugian materil maupun im-materiil yang mebuat Penggugat tidak mempunyai hak yang semestinya miliknya dan menimbulkan kesengsaraan kepada penggugat;



- Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan, bahwa perbuatan ini dilakukan dengan kesalahan dimana para pihak telah melakukan.

15. Bahwa dalam hal ini pihak dari **TURUT TERGUGAT III** tidak boleh memberikan jaminan hutang kepada orang lain yang bukan atas nama dalam jaminan hutang, bahwa dalam hal ini sesuai dengan syarat Perbuatan melwan hukum yaitu sesuai dengan Bahwa berdasarkan pendapat hukum *P.N.H. Simanjuntak, S.H. dalam bukunya "Pokok - Pokok Hukum Perdata Indonesia"*, yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan bahwa :

" Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab akibat)."

- Bahwa sesuai dengan tersebut diatas para **Tergugat dan Turut Tergugat III**, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana perbuatan yang dilakukan telah menimbulkan kerugian dimana Penggugat telah mengalami kerugian Materil maupun Immateril dimana dengan adanya hal ini Penggugat tidak mempunyai objek tersebut lagi dan telah mengalami kerugian yang sangat banyak.

- Bahwa perbuatan tersebut telah dilakukan dengan kesalahan dimana perbuatan tersebut dilakukan bukan sebagai mana mestinya dimana pihak **TURUT TERGUGAT III** dimana sebagai Kreditur harus menjaga objek si berpiutang dan tidak boleh mengalihkannya ke pihak lain yang bukan sebagai pihak debitur dan para TERGUGAT juga yang telah melakukan apa yang bukan menjadi haknya telah menjadikan haknya dimana objek tersebut menjadi tidak jelas dan tidak bisa mempertanggung jawabkan perbuatannya kepada Penggugat yang sebagai pemilik SHM NO.3422 seperti bukan sebagai pemilik

16. Bahwa **TERGUGAT II, TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV** yang telah meminjam SHM NO.3422 tidak bertanggung jawab dan melepaskan objek tersebut ke orang lain yang bukan hak dari orang tersebut, hal tersebut melanggar pasal 1365 KUH Perdata dimana perbuatan tersebut telah dilakukan secara melawan hukum karena mengalihkan ke orang yang



bukan memiliki hak tersebut, dan mengalami kerugian yang mendalam karena telah beralih ke orang lain objek tersebut akibat kesalahan para Tergugat..

17. Bahwa menurut hemat kami **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dijelaskan pasal 1365 KUHPerdata dimana **PENGGUGAT** telah mengalihkan tanpa hak, maka dari itu Bahwa karena kepemilikan atas tanah SHM No. 3422/Cilandak telah beralih kepada **Tn. HENGKY GO SETIAWAN (TERGUGAT I)**, maka **PENGGUGAT** berwenang memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar sewa-menyewa tanah SHM tersebut diatas dengan **Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT. CAHAYA INTI CEMERLANG (TERGUGAT III)** dinyatakan tidak berlaku lagi. Dan memohon kepada pengadilan untuk mengembalikan Sertifikat No. 3422/Cilandak kepada Penggugat.

III. KERUGIAN YANG DIDERITA PENGGUGAT AKIBAT TINDAKAN PARA TERGUGAT

1. Bahwa akibat dari segala tindakan dari **PARA TERGUGAT** yang melawan hukum telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi **PENGGUGAT**, oleh karenanya cukup beralasan bagi **PENGGUGAT** untuk mengajukan gugatan ini sekaligus meminta ganti rugi sebagaimana bunyi **Pasal 1365 KUH Perdata**, menyatakan bahwa :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

2. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum **PARA TERGUGAT**, **PENGGUGAT** telah mengalami kerugian baik Materiil maupun Im-Materiil dan bila diperinci adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiil sebagai berikut :

1. DANA YANG TELAH DIKELUARKAN PENGGUGAT

Rp.5.000.000.000., (lima milyar rupiah) karena penggugat telah melakukan tindakan-tindakan baik secara hukum maupun secara persuasif dan pengeluaran lain-lain untuk mengurus perkara ini.

2. HAK PENGGUGAT YANG MASIH MELEKAT PADA OBJEK SENGKETA.

Dimana karena hal ini penggugat terancam kehilangan harta yaitu objek **SHM.3422**, yang beralih keorang lain karena

Hal 10 No.465/PDT/2017/PT.DKI



kesalahan para TERGUGAT dan Turut Tergugat yaitu 565M² x Rp. 25.000.000/M²., (dua puluh lima juta rupiah) = .

Maka total kerugian Materiil PENGGUGAT adalah sebesar Rp.25.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah)

Kerugian Im-Materiil, sebagai berikut :

Bahwa tindakan PARA TERGUGAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah menyita waktu, tenaga dan perhatian PENGGUGAT, bahkan biaya untuk mempertahankan haknya yang telah dirampas oleh PARA TERGUGAT, walaupun semua kerugian diatas bersifat abstrak, namun layak dinilai dengan ganti rugi sebesar Rp 10.000.000.000.- (*Sepuluh Miliard Rupiah*);

Dengan demikian kerugian Materiil dan Immateriil seluruhnya adalah sebesar

IV. DWANGSOM DAN UIT VOERBAAR BIJ VOORAAD

1. Bahwa gugatan ini adalah untuk membuat jera sekaligus memberikan hukuman kepada PARA TERGUGAT dan oleh karenanya apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini dibacakan, maka pantas apabila PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (*Sepuluh Juta Rupiah*) setiap hari keterlambatannya itu;
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasarkan dan didukung oleh bukti – bukti yang benar dan kuat menurut, maka sudah selayaknya dan seharusnya Putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*);

V. PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI

PERMOHONAN SITA JAMINAN:

A. PERMOHONAN SITA JAMINAN BARANG/ BENDA MILIK PARA TERGUGAT (CONSERVATOIR BESLAAG)

Bahwa untuk menjamin gugatan ini agar tidak menjadi sia- sia, dan untuk mencegah adanya itikad tidak baik dari PARA TERGUGAT terhadap hak dari PENGGUGAT, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar meletakkan sita jaminan terhadap :

- SERTIFIKAT HAK MILIK NO.3422, Propinsi DKI.Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu Seluas 569M² . Yang terletak di Jl. Pondok Labu IA, RT 004/007, Kel.Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan.

Hal 11 No.465/PDT/2017/PT.DKI



VI. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD)

Bahwa gugatan **PENGGUGAT** berdasarkan dan didukung oleh bukti- bukti yang otentik dan bukti- bukti tersebut adalah bukti yang benar dan kuat menurut hukum, dan sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) Rbg, dimana pasal- pasal tersebut dideskripsikan lebih jelas dalam pasal 54 dan pasal 55 RV, maka sudah selayaknya dan seharusnya putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi;

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, **PENGGUGAT** mohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini memutuskan :

DALAM PROVISI:

1. Menyatakan sah dan berharga dan/atau memerintahkan Juru sita untuk mencatatkan sita jaminan atas barang/ benda **PARA TERGUGAT** (*Conservatoir beslaag*), yaitu:
Atas objek tanah yang terletak di Jl. Pondok Labu IA, RT.004/007, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik No.3422, atas nama Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa **PENGGUGAT** adalah **PENGGUGAT** yang baik dan benar;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3422, MILIK Penggugat.
5. Menyatakan secara hukum bahwa **PENGGUGAT** mempunyai hak atas tanah dan rumah yang terdapat di Propinsi DKI.Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu.
6. Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat No.3422 milik Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula;
7. Menyatakan segala perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para **TERGUGAT** dan atau **TURUT TERGUGAT** adalah batal demi hukum sepanjang keterkaitannya dengan SHM No. 3422 milik **PENGGUGAT**.

Hal 12 No.465/PDT/2017/PT.DKI



8. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT** untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
9. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar kerugian Materiil yang telah diderita **PENGGUGAT** sebesar (Rp25.000.000.000) (dua puluh lima milyar rupiah), sesaat setelah putusan dibacakan;
10. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar kerugian Im-Materiil yang telah diderita **PENGGUGAT** sebesar Rp. 10.000.000.000.- (Sepuluh Miliard Rupiah) sesaat setelah putusan perkara ini dibacakan;
11. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari, dihitung sejak putusan ini dibacakan;
Menyatakan sah dan berharga dan/atau memerintahkan Juru sita untuk mencatatkan sita jaminan atas barang/ benda para Tergugat (Conservatoir beslaag), yaitu: Objek sengketa yang terletak di Jl. Pondok Labu IA, RT.004/007, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, SHM No.3422 atas nama **PENGGUGAT**.
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij voorraad), meskipun ada upaya Verzet ataupun Banding;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 14 September 2016 yang berisi uraian sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat I** menolak seluruh dalil gugatan **Penggugat** dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh **Tergugat I**;
2. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil **Penggugat** pada angka 1,2,3,4 dalam Posita gugatannya. FAKTA bahwa **Penggugat lah** yang menghubungi **Tergugat I** dengan tujuan hendak menjual tanah miliknya yaitu sebidang tanah luas 569 m2 (limaratus enampuluh sembilan meter persegi), terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan. Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu. Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007,

Hal 13 No.465/PDT/2017/PT.DKI



setempat dikenal sebagai jalan Rumah Sakit Fatmawati sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu;

3. Pada saat itu **Penggugat** menyampaikan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3422/Pondok Labu, masih diagunkan di Bank yaitu di PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (Turut Tergugat III). Hal tersebut dikarenakan **Penggugat** bersama-sama dengan **Tergugat V (PT. Aji Jaya Nusa Graha)** telah mengajukan pinjaman pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (**Turut Tergugat III**). Dimana **PT. Aji Jaya Nusa Graha (Tergugat V)** sebagai **Pemohon Pinjaman** dan **Penggugat** sebagai **Pemilik Agunan**. Disampaikan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat I** bahwa atas pinjaman tersebut telah jatuh tempo dan **Tergugat V (PT. Aji Jaya Nusa Graha)** maupun **Penggugat** tidak dapat melunasi hutang di PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (**Turut Tergugat III**) dengan nilai sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) Apabila sampai batas waktu yang ditentukan oleh **Turut Tergugat III** atas hutang atau kewajiban dari **Tergugat V (PT. Aji Jaya Nusa Graha)** maka agunan tersebut dapat dilelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan dipergunakan untuk melunasi hutang *Aquo*;
4. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil **Penggugat** pada angka 5,6,7,8,9 dalam Posita gugatannya. Dalil-dalil tersebut sangat menyesatkan dan memutar balikkan FAKTA yang sebenarnya. Bahwa berdasarkan penawaran dari **Penggugat, Tergugat I** setuju untuk membeli sebidang tanah luas 569 m² (limaratus enam puluh sembilan meter persegi), terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan. Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu. Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007, setempat dikenal sebagai jalan Rumah Sakit Fatmawati sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu. Yang oleh **Penggugat** dijadikan jaminan atas hutang **Tergugat V (PT. Aji Jaya Nusa Graha)**. Dengan terlebih dahulu melunasi hutang tersebut;



5. Bahwa melalui surat dari **Turut Tergugat III** yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading Nomor: **B.1941-V/KC/ADK/06/2013**, Perihal: **Pemberitahuan Pelunasan**, tertanggal 18 Juni 2013, yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Turut Tergugat III** menyetujui permohonan pelunasan pinjaman atas nama **Tergugat V (PT. Aji Jaya Nusa Graha)**. Sesuai kesepakatan tim penyelesaian kredit untuk pelunasan adalah sebesar Rp. 1.680.000.000,-(satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) dengan mentransfer ke nomor rekening Titipan Komersial Cabang Kelapa Gading 0320-01-000041-997;
6. Bahwa melalui **Surat No.B.3015-V/KC/ADK/07/2013**, Perihal **Pelunasan Penyerahan Agunan an. H. Nasrudin** tertanggal 03 Juli 2013 dari **Turut Tergugat III** ditujukan kepada **Tergugat I**, yang pada pokoknya mengetahui adanya rencana pelunasan pinjaman atas nama debitur **Tergugat V (PT. Aji Jaya Nusa Graha)** dengan pemilik agunan **H Nasrudin (Penggugat)** yang dilakukan oleh pembeli agunan **Bapak Go Hengky setiawan (Tergugat I)** maka **setelah dana pelunasan masuk ke rekening 0320-01-000041-997**, maka untuk penyerahan agunan berupa sertifikat No. 3422 an. H.Nasrudin Bin Haji Mansur dapat diserahkan ke **Tergugat I** melalui kuasa yang ditunjuk oleh **Tergugat I**. Bahwa pembayaran pelunasan atas hutang **Tergugat V (PT. Aji Jaya Nusa Graha)**, resmi diterima oleh **Turut Tergugat III** dari **Tergugat I** pada tanggal 4 Juli 2013; Jadi baik **Penggugat, Tergugat V (PT. Aji Jaya Nusa Graha)**, maupun **Turut Tergugat III** (PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading_) **sama-sama mengetahui** bahwa **Tergugat I** lah yang melakukan **pelunasan atas hutang dengan jaminan sertifikat No. 3422 an. H.Nasrudin Bin Haji Mansur**. Oleh Karenanya yang berhak atas sertifikat No. 3422 an. H.Nasrudin Bin Haji Mansur adalah **Tergugat I** selaku pembeli agunan;
7. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil **Penggugat** pada angka 10,11,12,13, dan II. (1,2,3,4,5,6,7,8) serta 14,15,16,17. Dalil-dalil tersebut sangat menyesatkan, dan memutar balikan fakta. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I** kepada **Penggugat**. Setelah dilakukannya pelunasan hutang

Hal 15 No.465/PDT/2017/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)



Tergugat V (PT. Aji Jaya Nusa Graha) oleh Tergugat I. Maka sertifikat No. 3422 an. H.Nasrudin Bin Haji Mansur bukan lagi menjadi agunan jaminan hutang. Sesuai dengan maksud awal **Penggugat menjual tanah Aquo kepada **Tergugat I**, maka dibuatlah **Pengikatan Jual Beli** antara **Penggugat selaku Pihak Pertama** dengan **Tergugat I selaku Pihak Kedua**. Dimana Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri menjual kepada Pihak Kedua, dan Pihak kedua berjanji dan mengikat diri membeli dari Pihak Pertama atas tanah dan bangunan, dengan luas 569 m2 (limaratus enam puluh sembilan meter persegi), terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan. Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu. Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007, setempat dikenal sebagai jalan Rumah Sakit Fatmawati sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu. **Sebagaimana Salinan Akta Pengikatan Jual Beli, tanggal 19 Nopember 2013 No. 22, yang dibuat dihadapan Notaris Hananto, S.H Notaris di Jakarta;****

Pasal 1338 KUHPerdara, berbunyi :

“...Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

8. Bahwa setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, tanggal 19 Nopember 2013 No. 22, maka setelah **Penggugat** dan **Tergugat I**, melakukan pembayaran Pajak-pajak dan kemudian dilakukanlah penandatanganan **Akta Jual Beli** sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 17/2013 tertanggal 23 Desember 2013, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jeanne Tahapary S.,SH.,M.Kn. oleh karenanya **Tergugat I** Sah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu dan kini menjadi atas Go Hengky Setiawan (**Tergugat I**);
9. Jadi dengan demikian tidak ada sama sekali dalil **Penggugat** yang dapat menjelaskan mengenai **perbuatan melawan hukum** apa yang dilakukan **Tergugat I** ???? Serta JELAS Objek Barang Yang digugat oleh **Penggugat** Bukan Milik **Penggugat**, sebagaimana

Hal 16 No.465/PDT/2017/PT.DKI



yang didalilkannya. Bahwa jelas Objek gugatan tersebut nyata-nyata bukanlah milik **Penggugat** melainkan milik **Tergugat I**. Oleh karenanya gugatan **Penggugat** sudah selayaknya ditolak oleh yang **Mulia Majelis Hakim** yang memeriksa perkara ini;

10. **Penggugat** menolak dalil **Tergugat I** pada angka III.1,2 (1,2), bahwa dalam **Hukum Perdata diatur mengenai Unsur-unsur ganti rugi dibagi menjadi 3 bagian, yaitu:**

- 1) Biaya, yaitu segala pengeluaran atau perongkosan yang **nyata-nyata sudah** dikeluarkan oleh salah satu pihak.
- 2) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur
- 3) Bunga, yaitu kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

11. Bahwa dalil **Penggugat** pada angka III.1,2 (1,2), mengenai perhitungan kerugian yang diajukan oleh **Penggugat** BUKAN merupakan biaya yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh **Penggugat**, hal tersebut masih berupa rekaan saja. Kerugian dari **Penggugat** sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya tersebut, jelas mengada-ada karna tidak ada perbuatan melanggar hukum yang **Tergugat I** lakukan terhadap **Penggugat**.

Sedangkan atas biaya Pengurusan perkara ini yang di dalilkan oleh **Penggugat** pada angka 2.1 dalam gugatannya hal tersebut tidak dapat ditagihkan kepada **Tergugat I**. Sebab berdasarkan pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 menyatakan :**

"Bahwa mengenai honorarium advokat tidak ada suatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan";

12. **Tergugat I** menolak dalil **Penggugat** mengenai Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) pada angka IV.1.2. lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu tuntutan yang menuntut membayar sejumlah uang, sebagaimana tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang yang di mintakan **Penggugat**. **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 79 K/Sip/1972 yaitu :**

"Uang Paksa (Dwangsom) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang".

Hal 17 No.465/PDT/2017/PT.DKI



13. **Penggugat** menolak dalil **Tergugat I** pada angka VI mengenai Permohonan Putusan serta merta dikarenakan Permohonan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang jelas justru kabur dan cenderung memutar balikan fakta.

14. **Tergugat I** menolak seluruh isi Posita dan Petitum **Penggugat** karena antara **Posita** dan Petitum **Penggugat** saling bertentangan satu sama lain. Di Posita mendalilkan bahwa benar **Tergugat I** telah membeli agunan beruba Sertifikat No. 3422 an. H.Nasrudin Bin Haji Mansur yang di jaminkan oleh **Penggugat** dengan cara melunasi utang **Tergugat V**. NAMUN di Petitum meminta agar Sertifikat No. 3422 yang kini sudah atas nama **Tergugat I** dikembalikan ke **Penggugat**, jelas hal tersebut bertentangan dengan hukum dan sudah sepatutnya gugatan **Penggugat** di kesampingkan oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.

Bahwa terbukti **Penggugat** dalam menyusun gugatannya telah berusaha mengaburkan FAKTA, hal tersebut justru dapat berakibat fatal yang dapat menimbulkan ketidak pastian hukum di Republik Indonesia ini dan sangat bertentangan dengan semangat **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** dan **Azas-Azas Perjanjian**. Oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini menolak Gugatan **Penggugat**.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

PETITUM :

Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan **Penggugat**;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya, atau menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima ;
2. Menolak permohonan yang dimohonkan **Penggugat**;
3. Membebankan biaya perkara menurut hukum kepada **Penggugat**;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo at bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan **Penggugat** tersebut, **Tergugat II** dan **Tergugat III** telah mengajukan jawabannya tertanggal 21 September 2016 yang berisi uraian sebagai berikut :-----

Hal 18 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II dan III dengan ini menyampaikan Jawaban atas Surat Gugatan bertanggal 23 Maret 2016 yang diajukan oleh H. Nasrudin selaku Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah diregistrasi dalam perkara nomor 191/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, yaitu sebagai berikut :

A. KRONOLOGIS.

1. Bahwa sebelum Tergugat II dan III menjawab dalil-dalil Penggugat Dalam Pokok Perkara terlebih dahulu Tergugat II dan III menceritakan kronologis sebagaimana tersebut dibawah ini. Kronologis sebagaimana tersebut dibawa ini sekaligus menjadi jawaban, pembenaran dan bantahan Tergugat II dan III atas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* ;
2. Bahwa benar Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu setempat dikenal dengan Jalan RS. Fatmawati RT/RW 004/007 seluas 569 m2 sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu tercatat atas nama Haji Nasrudin bin Haji Mansur ("Tanah Objek Sengketa") ;
3. Bahwa Tergugat III adalah pimpinan dan pemilik perusahaan-perusahaan yang tergabung dalam Holding Management Citra Buana Intan (CBI Group) dimana salah satu anak usahanya adalah PT Cahaya Inti Cemerlang dan PT Aji Jaya Nusa Graha ;
4. Bahwa Tergugat II dan Penggugat adalah Direktur dan Komisaris di PT Aji Jaya Nusa Graha ;
5. Bahwa benar Tergugat III pada sekitar tahun 2009 menjalin kerja-sama dengan Penggugat dimana pada saat itu Tergugat III sedang mengalami kesulitan pendanaan untuk mengembangkan bisnis usaha Tergugat III, sehingga Tergugat meminjam sertifikat Tanah Objek Sengketa (SHM No.3422) untuk kemudian dijaminkan ke PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Jakarta Kelapa Gading (Turut Tergugat III) melalui anak usaha perusahaan milik Tergugat III yaitu PT Aji Jaya Nusa Graha (Tergugat V) ;
6. Bahwa kemudian Tergugat III melalui PT AJI Jaya Nusa Graha (Tergugat V) mendapatkan fasilitas kredit dari Turut Tergugat III dengan plafond sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*), sebagaimana ternyata dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No.82 tanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Sri Ismiyati, SH., Notaris di Jakarta dengan

Hal 19 No.465/PDT/2017/PT.DKI



jaminan agunan berupa Tanah Objek Sengketa (SHM No.3422) milik Penggugat ;

7. Bahwa singkat cerita setelah mendapatkan fasilitas kredit, benar Tergugat V kemudian telah beberapa kali menunggak pembayaran cicilan pinjaman kepada Turut Tergugat III sehingga Tergugat V telah wanprestasi kepada Turut Tergugat III ;

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II dan III menolak dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II dan III dan dalil-dalil Tergugat II dan III dalam kronologis sebagaimana tersebut diatas, mohon secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat II dan III Dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa benar sebagaimana telah disitir diatas, atas kredit yang telah diberikan oleh Turut Tergugat III, PT Aji Jaya Nusa Graha (Tergugat V) kemudian memiliki outstanding hutang kepada Turut Tergugat III sebesar ± Rp.1.680.000.000,- (*satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah*) ;
3. Bahwa Tergugat II dan III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 10 posita gugatan Penggugat karena baik Tergugat III, Tergugat II maupun PT Aji Jaya Nusa Graha **TIDAK MEMILIKI hubungan hukum/keterkaitan hukum** dalam bentuk dan nama apapun dengan Tergugat I dan/atau dengan Tergugat IV terkait Tanah Objek Sengketa sehingga **TIDAK BENAR** apabila setelah dilakukan pelunasan hutang oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat III, PT Aji Jaya Nusa Graha menyerahkan SHM No.3422 kepada Tergugat I dan kemudian Tergugat I melakukan proses balik nama sertifikat (SHM No.3422) melalui Turut Tergugat II ;
4. Bahwa Tergugat II dan III dalam perkara *aquo* juga berkeberatan terhadap tindakan Tergugat I yang melunasi hutang PT Aji Jaya Nusa Graha di Bank BRI Cab. Kelapa Gading (Turut Tergugat III), karena sebagaimana telah distir diatas sesuai Akta Persetujuan Membuka Kredit No.82 tanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Sri Ismiyati, SH., Notaris di Jakarta pihak Debitur adalah PT Aji Jaya Nusa Graha maka pihak yang seharusnya dapat melunasi hutang adalah PT Aji Jaya Nusa Graha sendiri dan/atau Tergugat III selaku pimpinan dan pemilik dari perusahaan-perusahaan yang tergabung dalam Holding Management Citra Buana

Hal 20 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Intan (CBI Group) dan/atau Penggugat selaku pemilik atas Tanah Objek Sengketa dan BUKAN Tergugat I ;

Dengan demikian Tergugat I **secara hukum TIDAK BERHAK (BUKAN** pihak yang berhak/kompeten) untuk melakukan pelunasan hutang PT Aji Jaya Nusa Graha yang terdapat di Bank BRI Cab. Kelapa Gading (Turut Tergugat III), sebesar ± Rp.1.680.000.000,- (*satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah*) ;

5. Bahwa Tergugat II dan III dalam perkara *aquo* juga berkeberatan terhadap tindakan Turut Tergugat III yang menerima begitu saja pelunasan hutang PT Aji Jaya Nusa Graha dari Tergugat I dan menyerahkan sertifikat SHM No.3422 kepada Tergugat I karena secara hukum pihak yang seharusnya dapat melakukan penebusan dan menerima kembali sertifikat SHM No.3422 kepada/dari Turut Tergugat III adalah PT Aji Jaya Nusa Graha dan/atau Tergugat II selaku Direktur dan/atau Penggugat sendiri selaku pemilik sertifikat SHM No.3422 **BUKAN** Tergugat I ;

6. Bahwa bersama ini diberitahukan pula dalam perkara *aquo*, Tergugat II selaku Direktur Utama PT Aji Jaya Nusa Graha tidak pernah memberikan persetujuan dalam bentuk dan nama apapun kepada Tergugat I dan/atau Tergugat IV untuk dapat melunasi hutang PT Aji Jaya Nusa Graha/Tergugat V kepada Turut Tergugat III atas hutang Tergugat V kepada Turut Tergugat III sebesar ± Rp.1.680.000.000,- (*satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah*) ;

Bahwa sekiranya ada persetujuan oleh Direksi PT Aji Jaya Nusa Graha terkait hal tersebut diatas maka tindakan hukum sebagaimana tersebut adalah cacat hukum karena Tergugat II selaku Direktur Utama PT Aji Jaya Nusa Graha **TIDAK PERNAH mengetahui** dan **TIDAK PERNAH menandatangani** dokumen-dokumen dalam bentuk dan nama apapun terkait pelunasan hutang PT Aji Jaya Nusa Graha di Bank BRI Cab. Kelapa Gading (Turut Tergugat III) sebesar ± Rp.1.680.000.000,- (*satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah*), oleh Tergugat I ;

7. Bahwa sebagaimana telah disitir diatas, Tergugat III memiliki perjanjian tersendiri dengan Penggugat terkait Tanah Objek Sengketa sehingga atas tindakan Tergugat I yang telah melunasi hutang PT Aji Jaya Nusa Graha kepada Turut Tergugat III dan sertifikat SHM No.3422 telah diserahkan dan saat ini berada dan telah dibalik nama ke atas nama Tergugat I, telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat III karena yang seharusnya melakukan penebusan hutang PT Aji Jaya Nusa Graha dan

Hal 21 No.465/PDT/2017/PT.DKI



mengembalikan SHM No.3422 kepada Penggugat adalah Tergugat III dan/atau Tergugat II selaku Direktur Utama PT Aji Jaya Nusa Graha **BUKAN** Tergugat I ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat II dan III mohon agar :

- (i) Pelunasan hutang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat III atas hutang Tergugat V dianggap **BATAL DEMI HUKUM** atau setidaknya **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM** ;
- (ii) Tindakan Turut Tergugat III yang menerima dan menyetujui pelunasan hutang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat III atas hutang Tergugat V adalah **BERTENTANGAN/MELANGGAR HUKUM** atau **CACAT HUKUM** sehingga harus **DIBATALKAN** atau setidaknya **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM** ;
- (iii) Perbuatan hukum berupa penyerahan SHM No.3422 dari siapapun juga sehingga dapat sampai/jatuh/diterima oleh Tergugat I adalah suatu perbuatan yang **MELAWAN** atau **BERTENTANGAN/MELANGGAR HUKUM** atau **CACAT HUKUM** sehingga harus **DIBATALKAN** atau setidaknya **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM** ;
- (iv) Perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah melakukan peralihan (balik nama) Tanah objek Sengketa berdasarkan SHM No.3422 dari semula tercatat atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I adalah tindakan yang **BERTENTANGAN/MELANGGAR HUKUM** sehingga harus dinyatakan **TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM** ;

8. Bahwa Tergugat II dan III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 13 s/d 17 yang telah menyatakan Tergugat II dan III telah melakukan perbuatan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah **TIDAK TEPAT**. Bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat barulah **BENAR/TEPAT** karena sesuai janji Tergugat III kepada Penggugat bahwa hutang Tergugat V akan Penggugat bayar/lunasi dan untuk nanti pada waktunya sertifikat SHM No.3422 akan Tergugat III serahkan/kembalikan kepada Penggugat ;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, dengan ini Tergugat II dan III mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo* berkenan memutuskan :

Hal 22 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat mempunyai hak atas tanah dan rumah yang terdapat di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3422 ;
3. Menyatakan pembayaran hutang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat III atas hutang Tergugat V dianggap batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan tindakan Turut Tergugat III yang menerima dan menyetujui pelunasan hutang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat III atas hutang Tergugat V adalah bertentangan dengan hukum atau melanggar hukum atau cacat hukum sehingga harus dibatalkan atau setidaknya tidak sah secara hukum ;
5. Menyatakan perbuatan hukum berupa penyerahan SHM No.3422 kepada Tergugat I adalah suatu perbuatan melawan atau bertentangan atau melanggar hukum atau cacat hukum sehingga harus dibatalkan atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah melakukan peralihan (balik nama) Tanah objek Sengketa berdasarkan SHM No.3422 dari semula tercatat atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I adalah tindakan yang bertentangan atau melanggar hukum sehingga harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 14 September 2016 yang berisi uraian sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Persona Standi Non Judicio
 - a. Bahwa Turut Tergugat I berpendapat gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Tergugat I di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik

Hal 23 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta yang merupakan Instansi atasan dari Turut Tergugat I;

- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV bukan merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan Badan yang merupakan bagian dari Badan Hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV. Oleh karena itu, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.
- c. Bahwa kekeliruan tersebut ada pada halaman 2 (dua) angka 2 (dua) dalam Perbaikan Gugatan (Renvoi) Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan person Turut Tergugat I dalam surat perbaikan gugatan yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta selaku Instansi atasan Turut Tergugat I.
- d. Bahwa penyebutan tersebut di atas disebabkan KPKNL Jakarta IV bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya tersebut. Oleh karenanya, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.
- e. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan

Hal 24 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Hukum induknya/atasaiinya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa hal ini dapat berakibat terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah pusat.

B. POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal – hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, sebagai bagian dari pokok perkara ini dan Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal – hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi gugatan Penggugat dalam pokok perkara karena pada kenyataannya KPKNL Jakarta IV tidak pernah melakukan pelelangan terhadap objek a quo;
3. Bahwa KPKNL Jakarta IV sebagai salah satu Kantor Pelayanan yang memberi pelayanan kepada publik terkait dengan kekayaan negara dan lelang akan memberikan pelayanan prima kepada setiap stakeholder termasuk PT Bank BRI/Turut Tergugat III maupun H Nasrudin/Penggugat yang datang untuk melakukan konsultasi;
4. Bahwa apabila datang pihak perbankan dan meminta informasi mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan maka akan diberikan informasi mengenai prosedur dan persyaratan lelang sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Lelang;
5. Bahwa apabila datang pihak debitor dan menanyakan akan melakukan pelunasan terhadap hutang maka disarankan menanyakan hal tersebut kepada kreditur dalam hal ini perbankan karena kewenangan pelunasan bukan berada di KPKNL akan tetapi berada di kreditur sebagai pemberi pinjaman, hal ini juga sudah disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada point 5;
6. Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memutuskan:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;

Hal 25 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat;
3. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat (niet onvankelijk verklaard).

Dalam pokok perkara

Primair

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Sekuder

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo at bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 14 September 2016 yang berisi uraian sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT II.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara.
3. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah terkait adanya peralihan atas Sertipikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu yang didasarkan pada Akta Jual Beli tanggal 23 Desember 2013 No.17/2013 yang dibuat dihadapan PPAT JEANNE TAHAPARY SOPAHELWAKAN, SH, MKn adalah batal demi hukum karena dilakukan tanpa sepengetahuan dari Penggugat, sehingga dinyatakan tidak berlaku lagi dan mengembalikan Sertipikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula.
4. Bahwa sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Selatan dapat dijelaskan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Hak Milik No.3422/Pondok Labu semula tercatat nama Haji NASRUDIN Bin Haji MANSUR, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 1999 No.03450/PONDOK LABU/1999, seluas 569 M2, terletak di 31. RS. Fatmawati Rt.004/Rw.007, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 16 Desember 1999.

Hal 26 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Desember 2013 No.17/2013 yang dibuat dihadapan PPAT JEANNE TAHAPARY SOPAHELUWAKAN, SH, MKn, Hak Milik No.3422/Pondok Labu beralih menjadi atas nama GO HENGKY SETIAWAN (Tergugat I), terdaftar tanggal 7 Mei 2014.
5. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat baik dalam posita dan petitum gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas Hak Milik No.3422/Pondok Labu dari Haji NASRUDIN Bin Haji MANSUR (Penggugat) kepada GO HENGKY SETIAWAN (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Desember 2013 No.17/2013 yang dibuat dihadapan PPAT JEANNE TAHAPARY SOPAHELUWAKAN, SH, MKn, telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT II tegaskan bahwa didalam suatu proses apapun, TURUT TERGUGAT II terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TURUT TERGUGAT II tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud.

Adapun terhadap akta yang menjadi dasar peralihan tersebut, telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan transaksi jual beli; Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang- Undang.

Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Selain itu, Sebagaimana ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

'Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. "

Hal 27 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Dengan demikian tindakan TURUT TERGUGAT II dalam melakukan proses pencatatan peralihan hak dari Haji NASRUDIN Bin Haji MANSUR (Penggugat) kepada GO HENGKY SETIAWAN (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Desember 2013 No.17/2013 yang dibuat dihadapan PPAT JEANNE TAHAPARY SOPAHELUWAKAN, SH, MKn, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II berdasarkan AKTA OTENTIK yang telah diajukan.

6. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak petitum Penggugat yang menyatakan Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula;

Bahwa petitum tersebut adalah mengada-ada dan tidak beralasan, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, TURUT TERGUGAT II yang salah satu tugasnya melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah, akan melakukan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat a quo menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, selama pemohon peralihan hak/balik nama telah melampirkan bukti-bukti sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku.

Adapun mengenai pencatatan peralihan hak/balik nama ke atas nama Penggugat atas sertipikat aquo, akan dilakukan TURUT TERGUGAT II setelah terlebih dahulu telah dibuktikan dengan data yuridis atau dengan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang nantinya akan diproses berdasarkan kewenangan dan ketentuan peraturan yang berlaku. Oleh karenanya dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak.

Berdasarkan uraian di atas, tindakan TURUT TERGUGAT II dalam melakukan proses pencatatan peralihan hak atas Sertipikat a quo telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan segala perbuatan hukum yang telah dilakukan Tergugat dan atau Turut Tergugat adalah batal demi hukum sepanjang berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu milik Penggugat dan

Hal 28 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan Sertipikat Hak Milik No.3422/Pondok Labu kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula, oleh karenanya sudah sepatutnya dalil tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan.

Dengan demikian keberadaan sertipikat a quo adalah sah menurut hukum karena Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No.1925/Cipedak tersebut cacat hukum.

7. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TURUT TERGUGAT II tetap menolaknya.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TURUT TERGUGAT II, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat; Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan jawabannya tertanggal 14 September 2016 yang berisi uraian sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa setelah Turut Tergugat III pelajari dalil-dalil gugatan dari Penggugat, maka pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat masih memiliki hak terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No. 3422/Pondok Labu (dahulu) an. H. Nasrudin (selanjutnya disebut Objek Sengketa) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Hal 29 No.465/PDT/2017/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)



- a) Pada sekitar tahun 2010, Penggugat menyewakan Objek Sengketa kepada Tn. Anton Radiumanto Santoso (*in casu* Tergugat III) dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun;
- b) Tergugat II dan Tergugat III ingkar janji dengan tidak mengembalikan Objek Sengketa;
- c) Penggugat merasa tidak tahu menahu bahwa Objek Sengketa dijadikan sebagai jaminan kredit atas nama Tergugat V pada Turut Tergugat III;
- d) Kredit Tergugat V dilakukan pelunasan oleh Tergugat I, namun sertifikat Objek Sengketa tidak diserahkan kepada Penggugat.

2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat III;

3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai dengan fakta - fakta hukum yang akan dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Turut Tergugat III terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut;

A. HUBUNGAN HUKUM TURUT TERGUGAT III, TERGUGAT V, DAN PENGGUGAT

4. Bahwa Tergugat V adalah Debitur yang mendapatkan fasilitas kredit dari Turut Tergugat III dengan plafond sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 82 Tanggal 30 Oktober 2009 Yang dibuat dihadapan Notaris SRI ISMIYATI S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diubah melalui Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 193 Tanggal 29 Desember 2010 dan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 197 Tanggal 31 Maret 2011 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT ENY HARYATI S.H., Notaris di Jakarta;

Hal 30 No.465/PDT/2017/PT.DKI



5. Bahwa didalam Perjanjian Kredit tersebut diatas dinyatakan bahwa debitur (*in casu* Tergugat V) wajib melakukan pembayaran atas seluruh kewajiban-kewajibannya **secara tepat waktu**, dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran bunga atau penurunan maksimum kredit pokok, maka hal tersebut menimbulkan tunggakan pokok, bunga, dan denda bagi kredit debitur;
6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut, Penggugat telah menjamin sebagai agunan diantaranya adalah Objek Sengketa, yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 3422/Pondok Labu dahulu atas nama Penggugat. Bahwa Objek Sengketa telah dilakukan pengikatan melalui Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan proses sebagai berikut:
- a) Dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 83 Tanggal 30 Oktober 2009 antara **Penggugat (selaku pemberi kuasa membebankan Hak Tanggungan)** kepada Turut Tergugat III (selaku penerima kuasa membebankan Hak Tanggungan);
 - b) Dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 34/2009 tanggal 05 Nopember 2009;
 - c) Terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan No. 4537/2009 Tanggal 30 Nopember 2009.
7. Bahwa dengan diikatnya Objek Sengketa membawa akibat hukum apabila ternyata Tergugat V tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai perjanjian (Debitur wanprestasi) maka agunan tersebut dapat dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Tergugat V tersebut;
8. Bahwa ternyata dalam perjalanannya, Tergugat V tidak melakukan pembayaran kewajiban sebagaimana mestinya yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit dari pemberian fasilitas kredit yang telah dinikmati Tergugat V tersebut, sehingga menyebabkan kredit menunggak, **wanprestasi mana juga diakui oleh Penggugat** (vide. Posita gugatan Penggugat angka 5 halaman 3 Surat Gugatan)

Hal 31 No.465/PDT/2017/PT.DKI



9. Bahwa sebagai itikad baik dari Turut Tergugat III untuk mengingatkan Tergugat V sebagai debiturnya yang menunggak, maka Turut Tergugat III telah memberikan peringatan-peringatan sebagai berikut:

- a) Surat Peringatan I No. B. 1716-V/KC/ADK/ PEM/05/2010 Tanggal 09 Mei 2011;
- b) Surat Peringatan II No. B. 3162-V/KC/ADK/06/2011 Tanggal 14 Juni 2011;
- c) Surat Peringatan III No. B.7801.A-V/KC/ADK/12/2012 Tanggal 11 Desember 2012;

10. Bahwa kredit Tergugat V yang menunggak tersebut dilunasi pada tanggal 04 Juli 2013 oleh Bapak Hengky Go Setiawan sebesar Rp. 1.680.000.000 ., (satu milyar enamratus delapanpuluh juta rupiah), selanjutnya **sertipikat Objek Sengketa telah Turut Tergugat III serahkan kepada Penggugat** (sebagaimana nantinya dapat dibuktikan melalui dokumen Tanda Terima Dokumen Jaminan tertanggal 04 Juli 2013);

B. PENGGUGAT SECARA SUKARELA MENJADIKAN OBJEK SENGKETA SEBAGAI JAMINAN KREDIT TERGUGAT V PADA TURUT TERGUGAT III

11. Bahwa sebagaimana Turut Tergugat III jabarkan diatas, bahwa setiap pemrosesan kredit/pengikatan Objek Sengketa, selalu melibatkan Penggugat selaku penjamin, hal tersebut dibuktikan dengan **dokumen-dokumen sebagai berikut:**

- a) Laporan Penilaian Jaminan (*in casu* Objek Sengketa) tanggal 20 Oktober 2009;
- b) Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 82 Tanggal 30 Oktober 2009;
- c) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 83 Tanggal 30 Oktober 2009.

Bahwa dokumen-dokumen tersebut ditandatangani oleh Penggugat secara sadar dan sukarela mengetahui segala konsekuensi hukumnya.

12. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Hal 32 No.465/PDT/2017/PT.DKI



- a) Pasal 1338 KUHPerdata: *Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*
- b) Pasal 1870 KUHPerdata: *bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, **suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.***

Dengan demikian, segala persetujuan-persetujuan yang ada dalam dokumen-dokumen yang telah ditandatangani oleh Penggugat tersebut juga mengikat Penggugat sebagai salah satu pihaknya, **termasuk kerelaan Penggugat selaku penjamin dari kredit Tergugat V dan bersedia untuk menanggung segala akibat dan konsekuensi hukumnya;**

13. **Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dan mengingat Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 82 Tanggal 30 Oktober 2009 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 83 Tanggal 30 Oktober 2009, adalah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, termasuk membuktikan bahwa Penggugat secara sadar dan sukarela menjaminkan Objek Sengketa pada Turut Tergugat III sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat V, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa seolah-olah Objek Sengketa dijamin oleh Tergugat V pada Turut Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada sehingga sudah seharusnya ditolak;**

C. TURUT TERGUGAT III ADALAH KREDITUR BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI HUKUM.

14. **Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, untuk dapat dinyatakan seseorang telah melakukan perbuatan**

Hal 33 No.465/PDT/2017/PT.DKI



melawan hukum, maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- i. harus ada perbuatan;
- ii. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- iii. ada kerugian;
- iv. **ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;**
- v. **ada kesalahan (schuld).**

15. Bahwa selanjutnya Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan bahwa **persetujuan/perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan/perjanjian tidak dapat merugikan pihak ketiga;**

16. Bahwa berdasarkan dalil posita dari Penggugat sendiri, bahwa cikal bakal Penggugat menyerahkan Objek Sengketa sebagai jaminan adalah dikarenakan adanya perjanjian sewa **antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat II.** Bahwa sewa-menyewa Objek Sengketa sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat III, **oleh karena itu berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdata, tidak seharusnya Turut Tergugat III ikut menanggung akibat hukumnya;**

17. Bahwa sebagai perwujudan menjalankan prinsip kehati-hatian, Turut Tergugat III juga telah berkali-kali melakukan kunjungan baik kelokasi usaha Debitur (Tergugat V), maupun ke lokasi agunan (Objek Sengketa) sebagaimana nantinya dapat dibuktikan diantaranya melalui:

- a) Laporan Kunjungan Nasabah tanggal 19 Oktober 2009;
- b) Laporan Kunjungan Nasabah tanggal 20 Oktober 2009;
- c) Laporan Kunjungan Nasabah tanggal 23 Agustus 2010;
- d) Laporan Penilaian Jaminan (*in casu* Objek Sengketa) tanggal 20 Oktober 2009.

18. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat III menolak dengan tegas terkait dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sertipikat Objek Sengketa tidak dikembalikan kepada Penggugat,

Hal 34 No.465/PDT/2017/PT.DKI



sebagaimana dapat Turut Tergugat III buktikan nantinya, setelah kredit dilakukan pelunasan, sertipikat Objek Sengketa telah dikembalikan kepada Penggugat berdasarkan surat Tanda Terima Dokumen Jaminan tertanggal 04 Juli 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat selaku pihak penerima;

Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pengembalian sertipikat Objek Sengketa dilakukan tanpa diketahui dan kehadiran Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan haruslah ditolak;

19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mengingat hal-hal berikut:

- a) Tidak ada hubungan hukum antara Turut Tergugat III dengan perjanjian sewa Objek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III,
- b) Turut Tergugat III telah melakukan pemrosesan kredit serta pelunasan kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c) Sertipikat Objek Sengketa telah dikembalikan kepada Penggugat;

Dengan demikian jelas sudah bahwa perbuatan Turut Tergugat III tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan Turut Tergugat III telah melakukan pemrosesan dan pelunasan kredit dengan berdasarkan prinsip kehati-hatian, oleh karena itu sudah selayaknya Turut Tergugat III sebagai kreditur beritikad baik, harus dilindungi hukum;

20. Bahwa oleh karena semua perbuatan Turut Tergugat III tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada unsur perbuatan melawan hukum didalamnya, maka seluruh petitum gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat III haruslah ditolak;

**MAKA : BERDASARKAN JAWABAN TURUT TERGUGAT III DIATAS,
MOHON DENGAN SEGALA HORMAT KEPADA YANG MULIA
MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN**

Hal 35 No.465/PDT/2017/PT.DKI



**YANG MEMERIKSA PERKARA INI, UNTUK MEMUTUS PERKARA
INI DENGAN PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT:**

I. DALAM PROVISI

**1. MENOLAK SELURUH GUGATAN DALAM PROVISI
PENGGUGAT.**

II. DALAM POKOK PERKARA

**1. MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT ATAU
MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT
DITERIMA;**

**2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA-BIAYA
YANG TIMBUL SEHUBUNGAN DENGAN PERKARA INI;**

MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (*EX AEQUO ET BONO*)

Menimbang, Terhadap Gugatan tersebut Pengadilan Negeri
Jakarta Selatan pada tanggal 18 Januari 2017 telah menjatuhkan putusan
yang amarnya pada pokoknya berisi sebagai berikut :-----

Dalam Provisi

Menolak Provisi Penggugat

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Turut Tergugat I

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini
ditaksir sebesar Rp. 5.411.000,- (lima juta empat ratus sebelas ribu rupiah

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No.
.191/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dibuat dan ditanda tangani oleh Igde Ngurah
Arya Winaya ,SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang
menerangkan bahwa kuasa dari Pembanding semula Penggugat telah
menyatakan banding pada tanggal 09 Maret 2017 terhadap putusan Pengadilan
Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Januari 2017 nomor 191/Pdt.G/2016/
PN.Jkt.Sel dan permohonan banding mana telah diberitahukan seracara sah
dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 April
2017, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III
pada tanggal 23 Mei 2017, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 3
April 2017, Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 6 April 2017 , Turut

Hal 36 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 29 Maret 2017 , Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 03 April 2017 dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 31 Mei 2017 ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 4 Mei 2017 telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Mei 2017 , Terbanding II semula Tergugat II dan Tergugat III semula Terbanding III pada tanggal 23 Mei 2017 , Tergugat IV semula Terbanding IV pada tanggal 31 Mei 2017 , Terbanding V semula Tergugat V pada Tanggal 5 Juni 2017, Turut Tergugat I semula Turut Terbanding I pada tanggal 18 Mei 2017 , Turut Tergugat II semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2017 dan kepada Terbanding III semula Turut Terbanding III pada tanggal 31 Mei 2017 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 6 September 2017 di Pengadilan Tinggi Jakarta ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Maret 2017, tanggal 3 April 2017, tanggal 6 April 2017 dan 23 Mei 2017 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat , Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat 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 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang - undang, oleh karenanya maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;--

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan keberatan dalam memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa Pembanding adalah pemilik yang sah atas sertifikat hak Milik No.3422, Propinsi DKI Jakarta., Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu;
- Bahwa Terbanding II dan Terbanding III untuk menambah modal usaha nya bermaksud menyewa Sertifikat No. 3422, pada Pembanding, Sertifikat tersebut atas nama Pembanding, dengan perjanjian T II akan memberikan uang sewa atas penyewa sertifikat tersebut sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) setahun kepada Pembanding dan Sertifikat akan

Hal 37 No.465/PDT/2017/PT.DKI



- dikembalikan pada penggugat setelah selesai masa pemimjam. Namun setelah 1 (satu) tahun habis masa sewa peminjaman SHM No.3422 hingga sampai saat ini belum juga dikembalikan oleh Terbanding dan Terbanding III;
- Bahwa Terbanding II tidak pernah mengembalikan Sertifikat No.3422 melainkan sertifikat tersebut dijaminkan ke Turut Terbanding III Bahwa perjanjian kredit No. 82 tanggal 30 Oktober 2009 antara Turut Terbanding III sebagai Kreditur dan Terbanding II sebagai Debitur. Sehingga yang bertanggung jawab atas pelunasan hutang pada Turut Terbanding III adalah Terbanding II Ternyata Tergugat II dan Tergugat III tidak membayar kewajibannya sehingga Turut Tergugat III ingin melaksanakan lelang ;
 - Bahwa sebuah hal yang tidak masuk akal dan melawan hukum dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan syah Akta Jual Beli dari pihak Terbanding I kepada Terbanding I dalam hal ini apakah bisa perjanjian jual beli terhadap suatu barang diperjanjikan dari dirinya terhadap dirinya ? berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara sebuah perjanjian adalah kesepakatan antara 2 (pihak) atau lebih, sehingga jelas Akta Jual Beli tersebut dibuat secara melawan Hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris yang bersangkutan. Selain hal tersebut pada kenyataannya Akta Jual beli tersebut dibuat dibawah harga standard yang telah ditetapkan oleh Pemerintah DKI Jakarta (Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan) dalam hal ini yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana dengan pembayaran Biaya Perolehan Hak atas tanah dan bangunannya ? apakah mengikuti harga Akta Jual Beli atau harga Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan ? karena apabila mengikuti Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan maka pasti ada suatu keterangan bohong yang tertuliskan dalam Akta Jual Beli tersebut dan oleh karenanya Akta Jual beli tersebut mengandung suatu muslihat yang dalam hukum kita dilarang untuk dimasukkan dalam suatu Akta. Bahwa pada kenyataannya adalah sebuah hal yang aneh dan tidak sesuai dengan hukum sebuah jual beli tidak ada Levering ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini , dan salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Januari 2017 Nomor 191/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, Memori banding dari Pemanding semula Penggugat,Kontra memori banding dari Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II , Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan

Hal 38 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Tingkat Pertama sudah tepat dan benar oleh karena telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pertimbangannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusannya ditingkat banding sehingga pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding: -----

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Januari 2017 Nomor 191/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ;-----

Menimbang, oleh karena Pemanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;-----

Memperhatikan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta pasal 26 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan ;-----

----- M E N G A D I L I -----

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 191 Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 18 Januari 2017 yang dimohonkan banding ;-----
- Menghukum Pemanding semula Penggugat membayar biaya yang timbul karena perkara ini untuk dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Senin** tanggal **23 Oktober 2017** oleh Kami **SUDIRMAN W. P, SH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE P, SH, MH** dan **MOH. EKA KARTIKA.EM, SH, M. Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor. 465/Pen/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 10 Agustus 2017, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari Rabu tanggal **01 Nopember 2017** dalam

Hal 39 No.465/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : **NY.NANIK WINARSIH,SH,MH** Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor. 465/Pen/Pdt/2017/PT.DKI tanggal 10 Agustus 2017, Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.;-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1 DANIEL DALLE .P, SH,MH

SUDIRMAN W. P, SH

2. MOH. EKA KARTIKA.EM, SH,M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

NY.NANIK WINARSIH, SH.MH

Rincian biaya perkara :

- 1. Meterai-----Rp. 6.000,-
- 2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
- 3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.-
- _____+
- Jumlah-----Rp. 150.000,-

Hal 40 No.465/PDT/2017/PT.DKI