



PUTUSAN
NOMOR 293/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkaranya :

IRNANTO FRANSEDA, beralamat di Kampung Rawadas, RT.009/RW.003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Dr. **CHRISTINE SUSANTI**, SH.,M.Hum., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum : **CHRISTINE SUSANTI and Partners Law Office** yang beralamat di Taman Ubud Lestari 2 No.5 Lippo Karawaci, Tangerang, berdasarkan pada Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 September 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

1. **UCOK THULUS WILSON M**, dahulu beralamat di Jalan Batu Jaya No. 40, RT.014, RW.003, Kel. Batuampar, Kec. Kramat Jati, Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui lagi alamat maupun domisilinya baik di dalam negeri maupun diluar wilayah Republik Indonesia, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **LEDIANA TAMPUBOLON**, dahulu beralamat di Jalan Batu Jaya No. 40, RT.014, RW.003, Kel. Batuampar, Kec. Kramat Jati, Jakarta Timur. sekarang tidak diketahui lagi alamat maupun domisilinya baik di dalam negeri maupun diluar wilayah Republik Indonesia, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **PT. MAHUAL PRATAMA LESTARI**, beralamat di Jalan Nangka No. 62, RT.06, RW.05, Kel. Tanjung Barat.Kec.Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut

Hal 1 dari 22 Hal Putusan No. 293/Pdt/2017/PT.DKI



sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

4. **ADI TIHARSO, S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang beralamat di Pusat Niaga Duta Mas Fatmawati Blok D.2 No. 16, Jalan Rumah Sakit Fatmawati No.39, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**;

5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, yang beralamat di Jl. H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III**;

PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA tersebut ;

Telah membaca berturut-turut :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 23 Mei 2017 Nomor 293/PEN/PDT/2017/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 25 Agustus 2016 Nomor 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 25 Agustus 2015, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara No. 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 26 Agustus 2015, telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya sekitar bulan Januari 2012 Tergugat I secara lisan telah melakukan perjanjian pinjam-meminjam uang dengan Penggugat. Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat untuk keperluan modal usaha penjualan aksesoris dan merchandise alat-alat kantor yang hendak dikerjakannya. Mengingat Tergugat I sangat membutuhkan uang tersebut maka Penggugat bersedia untuk membantu Tergugat I asalkan usaha Tergugat I tersebut dapat berjalan dengan baik dan lancar serta uang yang dipinjam oleh Tergugat I tersebut dapat dikembalikan secara utuh kepada Penggugat;

Hal 2 dari 22 Hal Putusan No. 293/Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada awalnya Penggugat tidak curiga kepada Tergugat I yang selalu mengatakan usahanya berjalan dengan lancar, sampai pada sekitar akhir Maret 2014 ketika Penggugat perlu uang dan meminta pengembalian uangnya kepada Tergugat I, Tergugat I selalu menunda-nunda dan menghindari untuk mengembalikan uang tersebut. Kemudian setelah Penggugat mencari tahu informasi, Penggugat mendapat informasi bahwa Purchase Order yang digunakan oleh Tergugat I ternyata Fiktif;
3. Bahwa atas informasi tersebut, Penggugat langsung mengeceknya kepada Tergugat I, dan Tergugat I akhirnya mengakui dan membenarkan informasi tersebut;
4. Bahwa Penggugat merasa Tergugat I telah bersikap tidak jujur dan membohongi Penggugat sehingga kemudian Penggugat menuntut pengembalian atas uang miliknya yang telah dipinjam oleh Tergugat I;
5. Bahwa total uang Penggugat yang telah dipinjam oleh Tergugat I adalah sebesar Rp 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) dan jumlah tersebut sama sekali belum pernah dikembalikan kepada Penggugat;
6. Bahwa terhadap hutang Tergugat I sebesar Rp 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengakuinya dan selanjutnya Tergugat I dengan persetujuan istrinya (Tergugat II) menyerahkan sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Poltangan Pasar Minggu, Perumahan Grand Mahual Kav. C-2 No. 26 RT 004 RW 005 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10282/Tanjung Barat seluas 143 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-05-2013 Nomor 00115/Tanjung Barat dengan nomor identitas Bidang Tanah (NIB) 09.02.09.01.12126 kepada Penggugat sebagai jaminan atas Pelunasan Hutangnya;
7. Bahwa kemudian hutang piutang antara Tergugat I dengan Penggugat/ pernyataan pengakuan hutang Tergugat I dan pernyataan kesediaan penyerahan jaminan sebagaimana disebut dalam Point Angka 6 (enam) diatas dituangkan dalam bentuk tertulis berupa Surat Pernyataan Penyelesaian Kewajiban tertanggal 15 April 2014 yang dilegalisasi oleh Notaris Hestio Sulistiati Bimasto, SH. Nomor 1113/L/IV/2014 tertanggal 15 April 2014 dan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 5054 tanggal 23 April 2014 yang dibuat oleh Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH;

Hal 3 dari 22 Hal Putusan No. 293/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa meskipun Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II sudah menyerahkan jaminan atas pelunasan hutangnya, namun pada kenyataannya Penggugat tetap tidak dapat menguasai atau menjual obyek jaminan tersebut karena dokumen-dokumen hukum terkait dengan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut masih ada di Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat III) karena sedang dalam Proses Balik Nama menjadi nama Ucok Thulus Wilson Manguluhon (Tergugat I);
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menjanjikan setelah proses balik nama selesai, maka Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan jaminan a quo dan dokumen-dokumen hukum yang berkaitan atas tanah dan bangunan tersebut akan diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;
10. Bahwa sebelum Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 5054 tertanggal 23 April 2014 tersebut dibuat, Pihak Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH dan juga Penggugat bersama dengan para saksi sudah melakukan pengecekan bahwa benar Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 10282/Kel. Tanjung Barat ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat III) dan sedang dipergunakan untuk keperluan balik nama ke nama Ucok Thulus Wilson Manguluhon (Tergugat I) dan atas Sertifikat tersebut tidak dilekati dengan Hak Tanggungan;
11. Bahwa kenyataannya, hingga saat ini Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan a quo yang dijadikan Jaminan Pelunasan Hutang tersebut tidak pernah diserahkan oleh Tergugat I ataupun oleh Tergugat II kepada Penggugat;
12. Bahwa Penggugat telah berulang kali berupaya untuk menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan, namun tidak pernah berhasil;
13. Bahwa Tergugat I tetap tidak beritikad baik untuk menepati janji membayar pelunasan hutang kepada Penggugat atau setidaknya menyerahkan obyek jaminan tersebut kepada Penggugat. Tergugat I bahkan tidak dapat dihubungi dan selalu menghindar dari Penggugat;
14. Bahwa Tergugat II sebagai istri juga tidak mau bertanggung jawab atas hutang dari Tergugat I kepada Penggugat dan bertindak seolah-olah melimpahkan semua tanggung jawab atas hutang tersebut kepada Tergugat I;

Hal 4 dari 22 Hal Putusan No. 293/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II lagi-lagi telah mengingkari isi dari Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 5054 tanggal 23 April 2014;
16. Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi bahwa ternyata Sertifikat Asli Hak Milik Nomor 10282/Kel. Tanjung Barat, AJB Nomor 333/2013 yang dibuat oleh Notaris Adi Triharso, SH., Notaris dan PPAT di Jakarta (Turut Tergugat II) dan 1MB atas tanah dan bangunan jaminan a quo yang seharusnya diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, justru telah diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) kepada Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat;
17. Bahwa Para Tergugat bersama-sama dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah secara bersama-sama melakukan rekayasa kebohongan dengan bertindak seolah-olah jual beli atas tanah dan bangunan jaminan a quo (jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I) belum lunas sehingga muncul Akta Pernyataan Hutang Nomor 18 Tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Adi Triharso, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat II);
18. Bahwa Perbuatan Para Tergugat bersama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut jelas-jelas dimaksudkan untuk mengingkari/menghindarkan Tergugat I dan Tergugat II dari kewajibannya membayar hutang kepada Penggugat atau setidaknya mengingkari/menghindarkan Tergugat I dan Tergugat II dari kewajibannya menyerahkan jaminan atas tanah a quo kepada Penggugat.
19. Bahwa untuk mencegah agar kelak gugatan perkara ini tidak menjadi illusoir karena adanya kekhawatiran Para Tergugat ataupun Turut Tergugat I akan mengalihkannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dapat dijalankan lebih dahulu terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Poltangan Kav. C-2 No. 26 RT 004 RW 005 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10282/Tanjung Barat seluas 143 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-05-2013 Nomor 00115/Tanjung Barat/2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.09.01.12126;

Hal 5 dari 22 Hal Putusan No. 293/Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan terhadap permohonan provisionil tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, Kasasi ataupun verzet dari Para Tergugat ataupun Turut Tergugat II (uit voerbaar bij voorraad).

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 333/2013 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Adi Triharso, SH. (Turut Tergugat II);
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pernyataan Penyelesaian Kewajiban tertanggal 15 April 2014 yang dilegalisasi oleh Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH. Nomor 1113/L/IV/2014 tertanggal 15 April 2014;
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 5054 tertanggal 23 April 2014 antara Tergugat I dengan Penggugat yang dibuat oleh Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH.;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng membayar pelunasan hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus segera setelah perkara ini mendapat kekuatan hukum yang tetap;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan hakim tersebut;
8. Menyatakan Akta Pernyataan Hutang Nomor 18 tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Adi Triharso, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat II) batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dapat dijalankan lebih dahulu atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Poltangan Kav. C-2 No. 26 RT 004 RW 005 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana

Hal 6 dari 22 Hal Putusan No. 293/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10282/Tanjung Barat seluas 143 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-05-2013 Nomor 00115/Tanjung Barat/2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.09.01.12126;
10. Memberi ijin Kepada Penggugat untuk mengurus proses balik nama atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Poltangan Kav. C-2 No. 26 RT 004 RW 005 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10282/Tanjung Barat seluas 143 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-05-2013 Nomor 00115/Tanjung Barat/2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.09.01.12126 menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan;
 11. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk secara sukarela mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Poltangan Kav. C-2 No. 26 RT 004 RW 005 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10282/Tanjung Barat seluas 143 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-05-2013 Nomor 00115/Tanjung Barat/2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.09.01.12126 kepada Penggugat;
 12. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 10282/Kel. Tanjung Barat, Asli AJB Nomor 333/2013 yang dibuat oleh Notaris Adi Triharso, SH., Notaris dan PPAT di Jakarta dan asli 1MB atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Poltangan Kav. C-2 No. 26 RT 004 RW 005 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10282/Tanjung Barat seluas 143 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-05-2013 Nomor 00115/Tanjung Barat/2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.09.01.12126 kepada Penggugat;

Hal 7 dari 22 Hal Putusan No. 293/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)



13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ef *aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tanggal 19 Mei 2016 yang berisi uraian sebagai berikut:

Dengan ini **Turut Tergugat I** mengajukan Jawaban atas Gugatan dalam perkara a *quo*, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil yang diajukan dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa sebelum Turut Tergugat I menanggapi Pokok Perkara dari Gugatan Penggugat, perkenankan Turut Tergugat I untuk menyampaikan tangkisan/bantahan terhadap Gugatan Penggugat, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

PERKARA A QUO NE BIS IN IDEM (EXCEPTIO NE BIS IN IDEM)

3. Bahwa terdapat Fakta dimana Perkara a *quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah perkara yang sama dengan Perkara No. 588/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., (selanjutnya disebut "**Perkara No. 588**"), yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dimana atas Perkara No. 588 telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Agustus 2015 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Bahwa adapun alasan bahwa Gugatan Penggugat pada perkara a *quo* adalah *Ne Bis In Idem* adalah karena baik Pihak Penggugat, Pihak Tergugat, maupun Objek Gugatan dalam Perkara a *quo* adalah sama dengan Perkara No. 588;
5. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, dimana Penggugat dalam Gugatan Penggugat pada perkara a *quo* adalah *Ne Bis In Idem*, maka mohon Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara a *quo* untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 8 dari 22 Hal Putusan No. 293/Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT TELAH KELIRU MENARIK TURUT TERGUGAT I DALAM PERKARA A QUO KARENA TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT DENGAN TURUT TERGUGAT I

6. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas Gugatan a quo yang pada intinya menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo,
7. Bahwa Petitum Gugatan Penggugat butir 12 menyatakan sebagai berikut:
"Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 10282/Kel. Tanjung Barat, Asli AJB Nomor 333/2013 yang dibuat oleh Notaris Adi Triharso, S.H., Notaris dan PPATdi Jakarta dan asli 1MB atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Poltangan Kav. C-2 No. 26 RT 004 RW 005 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 10282/Tanjung Barat seluas 143 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-05-2013 Nomor 00115/Tanjung Barat/2013 dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.09.01.12126 kepada Penggugat"
8. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara a quo menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I khususnya mengenai hutang piutang, sehingga Petitum Gugatan Penggugat butir 12 yang memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan SHM No. 10282/Kel. Tanjung Barat kepada Penggugat adalah tidak berdasar dan mengada-ada, karena Turut Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan Penggugat;
9. Bahwa terdapat doktrin/teori hukum yang menjelaskan mengenai Penggugat telah keliru menarik turut tergugat I dalam perkara a quo karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I terkait perkara a quo, merujuk buku karangan M. Yahya Harahap, S.H., yang berjudul "HUKUM ACARA PERDATA", terbitan Sinar Grafika, Tahun 2004, Halaman 439, yang menyatakan sebagai berikut:
" Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdta. Oleh karena itu, C dapat mengajukan exepzio in persona dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru".

Hal 9 dari 22 Hal Putusan No. 293/Pdt/2017/PT.DKI



10. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, telah terbukti Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I sebagai Pihak dalam perkara a *quo* karena Turut Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan Penggugat dalam perkara a *quo*. Oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat formil mengenai pihak (*Error In Persona*), maka mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara a *quo* menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

11. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena antara Posita Gugatan dan Petitum Gugatan saling bertentangan;
12. Bahwa Gugatan a *quo* pada intinya terkait permasalahan Wanprestasi antara Penggugat dengan Tergugat I. Sedangkan dalam gugatan a *quo* Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I;
13. Bahwa lebih lanjut, dalam posita Gugatan a *quo* Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat, namun ternyata Penggugat di dalam petitumnya pada butir 8 halaman 5 juga meminta Majelis Hakim untuk membatalkan Akta Pernyataan Hutang Nomor 18 tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Adi Triharso, S.H., (*In casti* Turut Tergugat II). Padahal faktanya, akta yang dibuat oleh Turut Tergugat II tersebut merupakan Akta Pernyataan Hutang yang dibuat antara Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dan TIDAK ADA HUBUNGANNYA DENGAN PENGGUGAT;
14. Bahwa bagaimana mungkin di dalam suatu gugatan Wanprestasi (yang notabene dalam perkara a *quo* hubungan hukumnya hanya antara Penggugat dan Tergugat I), Penggugat di satu sisi meminta pemenuhan prestasi kepada Tergugat I namun di lain sisi meminta sesuatu yang tidak ada hubungannya dengan Gugatan Wanprestasi dan cenderung salah alamat;
15. Bahwa adanya ketidaksesuaian dan pertentangan antara posita dan petitum dalam Gugatan a *quo* tersebut mengakibatkan adanya pemahaman yang keliru mengartikan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
16. Bahwa kelalaian Penggugat dalam mengajukan Gugatan a *quo* dengan mengikutsertakan Turut Tergugat I (YANG TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUMNYA DENGAN Penggugat) dan meminta sesuatu dalam petitum Gugatan yang BERTENTANGAN DENGAN POSITA cukup dijadikan dasar



bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan a quo untuk seluruhnya dengan dasar Gugatan Penggugat TIDAK JELAS {Obscuur Libel);

17. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 616K/Sip/1973, yang menyatakan:

"Mengenai Gugatan terhadap hasil sawah terperkara, walaupun tentang hal ini tidak ada bantahan dari gugatan, yang seharusnya dengan demikian gugatan dapat dikabulkan, tetapi karena penggugat tidak memberikan dasar dan alasan daripada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak gunca 10 tahun, gugatan haruslah ditolak'.

18. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas dimana Gugatan Penggugat tidaklah jelas (obscur libel), maka dan oleh karenanya mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

19. Bahwa Eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara atas Gugatan Penggugat;

PENYERAHAN DOKUMEN KEPEMILIKAN TANAH DENGAN SHM NO. 10282/KEL TANJUNG BARAT OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II KEPADA TURUT TERGUGAT I SEBAGAI JAMINAN PEMBAYARAN HUTANG ADALAH SAH DAN BUKAN MERUPAKAN SUATU REKAYASA KEBOHONGAN

20. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak butir 17 dan 18 Gugatan Penggugat, yang menyatakan sebagai berikut:

Butir 17

"Bahwa Para Tergugat bersama-sama dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah secara bersama-sama melakukan rekayasa kebohongan dengan bertindak seolah-olah jual beli atas tanah dan bangunan jaminan a quo (jual beli antara Tergugat I dan Turut Tergugat I belum lunas sehingga muncul Akta Pernyataan Hutang Nomor 18 Tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Adi Triharso, SH, Notaris dan Penjabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat II);"

Butir 18



"Bahwa Perbuatan Para Tergugat bersama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut jelas-jelas dimaksudkan untuk menaikkan/menghindarkan Tergugat I dan Tergugat II dari kewajibannya membayar hutang kepada Penggugat atau setidaknya mengingkari/menghindarkan Tergugat I dan Tergugat II dari kewajibannya menyerahkan jaminan atas tanah a quo kepada Penggugat;"

21. Bahwa dalil Penggugat pada butir 17 dan 18 pada gugatan a quo merupakan tuduhan yang sangat serius dan fitnah kepada Turut Tergugat I, dan oleh karenanya Turut Tergugat I mencadangkan haknya untuk melakukan upaya hukum terhadap Penggugat terkait tuduhan dan/atau fitnah dari Penggugat dalam gugatan a quo yang tidak berdasar dan tidak berdasarkan fakta;
22. Bahwa untuk memperjelas fakta terkait peralihan tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 10282/Kel. Tanjung Barat, Penggugat harus memahami hubungan hukum antara Tergugat I dengan Turut Tergugat II terkait SHM No. 10282/Kel. Tanjung Barat;
23. Bahwa hubungan hukum antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I adalah mengenai jual beli atas Rumah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu jual beli atas tanah kavling dan bangunan, dimana Turut Tergugat I dan Tergugat I telah sepakat dan mengikatkan diri untuk menandatangani surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah tertanggal 4 Desember 2013 (selanjutnya disebut "**PPJB**") atas 1 (satu) unit Rumah dengan bangunan seluas 147 m² dan tanah seluas 143 m² yang berlokasi di Grand Mahual Tanjung Barat Blok C.2, Jalan Raya Poltangan RT/RW. 04/05 No. 43 Kelurahan Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut "**Rumah**"), dengan harga sebesar **Rp. 2.030.625.000.- (dua milyar tiga puluh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);**
24. Bahwa jual beli Rumah berdasarkan PPJB disepakati sebesar **Rp. 2.030.625.000.- (dua milyar tiga puluh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah)**, di mana metode pembayaran jual beli Rumah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 PPJB dilakukan secara cash bertahap sebanyak 8 (delapan) kali, dengan rincian sebagai berikut:

No.	URAIAN PEMBAYARAN	TANGGAL	JUMLAH
1	Booking Fee	05 November 2013	Rp. 30.000.000,-
2	Pembayaran Tahap 1	04 Desember 2013	Rp. 500.000.000,-
3	Pembayaran Tahap II	10 Januari 2014	Rp. 210.000.000,-



4	Pembayaran Tahap III	10 Februari 2014	Rp. 210.000.000,-
5	Pembayaran Tahap IV	10 Maret 2014	Rp. 210.000.000,-
6	Pembayaran Tahap V	10 April 2014	Rp. 210.000.000,-
7	Pembayaran Tahap VI	10 Mei 2014	Rp. 210.000.000,-
8	Pembayaran Pelunasan	10 Juni 2014	Rp. 450.625.000,-
TOTAL			Rp. 2.030.625.000,-

25. Bahwa terkait ternyata Tergugat I dalam pelaksanaan PPJB yang dimaksud, baru melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran hingga angsuran ke-IV pertanggal 10 Maret 2014, dengan total pembayaran sejumlah **Rp. 1.160.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh juta rupiah)**
26. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran jual beli Rumah kepada Turut Tergugat I sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan dalam PPJB, maka Tergugat I bersama dengan Turut Tergugat I pada tanggal 30 Juni 2014 menandatangani Surat Pernyataan (selanjutnya disebut "Surat Pernyataan"), yang mana isinya mengenai Pengakuan Hutang dan pemberian jaminan terkait dengan pemenuhan kewajiban Tergugat I;
27. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan menjelaskan Pengakuan hutang Tergugat I per 30 Juni 2014 adalah sebesar **Rp. 1.058.039.040,- fsatu milyar lima puluh delapan juta tiga puluh sembilan ribu empat puluh rupiah)**, yang mana jatuh tempo pembayaran ditentukan 3 (tiga) bulan kemudian dari bulan Maret 2014 dan apabila Tergugat I tidak melaksanakan pembayaran sejumlah yang dimaksud diatas, maka Tergugat I dianggap telah lalai melaksanakan kewajibannya/wanprestasi;
28. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan, Tergugat I telah menitipkan Asli Akta Jual Beli Nomor: 333/2013 tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat oleh Adi Triharso, Notaris dan PPAT di Jakarta Selatan (selanjutnya disebut "AJB"), Asli SHM No. 10282/Kel. Tanjung Barat., dan Asli surat Ijin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disebut "1MB") kepada Turut Tergugat I sebagai jaminan pelunasan hutang TERGUGAT I terkait dengan pelaksanaan PPJB;
29. Bahwa sampai dengan waktu yang ditentukan dalam Surat Pernyataan, Tergugat I belum juga melaksanakan kewajibannya, namun sebagai bentuk itikad baik TURUT TERGUGAT I agar permasalahan tunggakan pembayaran atas jual beli Rumah dapat diselesaikan secara kekeluargaan, TURUT TERGUGAT I kembali menghubungi dan meminta langsung kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I dengan itikad baik melaksanakan tunggakan kewajiban pembayaran angsuran kepada TURUT TERGUGAT I namun TERGUGAT I sulit untuk ditemui dan berusaha menghindar dari tanggungjawabnya dengan berbagai alasan yang tidak jelas;

30. Bahwa oleh karena Tergugat I sulit untuk ditemui, maka TURUT TERGUGAT I telah mengirimkan Teguran/Somasi secara tertulis sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 28 November 2014 dan 2 Desember 2014 yang isinya menjelaskan agar TERGUGAT I segera membayar tunggakan kewajiban pembayaran angsuran dan denda atas keterlambatan pembayaran angsuran kepada TURUT TERGUGAT I sebesar **Rp. 1.217.802.935.- fsatu milyar dua ratus tujuh belas juta delapan ratus dua ribu sembilan ratus tiga puluh lima rupiah)**, dimana jumlah tersebut dihitung berdasarkan kepada total sisa kewajiban tunggakan angsuran sebesar **Rp. 870.625.000.- (delapan ratus tujuh puluh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah)** di tambah dengan denda keterlambatan pembayaran angsuran sebesar 1 %o (satu permil) per hari dari jumlah pembayaran tertunggak dihitung sejak tanggal 30 Juni 2014 sampai dengan 27 November 2014;
31. Bahwa oleh karena Tergugat I telah gagal memenuhi prestasinya kepada Turut Tergugat I sesuai dengan waktu yang dijelaskan dalam Surat Pernyataan 30 Juni 2014 dan setelah melalui proses teguran (somasi) dari Turut Tergugat I, maka secara sukarela Tergugat I telah membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor: 18 tanggal 8 Desember 2014 (selanjutnya disebut "Akta Pengakuan Hutang") yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
32. Bahwa lebih lanjut, karena telah gagalnya Tergugat I memenuhi prestasinya terhadap Turut Tergugat I sesuai dengan waktu yang dijelaskan dalam Surat Pernyataan 30 Juni 2014 dan setelah melalui proses teguran (somasi) dari Turut Tergugat I, maka Tergugat I dan Turut Tergugat I sepakat membuat Akta Kuasa Menjual Nomor: 19, tertanggal 08 Desember 2014, yang dibuat dihadapan Notaris Adi Triharso, S.H., (*in casu* Turut Tergugat II) yang dimana Turut Tergugat I mempunyai kuasa untuk menjual tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 10282/Kel. Tanjung Barat;
33. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II dalam hal membuat Surat Pernyataan tertanggal 30 Juni 2014 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor tertanggal 8 Desember 2014 telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Hal 14 dari 22 Hal Putusan No. 293/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)



34. Bahwa perlu dipahami oleh Penggugat, Surat Pernyataan tertanggal 30 Juni 2014 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor tertanggal 8 Desember 2014 tersebut timbul atas hubungan hukum yang termuat dalam PPJB tertanggal 4 Desember 2013 antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I dan **BUKAN TIMBUL ATAS REKAYASA KEBOHONGAN SEBAGAIMANA DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT** pada butir 17 Gugatan a quo;
35. Bahwa berdasarkan PPJB tertanggal 4 Desember 2013 tersebut sudah cukup membuktikan Tergugat I telah terlebih dahulu memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I dibandingkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu pada tanggal 23 April 2014;
36. Bahwa justru yang menjadi pertanyaan besar dalam Gugatan a quo adalah, BAGAIMANA MUNGKIN PENGGUGAT MENDALILKAN SHM Nomor: 10282/Kel. Tanjung Barat MERUPAKAN JAMINAN ATAS HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN KESEPAKATAN BERSAMA NOMOR 5054 TERTANGGAL 23 APRIL 2014 YANG DIBUAT OLEH NOTARIS HESTI SULISTIATI BIMASTO, S.H., SEDANGKAN FAKTANYA TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I TELAH TERLEBIH DAHULU MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM PADA TANGGAL 4 DESEMBER 2013 TERKAIT DENGAN SHM Nomor: 10282/Kel. Tanjung Barat DAN SHM Nomor: 10282/Kel. Tanjung Barat SUDAH DISERAHKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA TURUT TERGUGAT I SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN UTANG TERGUGAT I KEPADA TURUT TERGUGAT I;
37. Bahwa merujuk waktu pelaksanaan perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I serta antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I sudah cukup membuktikan Gugatan a quo tidak jelas dan mengada-ada;
38. Bahwa oleh karena terdapat pertentangan dalam Gugatan a quo antara fakta mengenai SHM Nomor: 10282/Kel. Tanjung Barat, maka cukup beralasan dan berdasar untuk menyatakan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak berdasar dan mengada-ada, maka mohon Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
- PENGGUGAT TELAH KELIRU MEMERINTAHKAN TURUT TERGUGAT I UNTUK MENYERAHKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 10282/KEL. TANJUNG BARAT**



39. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam Gugatan *a quo* karena tidak berdasar dan mengada-ada;

40. Bahwa Penggugat telah keliru menjelaskan mengenai kedudukan hukum Tergugat I dan Turut Tergugat I khususnya terhadap kepemilikan atas tanah dengan SHM No. 10282/Kel. Tanjung Barat., sebagaimana yang terdapat dalam Petitum Gugatan PENGUGAT khususnya pada butir 12, yang menyatakan sebagai berikut:

"Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 10282/Kel. Tanjung Barat, Asli AJB Nomor 333/2013 yang dibuat oleh Notaris Adi Triharso, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta dan asli 1MB atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Poltangan Kav. C-2 No. 26 RT 004 RW 005 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 10282/Tanjung Barat seluas 143 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-05-2013 Nomor 00115/Tanjung Barat/2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.02.09.01.12126 kepada Penggugat"

41. Bahwa sebagaimana yang dijelaskan dalam Gugatan Penggugat khususnya pada butir 8 s/d 11 yang pada intinya menjelaskan bahwa asli SHM No. 10282/Kel.Tanjung Barat tidak pernah ditunjukkan dan/atau diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

42. Bahwa tidak ada dasar bagi Penggugat untuk mengajukan permohonan sebagaimana dalam butir 12 mengingat tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I. Oleh karenanya cukup beralasan dan berdasar bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat **tidak berdasar dan mengada-ada. maka mohon Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo untuk dapat menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;**

PERMOHONAN SITA JAMINAN OLEH PENGUGAT TIDAK BERDASAR DAN MENGADA-ADA

43. Bahwa Tergugat I telah menyerahkan secara sukarela seluruh dokumen asli terkait kepemilikan tanah dan bangunan atas asli SHM No.10282/Kel.Tanjung Barat., kepada Turut Tergugat I sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I menolak dengan tegas permohonan sita jaminan terhadap SHM No.10282/Kel.Tanjung Barat;

44. Bahwa sangat tidak mungkin di satu sisi asli SHM No. 10282/Kel.Tanjung Barat telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I sebagai jaminan pelunasan Tergugat I kepada Turut Tergugat I, namun di sisi lain Akta PKB No. 5054 menyatakan SHM No. 10282/Kel.Tanjung Barat dijadikan jaminan pelunasan utang Tergugat I kepada Penggugat;

45. Bahwa penyerahan asli SHM No.10282/Kel.Tanjung Barat oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I telah cukup membuktikan Akta PKB No. 5054

TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM DAN/ATAU BERTENTANGAN DENGAN HUKUM;

46. Bahwa oleh karena yang menjadi dasar hukum Penggugat untuk mengajukan permohonan sita jaminan yaitu Surat Pernyataan Penyelesaian Kewajiban dan Akta PKB No. 5054 tidak sah secara hukum dan patut dibatalkan serta Objek Jaminan tersebut telah dijamin oleh Tergugat I kepada Penggugat, **maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan sita conservatoir yang diajukan oleh PENGGUGAT:**

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban yang diajukan oleh Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo,

Namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Hal 17 dari 22 Hal Putusan No. 293/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 25 Agustus 2016, Nomor 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat I tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor : 333/2013 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Adi Triharso SH (Turut Tergugat II);
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pernyataan penyelesaian Kewajiban tertanggal 15 April 2014 yang dilegalisasi oleh Notaris Hesti Sulistiati Dimasto, SH Nomor: 1113/L/IV/2014 tertanggal 15 April 2014 ;
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Kesepakatan bersama Nomor : 5054 tertanggal 23 April 2014 antara Tergugat I dengan Penggugat yang dibuat oleh Notaris Hesti Sulistiati Dimasto ;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 5.300.000.000,-
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng membayar pelunasan hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 5.300.000.000,- secara tunai dan sekaligus segera setelah perkara ini mendapat kekuatan hukum yang tetap ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.196.000,-(empat juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah),
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh I GDE NGURAH ARYA WINAYA, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 05 September 2016, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tanggal 25 Agustus 2016, Nomor 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 10 Nopember 2016, kepada Turut Terbanding II

Hal 18 dari 22 Hal Putusan No. 293/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Turut Tergugat II 09 Nopember 2016 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 9 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 04 Oktober 2016 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 4 Oktober 2016 selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 10 Nopember 2016, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II 09 Nopember 2016 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 9 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 24 Nopember 2016 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Nopember 2016 selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 April 2017;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 16 Desember 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa kepada Terbanding I semula Tergugat I telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 8 Nopember 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kepada Terbanding II semula Tergugat II telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 8 Nopember 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kepada Turut Terbanding I semula Turut

Hal 19 dari 22 Hal Putusan No. 293/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 10 Nopember 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 9 Nopember 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 9 Nopember 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan pasal 7 UU No. 20 tahun 1947, sehingga telah memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang, karena itu permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Hakim tingkat pertama tidak memperhatikan dan mempertimbangkan secara seksama keseluruhan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;
- Bahwa putusan judex factie tingkat pertama yang telah lalai dalam mempertimbangkan secara utuh fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan telah mengakibatkan judex factie tingkat pertama membuat putusan yang keliru dan membawa akibat yang merugikan terhadap Pembanding dahulu Penggugat;
- Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat hanya menang di atas kertas, tidak dapat mengeksekusi obyek jaminan aquo;

Hal 20 dari 22 Hal Putusan No. 293/Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Judex factie tingkat pertama berat sebelah/ telah mengabaikan asas hukum Hakim mendengar secara adil dari kedua belah pihak (audi et alteram partem);
- Pertimbangan Judex Factie tingkat pertama telah mengabaikan prinsip kehati-hatian yang seharusnya dipegang teguh pada saat hakim mengadili perkara agar tidak terjadi kesesatan berfikir dalam membuat suatu putusan;

Selanjutnya Pembanding semula Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta melalui Majelis Hakim Tinggi memutuskan Menerima Permohonan Banding Pembanding semula Penggugat dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan sesuai hukum serta adil dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap fakta hukum dalam persidangan serta pertimbangan judex factie tingkat pertama telah sesuai dengan prinsip kehati-hatian, selanjutnya Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Agustus 2016 Nomor 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini seluruh memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dianggap telah termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama memori banding dari Pembanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena keberatan-keberatan yang dituangkan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama didalam putusannya oleh karenanya keberatan-keberatan tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan sudah seharusnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim tingkat banding meneliti dengan cermat dan seksama berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Agustus 2016 Nomor 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel memori banding dari Pembanding semula

Hal 21 dari 22 Hal Putusan No. 293/Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, serta tidak bertentangan dengan hukum, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara aquo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Agustus 2016 Nomor 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat dalam tingkat banding berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat banding ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Agustus 2016 Nomor 500/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Kamis** tanggal **27 Juli 2017** oleh kami : **JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **H. AMIR MADDI, S.H.,M.H.**, dan **I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tertanggal 23 Mei 2017 Nomor : 293/Pen/Pdt/2017/PT.DKI ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal

Hal 22 dari 22 Hal Putusan No. 293/Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2 Agustus 2017 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dihadiri oleh **SUMIR, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

H. AMIR MADDI, S.H.,M.H.,

JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.,

I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

SUMIR, S.H.,M.H.,

Rincian Biaya Banding :

- | | | | | |
|----|-------------------|---|-----|-----------|
| 1. | Biaya Meterai | : | Rp. | 6.000,- |
| 2. | Biaya Redaksi | : | Rp. | 5.000,- |
| 3. | Biaya Pemberkasan | : | Rp. | 139.000,- |

Jumlah Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 23 dari 22 Hal Putusan No. 293/Pdt/2017/PT.DKI