



PUTUSAN
No.687/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

EVA SARILATIFAH, beralamat di Jl. Swadaya 1 No. 49, Rt 01, Rw 09, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AMOS CADU HINA, SH., YOPNEDI, SH.MM., dan NIKODEMUS NDENA NGGABA, SH. Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum, beralamat Kantor di Perkantoran TAMAN BOUGENVILE ESTATE BLOK A.26, Caman, Jatibering, Kodya Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Januari 2014 (terlampir), selanjutnya disebut sebagai -----**PENGUGAT**;

M e l a w a n

1. **REZA OKTAWAN**,

Beralamat di Gang PORRA No. 40, Rt 009/RW 017, Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **ROMY CHANDRA**,

Beralamat di Gang PORRA No. 40, Rt 009/RW 017, Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **TAUFIK HIDAYAT**,

Beralamat di Jl. Prof. DR. Soepomo No. 145 H, Tebet, Jakarta Selatan; selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

4. **M. ISNAINI**,

Beralamat di Jl. Dr. Soepomo No. 145 H, Tebet Jakarta Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

5. **NOTARIS PPAT, SUBANDI PARTO, SH, MBA,**

Beralamat di Jl. Prof. DR. Soepomo No. 45 H, Tebet, Jakarta Selatan; selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

6. **NOTARIS PPAT, PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH,**

Beralamat Jl. Cisanggiri II No. 16, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan; selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI**;

7. **PT. BANK MANDIRI, (Persero), Tbk, Cq. PT. BANK MANDIRI, (persero)**

Tbk, CABANG JATI NEGARA BARAT,

Beralamat Jl. Jati Negara Barat No. 142 A-B, Jati Negara, Jakarta Timur; selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VII**;

Dan TURUT TERGUGAT;

1. **NOTARIS PPAT, RISBERT, SH,**

Beralamat, Kompleks Wijaya Graha Puri Blok F/62.A. Jl. Wijaya II, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan; selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

2. **KJPP ROMULO-CHARLIE & REKAN (Licensed Property Appraisal),**

Beralamat; Gedung Panca Tunggal Lt.3, Jl. Cikini Raya No. 91 F, Jakarta Pusat, 10330 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA JAKARTA SELATAN,**

Beralamat di; Jl. H. Alwi No.99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan; selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

PENGADILAN NEGERI tersebut; Telah

membaca berkas perkara ; Telah

mendengar para pihak ;

Telah mempelajari alat bukti surat Penggugat dan Para Tergugat dan saksi - saksi yang diajukan oleh Penggugat;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, kami tidak dapat menjamin bahwa informasi yang kami sajikan ini adalah benar-benar akurat, tepat, dan terkini. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum 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)



selama pemeriksaan perkara berlangsung ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Gugatan tertulis sebagaimana telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor 687/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tanggal 14 Nopember 2014, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar bulan Pebruari Tahun 2012, PENGGUGAT ingin menjual rumah milik PENGGUGAT di Jl. Swadaya 1 No. 49, Rt 01, Rw 09, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik (SHM) No; 2756 dengan Gambar Situasi No; 3214/1984, seluas 288 M2, (bukti.P.1 dan P.2);
2. Bahwa kemudian PENGGUGAT menemui TERGUGAT III di kantor Notaris PPAT Subandi Parto, SH, MBA dengan tujuan meminta tolong untuk dicarikan Pembeli;
3. Bahwa beberapa bulan kemudian, TERGUGAT III memperkenalkan calon Pembeli ROMY CHANDRA yang dalam Perkara ini sebagai TERGUGAT II;
4. Bahwa setelah bertemu dengan saudara ROMY CHANDRA yaitu TERGUGAT II, ternyata TERGUGAT II bukanlah sebagai Pembeli rumah tersebut dan mengatakan bahwa keponakannya yang ingin membeli rumah. sehingga diperkenalkan lagi TERGUGAT I saudara REZA OKTAWAN;
5. Bahwa TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III datang ke kediaman PENGGUGAT untuk menemui PENGGUGAT dan menyatakan ingin membeli tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut;
6. Bahwa kemudian terjadi kesepakatan harga jual rumah tersebut, seharga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
7. Bahwa kemudian pada tanggal 1 Maret 2012, TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang disaksikan oleh TERGUGAT III menyerahkan uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda jadi (DP) sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh juta rupiah) dan sisanya disepakati akan dibayar secara bertahap yaitu bulan April, Juni dan Agustus; (P.3):

8. Bahwa pada tanggal 2 Maret 2012, berdasarkan kesepakatan dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dokumen-dokumen tanah dititipkan kepada Notaris PPAT. SUBANDI PARTO. SH. MBA. dalam hal ini sebagai TERGUGAT V, yang diterima oleh M. ISNANI selaku Pegawai TERGUGAT V (P.4).
9. Bahwa pada Bulan April tahun 2012, TERGUGAT I mentransfer uang sebagai pembayaran Tahap 1 yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).(P.5);
10. Bahwa kemudian TERGUGAT III atas persetujuan TERGUGAT I dan TERGUGAT II datang mempengaruhi PENGUGAT untuk menandatangani AKTE JUAL BELI yang belum teregister dan disepakati secara lisan bahwa AJB tersebut tidak akan di beri Nomor Register atau belum sah jika belum adanya pelunasan dari TERGUGAT I;
11. Bahwa kemudian Tanpa sepengetahuan atau persetujuan PENGUGAT. TERGUGAT III atas permintaan atau pengaruh TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengesahkan Akte Jual Beli yang belum teregister tersebut di Notaris /PPAT PUTU ASTI NURMAHJATI, SH dengan No. 79 Tahun 2012. tertanggal 26 April 2012:
12. Bahwa kemudian TERGUGAT I mengajukan sebagai Jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2756/Pejaten Timur atas Nama PENGUGAT dan AJB No. 79 tertanggal 26 April 2012 ke Pihak TERGUGAT VII yaitu di Bank Mandiri Cabang Jati Negara Barat;
13. Bahwa kemudian pada tanggal 1 Mei 2012. TERGUGAT VII menyetujui /ACC permohonan Kredit TERGUGAT I tersebut dan mencairkan Kredit sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
14. Bahwa kemudian TERGUGAT I tidak lagi melakukan pembayaran dengan alasan belum ada uang, dan terus menjanjikan akan membayar, padahal

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang benar, akurat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, putusan ini bersifat final dan mengikat. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum 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 menerima Pembayaran sebesar Rp. 1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus juta rupiah), dari TERGUGAT VII;

15. Bahwa kemudian pada **tanggal** 4 September 2012, karena belum juga ada pembayaran dari TERGUGAT I, maka PENGUGAT **menuntut untuk** dibuatkan surat Pemyataan untuk membayar sisa uang pembelian rumah **tersebut**, sehingga dibuatkan surat Perjanjian Pembayaran Tahap II yaitu tanggal 03 Oktober 2012; (P.6);

16. Bahwa Penggugat belum mengetahui, jika Sertifikat Hak Milik PENGUGAT No. 2756 telah diajukan ke Bank Mandiri (TERGUGAT VII);

17. Bahwa **kemudian** pada **tanggal** 19 September 2012 **tanpa sepengetahuan** PENGUGAT Sertifikat Hak Milik No. 2756 atas Nama Penggugat dibalik nama, ke atas nama REZA OKTAWAN (TERGUGAT I) dan diserahkan ke Bank Mandiri, Tbk Cabang Jati Negara Barat **yaitu** TERGUGAT VII;

18. Bahwa **perbuatan** yang **dilakukan** oleh PARA TERGUGAT tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu;

a. TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanpa sepengetahuan PENGUGAT telah mempengaruhi TERGUGAT III untuk melakukan Registrasi Akte Jual Beli (AJB) di Notaris /PPAT PUTU ASTI NURTJAHATI. SH; dan mengajukan Sertifikat Hak Milik PENGUGAT no; 2756 sebagai jaminan Kredit di Bank Mandiri Cabang Jati Negara Barat (TERGUGAT VII). Kemudian TERGUGAT I telah melakukan pengalihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik No: 2756 dari nama PENGUGAT ke atas nama TERGUGAT I dan menyerahkan ke TERGUGAT VII (Bank Mandiri) cabang Jati Negara Barat;

b. Bahwa TERGUGAT III, tanpa sepengetahuan PENGUGAT karena mendapat pengaruh dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah melakukan Registrasi AJB atas Sertifikat Hak Milik No. 2756 atas nama PENGUGAT, sehingga Sertifikat Hak Milik No. 2756 tersebut beralih kepemilikannya kepada TERGUGAT I. yang kemudian TERGUGAT I bersama-sama Jati Negera Barat, (TERGUGAT VII);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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)

Hal 5 dari 47 Hal Putusan No. 687/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa TERGUGAT VI sebagai Penerima dokumen-dokumen kepemilikan tanah PENGGUGAT, Tanpa sepengetahuan PENGGUGAT telah menyerahkan kepada TERGUGAT III. sehingga TERGUGAT III yang telah dipengaruhi TERGUGAT I dan TERGUGAT II, untuk melakukan Registrasi Akte Jual Beli (AJB) di Notaris /PPAT PUTU ASTI NURTJAHATI, SH; dan mengajukan Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT no; 2756 sebagai iamanan Kredit di Bank Mandiri Cabang Jati Negara Barat (TERGUGAT VII).
- d. Bahwa TERGUGAT V, selaku Notaris /PPAT telah menerima dokumen PENGGUGAT yang dibuktikan dengan tanda terima yang ada Kop Surat Notaris atas nama TERGUGAT V. yang diterima anak buahnya TAUFIK HIDAYAT (TERGUGAT III); Bahwa Kemudian TERGUGAT V tidak bertanggung jawab atas pekerjaan anak buahnya dalam kantor TERGUGAT V, sehingga pegawai-pegawai kantornya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan beralihnya Sertifikat hak Milik PENGGUGAT ke TERGUGAT I;
- e. Bahwa TERGUGAT VI, telah menerima Akte Jual Beli. dan memberikan Nomor Registrasi, yaitu No; 29 , Tahun 2012, tanpa sepengetahuan, kehadiran Pihak PENGGUGAT; semestinya sebagai Notaris harus menghadirkan dua belah pihak yang mengadakan Akte Jual Beli;
- f. Bahwa TERGUGAT VII, tanpa sah telah menerima Akte Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT Yang diajukan sebagai Jaminan Kredit oleh TERGUGAT I, dan kemudian TERGUGAT VII meniadikannya sebagai sertifikat hak tanggungan No; 6824/2012 dengan Akte No. 129 tahun 2012 oleh Notaris PPAT Risbet. SH

19. Bahwa karena Perbuatan PARA TERGUGAT tersebut diatas merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka ;

- a. Tindakan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui Notaris/PPAT PUTU ASTI NURTJAWATI, SH; dengan Akte Jual Beli (AJB) No; 29 Tahun 2012, adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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

- b. Tindakan TERGUGAT I mengajukan Sertifikat Hak Milik No. 2756 milik PENGGUGAT sebagai jaminan pada Bank Mandiri cabang Jati Negara Barat adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;
- c. Tindakan TERGUGAT VII mengajukan Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT yang telah dibalik nama ke TERGUGAT I untuk mengajukan sebagai Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Akte Notaris PPAT Risbet dengan No; 129 Tahun 2012 adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;
- d. Bahwa tindakan tergugat III, VI dan V yang menyerahkan dan kurang ke hati-hatiannya sehingga menyerahkan Dokumen yang berupa Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT ke TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah tidak sah dan dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena tidak diketahui atau disetujui oleh PENGGUGAT;
20. Bahwa TURUT TERGUGAT I telah diperintah oleh TERGUGAT VII untuk melakukan Appraisal terhadap bangunan dan tanah Hak Milik PENGGUGAT, dan TURUT TERGUGAT I tidak menanyakan status rumah tersebut ke PENGGUGAT, karena itu TURUT TERGUGAT I harus tunduk pada Keputusan Pengadilan ini;
21. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah diperintah oleh TERGUGAT VII untuk melakukan Akte Pemberian hak Tanggungan terhadap bangunan dan tanah Hak Milik PENGGUGAT. tanpa menyelidiki keberadaan kepemilikan tanah tersebut, oleh karena itu TURUT TERGUGAT I harus tunduk pada Keputusan Pengadilan ini;
22. Bahwa Turut TERGUGAT III sebagai Lembaga yang berwenang melakukan administrasi pencatatan kepemilikan atas tanah dan bangunan, dan tidak menyelidiki keberadaan tanah dan bangunan tersebut, maka karena itu TURUT TERGUGAT III harus tunduk pada putusan pengadilan ini;
23. Bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas sehingga mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT sehingga PARA TERGUGAT di tuntutan UNTUK MENGEMBALI KAN Sertifikat Hak Milik Nomor; 2756 dengan Gambar Situasi No; 3214/1984, seluas 288

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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

M2, atas nama PENGGUGAT yang terietak di Jl. Swadaya 1 No. 49, Rt 01. Rw 09, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan tanpa syarat apapun;

24. Selain itu PENGGUGAT juga sangat dirugikan dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yaitu kerugian berupa tidak bisa menjual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor ; 2756 dengan Gambar Situasi No; 3214/1984, seluas 288 M2, atas nama PENGGUGAT yang terietak di Jl. Swadaya 1 No. 49, Rt 01, Rw 09, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT;

25. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memanggil Para Pihak dan mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

B. TUNTUTAN/PETITUM

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tindakan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui Notaris/PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH; dengan Akte Jual Beli (AJB) No; 29 Tahun 2012, adalah Perbuatan Melawan Hukum karena itu harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Tindakan TERGUGAT I mengajukan Sertifikat Hak Milik No. 2756 milik PENGGUGAT sebagai jaminan pada Bank Mandiri cabang Jati Negara Barat adalah Perbuatan Melawan Hukum karena itu harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa Tindakan TERGUGAT VII mengajukan Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT yang telah dibalik nama ke TERGUGAT I untuk mengajukan sebagai Sertifikat Hak Tanggungan beerdasarkan Akte Notaris PPAT Risbet dengan No; 129 Tahun 2012 adalah Perbuatan Melawan Hukum karena itu harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan atau ketidakakuratan informasi yang terdapat dalam putusan ini. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat 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)



5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat III, VI dan V yang menyerahkan dan kurang ke hati-hatiannya sehingga menyerahkan Dokumen yang berupa Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT ke TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah tidak sah dan dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan Hukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT VII untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT tersebut baik dilakukan secara sukarela maupun secara Paksaan melalui aparat negara;
7. Selain itu PENGGUGAT juga sangat dirugikan dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) yaitu kerugian berupa tidak bisa menjual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor ; 2756 dengan Gambar Situasi No: 3214/1984. seluas 288 M2. atas nama PENGGUGAT yang terletak di Jl. Swadaya 1 No. 49, Rt 01, Rw 09, Pejaten Timur, Pasar Minggu. Jakarta Selatan karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk secara tanggung renteng membayar kerugian PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua millvar ruDiah) tersebut
-
9. Menyatakan hukum Bahwa TURUT TERGUGAT I telah diperintah oleh TERGUGAT VII untuk melakukan Apprisal terhadap bangunan dan tanah Hak Milik PENGGUGAT. karena itu TURUT TERGUGAT I harus tunduk pada Keputusan Pengadilan ini;
10. Menyatakan hukum Bahwa TURUT TERGUGAT II telah diperintah oleh TERGUGAT VII. untuk melakukan Akte Pemberian hak Tanggungan terhadap bangunan dan tanah Hak Milik PENGGUGAT. karena itu TURUT TERGUGAT I harus tunduk pada Keputusan Pengadilan ini;
11. Menyatakan hukum Bahwa Turut TERGUGAT III sebagai Lembaga yang berwenang melakukan administrasi pencatatan, kepemilikan Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Tanah dan Bangunan, maka karena itu harus tunduk pada putusan pengadilan ini;

12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara a quo;
13. Atau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan untuk Penggugat hadir kuasanya seperti tersebut diatas, untuk Tergugat VI hadir sendiri. untuk Tergugat VII di wakili oleh kuasanya YUSUF ANSHORI dan ROBERTUS SETA D.H, beralamat di Bank Indonesia Jakarta, Jl. MH. Thamrin No.2 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2015. untuk Turut Tergugat III hadir kuasanya DJOKO WIDODO, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Desember 2014 dan untuk Tergugat I. Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diupayakan penyelesaian sengketa secara damai melalui prosedur mediasi dengan mediator: SIHAR H PURBA, SH.MH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi tidak berhasil sebagaimana ternyata dari Pernyataan Gagal Mediasi, tanggal 01 April 2015, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan melalui mekanisme litigasi dengan dimulai pembacaan gugatan Penggugat di atas ;

Menimbang. bahwa setelah dibacakan gugatan Penggugat tersebut. di persidangan Penggugat menyatakan benar, ada perbaikan gugatan sebagai berikut

1. Taufik Hidayat / Tergugat III dahulu beralamat di Jl. Prof. DR. Soepomo No. 145 H, Tebet, Jakarta Selatan dan sudah pindah dan saat ini beralamat di Jl. Setu Babakan No.5 Rt.013 Rw.08 Kelurahan Srengseng Sawah, Jagakarsa, Jakarta Selatan;
2. M. Isnaini / Tergugat IV dahulu beralamat di Jl. Dr. Soepomo No. 145 H, Tebet Jakarta Selatan dan sudah pindah dan saat ini beralamat di Jl. Pintu II Taman Mini Indonesia Indah (TMII) No.56 Rt.010 Rw.004 Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipavung, Jakarta Timur;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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

Merimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, di persidangan Tergugat VI telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 09 April 2015, sebagai berikut:

Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2012, Notaris SUBANDI PARTO, S.H. menelepon ke Kantor kami meminta ijin untuk membuat pengesahan akta Jual Beli dan menyampaikan kepada kami bahwa segala sesuatunya akan dilaksanakan di kantor Notaris SUBANDI PARTO. S.H dan untuk pengesahan Akta Jual Beli akan dikirim oleh pegawainya bernama MUHAMAD ISNANI.

Bahwa untuk lebih efektifnya menurut Notaris SUBANDI PARTO, S.H. nanti segala sesuatu termasuk mengenai pengurusan balik nama dan teknis lainnya akan dilakukan oleh pegawainya sdr. MUHAMAD ISNANI tersebut.

Mengingat kami adalah berprofesi sama sebagai Notaris maka kami mengijinkan untuk segala sesuatu dilaksanakan di kantor Notaris SUBANDI PARTO. S.H. dan kami berpesan agar dilaksanakan sesuai dengan aturan sebagaimana layaknya jual beli, aman dan tidak merugikan pihak manapun serta penuh rasa tanggung jawab.

Selang beberapa hari sesuai dengan pembicaraan sebagaimana tersebut diatas, maka datanglah MUHAMMAD ISNAINI, meminta surat tugas ke kantor kami untuk melakukan Pengecekan Sertipikat Milik Nomor 2756/Pejaten Timur tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, Jakarta Selatan.

Bahwa pada tanggal 25 April 2012 pegawai Notaris SUBANDI PARTO. S.H. sdr. MUHAMAD ISNAINI datang ke kantor dengan membawa asli sertipikat nomor: 2756/Pejaten Timur. terdaftar atas nama EVA SARILATIFAH. berikut Akta Jual Beli yang sudah ditanda-tangani para Pihak, serta dokumen-dokumen pendukung sebagai arsip minuta pada kantor kami untuk disahkan menjadi Akta Jual Beli.

Bahwa sesuai dengan pembicaraan dengan Notaris SUBANDI PARTO. S.H. pada bulan Maret 2012 dan dengan itikad baik kami untuk membantu para Pihak dalam melangsungkan jual beli, maka kami mengesahkan Akta Jual Beli tersebut pada tanggal 26 April 2012 sehingga pada tanggal tersebut juga Sdr. MUHAMAD ISNAINI membawa kembali sertipikat dan Akta jual Beli, untuk dilakukan proses balik nama pada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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

dan meninggalkan minuta asli serta dokumen-dokumen pendukung dikantor kami sebagai arsip.

Bahwa hanya itu yang kami ketahui dan untuk hal-hal lainnya seperti perjanjian-perjanjian sebelum dan sesudah akta jual beli kami sahkan kami tidak pernah mengetahui sama sekali, yang akhirnya kami menerima gugatan ini.

Setelah Kami menerima surat Panggilan dari POLDA Metro Java, kami berusaha menghubungi Notaris SUBANDI PARTO, S.H. dan beliau hanya meniadab itu bukan urusannya, beliau semua yang bertanggung jawab adalah sdr. ISNAINI setelah itu beliau tidak bisa dihubungi lagi. Kami coba datang ke kantor beliau tapi Kantornya dalam keadaan kosong dan menurut tukang ojek didepan Kantornya katanya sudah Pensiun. Begitu pula dengan pegawainya sdr. MUHAMAD ISNAINI tidak bisa dihubungi dan ketika kami mencari kerumahnya di daerah Kemayoran Jakarta Pusat menurut warga setempat sudah pindah.

Bahwa atas hal tersebut kami juga merasa prihatin kepada Ibu EVA SARILATIFAH, kami tidak ada niat sedikitpun untuk melakukan hal-hal yang merugikan para pihak dan dengan kejadian seperti ini kami juga merasa dirugikan dan DITIPU oleh Notaris SUBANDI PARTO, S.H. dan Sdr. MUHAMAD ISNAINI.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, di persidangan Tergugat VII telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 09 April 2015, sebagai berikut
KRONOLOGIS PERKARA

1. Bahwa, Tergugat I telah mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat VII dengan tujuan untuk modal kerja perdagangan grosir pakaian, sesuai dengan suratnya tanggal 26 Februari 2012.
2. Bahwa permohonan Tergugat I tersebut telah disetujui oleh Tergugat VII sesuai Surat Perawaran Pemberian Kerja Nomor: BBC.JMN/TL2.0198/2012 tanggal 17 April 2012 (SPPK) yang selanjutnya dituangkan ke dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.JTH/0301/KMK/2012 tanggal 1 Mei 2012 ("Perjanjian Kredit") untuk utang sebesar Rp. 1.300.000.000,

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, transparan 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 teruat 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

(satu miliar tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 1 Mei 2012 sampai dengan tanggal 30 April 2013.

3. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit, Tergugat I telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan rumah tinggal dengan SHM No. 2756 an. Reza Oktawan terietak di Jl. Swadaya 1 No. 49, RT 01, RW 09, Kel. Pejaten Timur (d/h Tanjung Barat), Kec. Pasar Minggu (d/h Jagakarsa), Jakarta Selatan ("Agunan").
4. Bahwa Agunan aquo diperoleh Tergugat I dengan cara membelinya dari Penggugat, yang selanjutnya jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 79 tanggal 26 April 2012. dibuat dihadapan Putu Asti Nurtiahjati, SH, Notaris/PPAT di Jakarta.
5. Bahwa kemudian Agunan aquo telah dibebani oleh Tergugat VII dengan Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak, Tanggungan No. 6824/2012 tanggal 18 Oktober 2012 yang terbit berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 129 tanggal 1 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Risbert, SH. PPAT di Jakarta.
6. Dalam perjalanannya. Tergugat I tidak dapat melakukan pelunasan penyelesaian kreditnya dengan lancar, sehingga Tergugat VII telah mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Tergugat I dan memberi kesempatan kepada Tergugat I untuk memberikan tanggapan mengenai usulan penyelesaian fasilitas kredit. namun Tergugat I tidak memberikan tanggapan sama sekali. Hal ini tercantum dalam surat Tergugat VII, sebagai berikut:
 - A. Surat No. RRC.JSL/10921/2013 tanggal 7 Mei 2013, perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - B. Surat No. RRC.JSL/11862/2013 tanggal 23 Mei 2013, perihal Surat Peringatan II (Kedua);
 - dan
 - C. Surat No. RRC.JSL/13675/2013 tanggal 24 Juni 2013. perihal Surat Peringatan III (Ketiga).
7. Oleh karena tidak terdapat itikad baik dari pihak Tergugat I untuk menyelesaikan kewajibannya, maka Tergugat VII telah menyampaikan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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

pernyataan wanprestasi kepada Debitur (in casu Tergugat i) sesuai Surat Tergugat VII No. RRC.JSL/14399/2013 tgl 2 Juli 2013, perihal: Pernyataan Wanprestasi/Default. Meskipun telah dinyatakan wanprestasi, namun Tergugat VII kembali memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk menyelesaikan utangnya sebelum dilakukan lelang eksekusi. akan tetapi Tergugat I tetap tidak memberikan tanggapannya.

8. Bahwa per tanggal 5 Januari 2015, Tergugat I mempunyai tunggakan kredit sebesar:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| a. Utang Pokok | : Rp. 299.200.000,00 |
| b. Tunggakan bunga | : Rp. 410.194.089,82 |
| c. Denda | : <u>Rp. 424.986.800,68+</u> |
| d. Total Tunggakan | : Rp.2.134.380.890,50 |

9. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, serta didasarkan pada tidak adanya itikad baik dari Tergugat I, maka Tergugat VII berhak untuk melakukan lelang eksekusi agunan aquo.

Adapun Jawaban Tergugat VII terkait dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dapat kami uraikan sebagai berikut:

II. JAWABAN TERHADAP MATERI GUGATAN DARI PENGGUGAT

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa perkara aquo merupakan perkara antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dari Penggugat kepada Tergugat I, yang menurut Penggugat terjadi berdasarkan Akta Jual Beli No. 79 tanggal 26 April 2012, dibuat dihadapan Putu Asti Nurtjahjati, SH, Notaris/PPAT di Jakarta.
2. Bahwa Tergugat VII baru memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I dalam konteks pemberian fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit pada tanggal 1 Mei 2012 yang terjadi setelah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 79 tanggal

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan 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

26 April 2012. Dalam hal ini, Tergugat VII sama sekali tidak mempunyai hubungan /keterkaitan dengan perkara aquo, sehingga keberadaan Tergugat VII dalam perkara aquo tidak relevan.

Bahwa disamping itu, Tergugat VII adalah kreditur yang memberikan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit kepada Tergugat I, sehingga hanya dalam konteks ini Tergugat VII mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I.

Dalam Perjanjian Kredit dinyatakan bahwa Debitur (in casu Tergugat I) telah membebaskan Tergugat VII apabila terdapat gugatan/tuntutan dari pihak manapun, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (3) Perjanjian Kredit, sebagai berikut:

"Dalam hal Bank karena sebab apapun dan atas pertimbangannya sendiri melakukan eksekusi atas Agunan yang telah diserahkan, baik pada saat ini maupun pada saat yang akan datang berdasarkan Perjanjian Kredit maupun perubahannya, Debitur dengan ini bertanggung jawab dan membebaskan Bank dari segala tuntutan maupun gugatan yang timbul dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun sebagai akibat pelaksanaan eksekusi tersebut dan untuk itu, apabila diperlukan, Debitur dengan ini memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan tindakan-tindakan hukum yang diperlukan untuk mempertahankan haknya. Pemberian kuasa ini tidak menghapuskan kewajiban dan tanggung jawab Debitur untuk melindungi hak dan kepentingan Bank dari tuntutan maupun gugatan tersebut.

(Cetak tebal dilakukan oleh Tergugat VII untuk penekanan)

Hal ini juga diperkuat dalam SUPK bahwa apabila Tergugat VII mengalami kerugian akibat pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut, maka Debitur (in casu Tergugat I) harus bertanggung jawab dan mengganti kerugian dimaksud. Hal ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) SUPK, sebagai berikut:

"Bilamana di kemudian hari ternyata ada pernyataan dan jaminan Debitur yang diuraikan dalam ayat 1 pasal 19 tersebut di atas tidak benar dan menimbulkan kerugian pada Bank, maka Debitur wajib bertanggung Jawab dan mengganti seluruh kerugian, baik materiil maupun immateriil, yang

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi pada putusan yang diterbitkan untuk meningkatkan 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

diderita Bank sekaligus lunas atas permintaan pertama Bank. (Cetak tebal dilakukan oleh Tergugat VII untuk penekanan)

- Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim, Mahkamah Agung pernah memeriksa dan mengadili perkara yang serupa, dimana dalam perkara tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa bila Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidak berarti Bank harus menanggung kerugian Penggugat, namun kerugian dibebankan kepada Tergugat, sebagaimana tercantum pada bagian tentang pertimbangan hukum paragraf 2 halaman 23 Putusan MA No. 1545 K/Pdt/2011 tanggal 24 Februari 2012, sebagai berikut:

"Bahwa walaupun terbukti Tergugat I melakukan "pemalsuan", tidak berarti Bank harus menanggung kerugian Penggugat, tetapi kerugian dibebankan kepada Tergugat I.

- Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan tidak relevan untuk menggugat dan menuntut ganti rugi kepada Tergugat VII, karena Tergugat VII tidak memiliki hubungan hukum dan keterkaitan apapun dengan Penggugat maupun Tergugat I sampai dengan Tergugat III mengenai hal yang dipersengketakan dalam perkara aquo, disamping pula Tergugat I (in casu Debitur Tergugat VII) telah membebaskan Tergugat VII atas gugatan/tuntutan dari pihak manapun. Oleh karena itu sangat beralasan hukum apabila Tergugat VII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat VII dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat VII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini.

B.1. Penggugat Tidak Dapat Membuktikan Dalil "Tindakan Mempengaruhi" dan "Kesepakatan Secara Lisan" Sehingga Dalil Aquo Tidak Memenuhi Ketentuan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar, serta 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

Pasal 1865 KUHPerdata.

1. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas dalil-dalil dari Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat telah dipengaruhi oleh Tergugat III untuk menandatangani Akta Jual Beli serta terdapat kesepakatan secara lisan untuk tidak mendaftarkan Akta Jual Beli sebelum adanya pelunasan, sebagaimana yang diuraikan dalam Gugatan Penggugat pada butir 10 halaman 3.

2. Dalam gugatannya, dapat dilihat bahwa permasalahan ini berawal dari adanya tindakan Tergugat III, atas persetujuan Tergugat I dan Tergugat II, yang mempengaruhi Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB), yang kemudian AJB tersebut diberi nomor registrasi atau disahkan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat. Penggugat juga mendalilkan bahwa terdapat kesepakatan secara lisan untuk tidak mensahkan AJB tersebut sebelum ada pelunasan. Dalil Penggugat dalam memori gugatannya sebagai berikut

"Bahwa kemudian Tergugat III atas persetujuan Tergugat I dan Tergugat II datang mempengaruhi Penggugat untuk menandatangani Akte Jual Beli yang belum teregister dan disepakati secara lisan bahwa AJB tersebut tidak akan di beri Nomor Register atau belum sah jika belum adanya pelunasan dari Tergugat I"
(Cetak tebal dilakukan oleh Tergugat VII untuk penekanan)

3. Berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata diatur sebagai berikut: "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."

4. Berdasarkan ketentuan di atas, maka Penggugat harus dapat membuktikan dalilnya terutama terkait dengan "tindakan mempengaruhi" dan "kesepakatan secara lisan". Terdapat 2 hal penting yang harus digaris bawahi terkait dengan dalil Penggugat aquo, sebagai berikut:

a. Penggugat tidak menjelaskan secara lengkap dan komprehensif dalam



gugatannya terkait dengan "tindakan mempengaruhi" dimaksud, yaitu bagaimana bentuk pengaruh yang diberikan oleh Tergugat III kepada Penggugat, serta bagaimana bentuk persetujuan yang diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III.

- b. Penggugat juga tidak menjelaskan secara lengkap dan komprehensif terkait dengan "kesepakatan secara lisan", dimana Penggugat tidak menjelaskan pihak-pihak mana saja yang melakukan kesepakatan dimaksud, apakah antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II atau Tergugat III.

"Tindakan mempengaruhi" dan "kesepakatan secara lisan" aquo merupakan perbuatan yang dilakukan secara implisit, sehingga hal tersebut sangat sulit untuk dibuktikan. Mohon Yang Terhormat Majelis Hakim untuk lebih mewaspadai dan berhati-hati untuk menilai dalil Penggugat aquo, karena hal tersebut bisa jadi hanya sebuah dalil karangan belaka.

Bahwa gugatan yang semata-mata didasarkan pada asumsi dan kesimpulan tanpa dasar yang jelas tersebut nyata-nyata harus ditolak, terlebih jika dihadapkan pada fakta yuridis bahwa Akta Jual Beli dimaksud merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat publik yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang untuk itu. hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara.

Bahwa akta otentik memiliki pembuktian yang sempurna, hal ini diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara, sebagai berikut:

"Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris -ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya." (Cetak tebal dilakukan oleh Tergugat VII untuk penekanan)

Terkait hal tersebut. Prof. Subekti. S.H.. juga menyatakan bahwa akta otentik merupakan bukti yang mengikat dan sempurna, sebagaimana tercantum dalam bukunya. Hukum Pembuktian, Cetakan Keenambelas, 2007, diterbitkan oleh Pradnya Paramita, halaman 27 dan 28, sebagai



berikut:

"Akte otentik itu merupakan suatu bukti yang "mengikat", dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar ... Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

"Jadi akte otentik tadi, tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akte tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiel yaitu bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar. Inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian "mengikat". Kedua pihak yang menandatangani akte tadi seolah-olah terikat pada kedudukan yang dilukiskan dalam akte tersebut"

Berdasarkan ketentuan dan doktrin hukum di atas, maka dapat disimpulkan bahwa akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna, sehingga akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain seperti yang tertulis dalam akta tersebut.

7. Bahwa terkait dengan Yurisprudensi MARI No. 72 K/Sip/1973 tanggal 28 Mei 1973 yang menegaskan bahwa jual beli tanah yang dilakukan setelah PP No. 10 tahun 1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Sejalan dengan Yurisprudensi tersebut, mengingat pada obyek sengketa tersebut telah dilakukan jual-beli sesuai dengan akta jual beli di atas maka secara hukum jual beli di atas tanah objek sengketa telah sah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.
8. Bahwa tidak ada prosedur yang dilanggar dalam peralihan SHM No.2756/Pejaten Timur dari Penggugat kepada Tergugat I karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu dengan adanya Akta Jual beli No.79 tanggal 26 April 2012, yang dibuat dihadapan Putu Asti Nurhajati, SH, PPAT di Jakarta.



9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka telah jelas Akta Jual Beli aquo telah memenuhi ketentuan Pasal 1868 jo. Pasal 1870 KUHPerdara, karena dibuat dihadapan Putu Asti Nurtjahjati, SH, PPAT di Jakarta, sehingga dalil Penggugat mengenai "tindakan mempengaruhi" dan "kesepakatan secara lisan", sangat mengada-ada dan tidak benar. Oleh karena itu tidak dapat dibantah lagi bahwa seluruh dalil dan posita Penggugat tidak beralasan hukum sehingga konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan dalam perkara aquo harus ditolak untuk seluruhnya.

B.2 Penggugat Mengetahui Bahwa Tergugat I Telah Menerima Kredit dari Tergugat VII.

1. Dalam gugatannya, Penggugat mengakui secara tidak langsung bahwa Penggugat mengetahui Tergugat I mendapatkan kredit dari Tergugat VII sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam butir 14 halaman 3 memori gugatan Penggugat, sebagai berikut:

"Bahwa kemudian Tergugat I tidak lagi melakukan pembayaran dengan alasan belum ada uang, dan terus menjanjikan akan membayar, padahal Tergugat I telah menerima pembayaran sebesar Rp. 1.300.000.000, - (satu miliar tiga ratus juta rupiah), dari Tergugat VII."

2. Bahwa ketika Penggugat mengetahui hal tersebut, maka Penggugat seharusnya mencurigai dan menanyakan hal tersebut kepada Tergugat I mengenai agunan yang dijadikan jaminan. Penggugat mempunyai waktu yang cukup panjang untuk mencari informasi agunan tersebut. Sehingga kurang tepat bila Penggugat mempermasalahkannya dan yang akhirnya mengajukan gugatan pada saat ini. Oleh karena itu tidak dapat dibantah lagi bahwa seluruh dalil dan posita Penggugat tidak beralasan hukum sehingga konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan dalam perkara aquo harus ditolak untuk seluruhnya.

B.3. Tergugat VII Secara Sah Menerima Obyek Agunan Dari Pemilik Yang Sah Sehingga Sebagai Kreditur Yang Beritikad Baik Tergugat VII Harus Dilindungi Secara Hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas dalil-dalil dari Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menerima Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik No. 2756 an. Penggugat sebagai jaminan kredit, sebagaimana yang diuraikan dalam Gugatan Penggugat pada butir 18 dan 19 halaman 4-5.

Bahwa berdasarkan uraian pada bagian Kronologis Perkara butir 1 di atas, Tergugat VII telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I sesuai dengan standar prosedur yang berlaku, sehingga Tergugat VII adalah kreditur yang beritikad baik.

Bahwa Tergugat VII dalam menerima obyek Agunan kredit berupa tanah obyek sengketa telah memperhatikan ketentuan yang berlaku, dimana Tergugat VII sudah menilai kepemilikan obyek Agunan kredit oleh Tergugat I antara lain dengan mendasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997"), sebagai berikut:

- a. Bahwa peralihan hak atas tanah antara lain dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- b. Bahwa peralihan hak tersebut hanya dapat dibuktikan dengan akta PPAT.
- c. Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

Bahwa Akta Jual Beli No. 79 tanggal 26 April 2012, yang dibuat dihadapan Putu Nurtjahjati, SH, PPAT di Jakarta, adalah akta otentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna, hal ini sesuai dengan beberapa ketentuan sebagai berikut : (i) Pasal 1868 jo. Pasal 1870 KUHPerdara; (ii) Pendapat Hukum Prof. Subekti, SH, dalam bukunya Hukum Pembuktian; dan (iii) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 72 K/Sip/1973 tanggal 28 Mei 1973, sebagaimana telah dijelaskan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, 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)



pada bagian B.1. butir 6 - 9 di atas.

5. Bahwa kepemilikan obyek sengketa oleh Tergugat I adalah sah, maka penyerahan obyek sengketa oleh Tergugat I sebagai Agunan kredit kepada Tergugat VII adalah sah adanya.
6. Bahwa Tergugat VII, sebagai kreditur yang beritikad baik, berhak untuk memperoleh pelunasan kreditnya. Oleh karena Tergugat I telah lalai membayar utangnya, maka Tergugat VII berhak untuk melakukan eksekusi terhadap Agunan kredit untuk pelunasan kredit yang bersangkutan, hal ini sesuai dengan beberapa ketentuan sebagai berikut:

- a. Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur:

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." (Cetak tebal oleh Tergugat VII untuk penekanan)

- b. Pasal 2 dari keenam Akta Pengikatan Hak Tanggungan (vide T-7) mengatur:

bahwa pemilik agunan telah berjanji. jika Debitur (in casu Tergugat I) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, oleh Pihak Pertama (in casu Tergugat I), Pihak Kedua (in casu Tergugat VII) selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu Tergugat I):

- a) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b) mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d) menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e) mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
- f) melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (ic Pihak Kreditur pemegang hak tanggungan) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

(Cetak tebal oleh Tergugat VII untuk penekanan)

- c. Pasal 13 Perjanjian Kredit jo. Pasal 15 ayat (1) huruf a dan ayat (2) Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK), mengatur:

Pasal 13 Perjanjian Kredit

"1. Debitur (in casu Tergugat I) dianggap lalai jika terjadi salah satu hal atau lebih Kejadian Kelalaian tersebut pada ayat 1 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum.

2. Sebagai akibat terjadinya kelalaian, Bank berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat 2 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum.

Pasal 15 ayat (1) huruf a SUPK

"Yang disebut Kejadian Kelalaian adalah sebagai berikut: a. Jika menurut pendapat Bank, Debitur (in casu Tergugat I) telah lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan dan atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada, jika Jumlah Terhutang tidak dibayar atau tidak lunas dibayar pada waktu jatuh tempo atau tidak dibayar dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit. (Cetak tebal oleh Tergugat VII untuk penekanan)

Pasal 15 ayat (2) SUPK

"Jika terjadi salah satu Kejadian Kelalaian sebagaimana diatur pada ayat 1 pasal 15 ini, maka Bank berhak menyatakan Baki Debet Pokok jatuh tempo dan Jumlah Terhutang harus dibayar sekaligus lunas dan segera atas tagihan pertama Bank dan jika Debitur (in casu Tergugat I) dan atau Penjamin dan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi pada putusan yang diterbitkan untuk 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

atau Pemilik Barang agunan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan, maka Bank berhak mengeksekusi Agunan serta mengambil setiap tindakan hukum yang berhak diambil oleh Bank.
(Cetak tebal oleh Tergugat VII untuk penekanan)

7. Sebagai kreditur yang beritikad baik, Tergugat VII layak untuk mendapatkan perlindungan secara hukum. Dalam hal ini Tergugat VII hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I. Oleh karena itu, Penggugat seharusnya tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat dan menuntut ganti rugi kepada Tergugat VII. Dalam Perjanjian Kredit diatur bahwa Debitur (in casu Tergugat I) akan bertanggung jawab dan membebaskan Tergugat VII dari gugatan/tuntutan pihak manapun, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (3) Perjanjian Kredit, sebagai berikut:

"Dalam hal Bank karena sebab apapun dan atas pertimbangannya sendiri melakukan eksekusi atas Agunan yang telah diserahkan, baik pada saat ini maupun pada saat yang akan datang berdasarkan Perjanjian Kredit maupun perubahannya, Debitur (in casu Tergugat I) dengan ini bertanggung jawab dan membebaskan Bank dari segala tuntutan maupun gugatan yang timbul dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun sebagai akibat pelaksanaan eksekusi tersebut dan untuk itu, apabila diperlukan, Debitur (in casu Tergugat I) dengan ini memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan tindakan-tindakan hukum yang diperlukan, untuk mempertahankan haknya. Pemberian kuasa ini tidak menghapuskan kewajiban dan tanggung jawab Debitur untuk melindungi hak dan kepentingan Bank dari tuntutan maupun gugatan tersebut."

(Cetak tebal oleh Tergugat VII untuk penekanan)

Hal ini juga diperkuat dalam SUPK bahwa apabila Tergugat VII mengalami kerugian akibat pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut, maka Debitur (in casu Tergugat I) harus bertanggung jawab dan mengganti kerugian dimaksud. Hal ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) SUPK, sebagai berikut:

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam putusan-putusannya untuk menjamin 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

"Bilamana di kemudian hari ternyata ada pernyataan dan jaminan Debitur (in casu Tergugat I) yang diuraikan dalam ayat 1 pasal 19 tersebut di atas tidak benar dan menimbulkan kerugian pada Bank, maka Debitur (in casu Tergugat I) wajib bertanggungjawab dan mengganti seluruh kerugian, baik materiil maupun immateriil, yang diderita Bank sekaigus lunas atas permintaan pertama Bank." (Cetak tebal oleh Tergugat VII untuk penekanan)

8. Bahwa Mahkamah Agung pernah memeriksa dan mengadili perkara yang serupa, dimana dalam perkara tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa bila Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidak berarti Bank harus menanggung kerugian Penggugat, namun kerugian dibebankan kepada Tergugat, sebagaimana tercantum pada bagian tentang pertimbangan hukum paragraf 2 halaman 23 Putusan Mahkamah Agung No. 1545 K/Pdt/2011 tanggal 24 Februari 2012, sebagai berikut:

"Bahwa walaupun terbukti Tergugat I melakukan "pemalsuan", tidak berarti Bank harus menanggung kerugian Penggugat, tetapi kerugian dibebankan kepada Tergugat I"

9. Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Bekasi dalam memeriksa perkara serupa telah memberikan perlindungan hukum kepada Tergugat VII, hal ini dapat dilihat dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum dash kedua Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 292/Pdt.G/2013/PN.Bks. tanggal 22 April 2014 halaman 40, sebagai berikut:

"Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa penyerahan sertifikat tersebut bergantung pada pelunasan kredit Tergugat kepada Turut Tergugat (in casu Tergugat VII), artinya baru dapat dilaksanakan jika Tergugat telah melunasi kreditnya kepada Turut Tergugat (in casu Tergugat VII).

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi aquo telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 374/PDT/2014/PT.Bdg. tanggal 16 Oktober 20A4, yang amanya sebagai

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi pada setiap putusan yang diterbitkan, baik, 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)



berikut:

MENGADLI:

Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para
Penggugat,

I. DALAM EKSEPSI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 April 2014, Nomor: 291/PDT. G/2013/PN. BKS, yang dimintakan banding tersebut;

II. DALAM POKOK PERKARA

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 April 2014, Nomor : 291/PDT.G/2013/PN.BKS, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara yang, timbul dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

10. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka telah jelas Tergugat VII sebagai kreditur yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum, sehingga Tergugat VII harus dibebaskan dari tuntutan/gugatan pihak manapun (in casu Penggugat). Oleh karena itu tidak dapat dibantah lagi bahwa seluruh dalil dan posita Penggugat tidak beralasan hukum sehingga konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan dalam perkara aquo harus ditolak untuk seluruhnya.

B.4. Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat Tidak Berdasar Secara hukum Sehingga Sudah Seharusnya Untuk Ditolak.

1. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas dalil-dalil dari Penggugat yang menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua miliar rupiah), akibat dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sebagaimana yang diuraikan dalam memori



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat pada butir 24 halaman 5.

Bahwa besaran nilai ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat tersebut terlalu mengada-ada dan tidak jelas. Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian sebesar Rp.2.000.000.000.- karena tidak dapat menjual tanah dan bangunan tersebut. Hal ini sangat tidak masuk akal karena Penggugat dalam posita gugatan menyebut telah sepakat dengan Tergugat I untuk menjual tanah dan bangunan aquo sebesar Rp. 1.000.000.000,-, sehingga kelebihan nilai ganti rugi tersebut tidak jelas darimana asalnya dan bagaimana perhitungannya. Tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan dan dibuktikan secara terperinci oleh Penggugat telah ditolak oleh Mahkamah Agung, sebagaimana tercantum dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut:

"Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut."

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 011 K/N/HaKI/2002 tanggal 30 September 2002, sebagai berikut:

"Petitum/Tuntutan "ganti rugi uang" yang diajukan Penggugat dalam Surat gugatannya, sesuai dengan "Jurisprudensi tetap", bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya tersebut. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja. Tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiil tersebut."

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam publikasi putusan pengadilan. Namun demikian, putusan pengadilan yang telah dipublikasikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia merupakan informasi yang bersifat umum dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum yang pasti. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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)



1975, sebagai berikut:

"Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut. Pertimbangan Judex Facti ini dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi."

3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka telah jelas bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) tidak beralasan hukum dan mengada-ada karena tidak didasarkan pada perhitungan yang jelas. Oleh karena itu tidak dapat dibantah lagi bahwa seluruh dalil dan posita Penggugat tidak beralasan hukum sehingga konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan dalam perkara aquo harus ditolak untuk seluruhnya.

III. PETITUM

Berdasarkan uraian penjelasan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat VII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara aquo agar memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat VII.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk VeMaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Namun apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka kami mohon agar dapat memutuskan Perkara a



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, di persidangan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 09 April 2015, sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT III;
2. Bahwa sesuai surat gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti rugi terkait penggunaan Akta Jual Beli No.79 Tahun 2012 tertanggal 16 April 2012 sebagai dasar dilakukannya peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No.2756/Pejaten Timur menjadi atas nama Tergugat I dan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Akte No. 129 Tahun 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Risbet, dimana menurut dalil gugatan Penggugat Akta Jual Beli dan Akta untuk mengajukan Sertipikat Hak Tanggungan yang dilampirkan tersebut diduga cacat hukum sehingga batal demi hukum;

Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, karena dalil Penggugat tersebut tidak benar dan berdasar hukum. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT III), Sertipikat Hak Milik No.2756/Pejaten Timur terakhir tercatat atas nama REZA OKTAWAN, berdasarkan Akta Jual Beli No.79/2012 tanggal 26 April 2012 yang dibuat dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, beralih dari Nyonya EVA SARILATIFAH kepada REZA OKTAWAN, terdaftar tanggal 19 September 2012.

Sebagaimana 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

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, terkini, dan dapat dipercaya untuk keperluan 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)



perundang-undangan yang berlaku".

Dengan demikian Akta Jual Beli tersebut merupakan Akte autentik yang ditandatangani oleh para pihak. Bahwa walaupun benar Quad Non dalil Penggugat yang menyatakan jual beli terhadap tanah a quo disepakati akan dibayar secara bertahap, seharusnya antara para pihak melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli terlebih dahulu. Akan tetapi pada kenyataannya, telah ditanda tangani Akta Jual Beli No.79/2012 tanggal 26 April 2012 tersebut;

Perlu TURUT TERGUGAT III tegaskan bahwa proses pencatatan/ pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) terhadap Sertipikat Hak Milik No.2756/Pejaten Timur telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, Bahwa didalam suatu proses apapun, TURUT TERGUGAT III terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TURUT TERGUGAT III tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud ; Adapun terhadap akta-akta yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat telah memenuhi persyaratan yuridis 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 ;

Berdasarkan hal tersebut, tindakan TURUT TERGUGAT III dalam melakukan proses pencatatan/pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No.2756/Pejaten Timur beralih dari Nyonya EVA SARILATIFAH (Penggugat) kepada REZA OKTAWAN, 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 III dilakukan berdasarkan AKTA-AKTA OTENTIK yang diajukan oleh Tergugat I;

Bahwa terkait dengan adanya pencatatan pembebanan hak tanggungan, perlu ditegaskan didalam suatu proses apapun, TURUT TERGUGAT III terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TURUT TERGUGAT III tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud. Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan pembebanan Hak Tanggungan (Undang-Undang No.4 Tahun 1996);

Dengan demikian keberadaan sertifikat-sertifikat a quo adalah sah menurut hukum karena : Sertifikat 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 Sertifikat Hak Milik No.2756/Pejaten Timur tersebut cacat hukum sehingga batal demi hukum ;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat selebihnya tidak perlu TURUT TERGUGAT III tanggap karena merupakan masalah internal antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VII;

Demikian jawaban TURUT TERGUGAT III, selanjutnya TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tertulis, tanggal 30 April 2015, yang pada pokoknya tetap dengan gugatannya, sedangkan Tergugat VII dan Turut Tergugat III telah mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 13 Mei 2015, yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya dan untuk Tergugat VI tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dileges serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa :

1. P.1. Sertifikat Hak Milik No; 2756/ Pejaten Timur atas nama Nyonya EVA SARILATIFAH, Gambar Situasi (GS) No. 3214 Tahun 1984;
2. P.2. Tanda bukti Penerimaan Sertifikat asli dari PENGUGAT kepada Notaris NOTARIS SUMABNDI PARTO, SH, MBA yang diterima oleh MOHAMMAD ISNAINI, selaku Pegawai Notaris SUBANDI PARTO, SH. MBA,;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam publikasi putusan pengadilan. 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

3. P.3, AKTA JUAL BELI (AJB) No. 79/2012 tertanggal 26 April 2012 di Notaris PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH; (TERGUGAT V);
4. P.4. Perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, Tertanggal 04 September 2012, yang isinya akan melakukan pembayaran/pelunasan harga rumah, namun apabila tidak dibayar maka akan mengembalikan sertifikat hak milik PENGUGAT, dan apabila tidak mengembalikan siap di proses secara hukum dan di laporkan kepada pihak yang berwajib;
5. P.5. Penjelasan dari Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan tentang Sertifikat Hak Milik No; 2756/ Pejaten Timur atas nama Nyonya EVA SARILATIFAH, Gambar Situasi (GS) No. 3214 Tahun 1984, milik PEUGGUGAT;
6. P.6. Tanda Bukti Lapor No. TBL/4212/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 10 Desember 2012;
7. P.7. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tertanggal 20 Desember 2012, tentang penetapan Subditranmor Ditkrimum Polda Metro Jaya sebagai Penyidik Laporan PENGUGAT;
8. P.8. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tertanggal 29 April 2013, tentang pemeriksaan terhadap terlapor;
9. P.9, Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tertanggal 20 oktober 2013, tentang pemberitahuan telah memeriksa sejumlah saksi dan penetapan tersangka yaitu TERGUGAT I dan TERGGUGAT II;
10. P.10, KRONOLOGIS kasus Penggelapan yang dilakukan oleh TERLAPOR dalam hal ini PARA TERGUGAT;
11. P.11, Rekapitulasi rekening Tabungan Mandiri PENGUGAT

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, putusan ini bersifat final dan mengikat. 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

dengan No. 070 -00-02-03082-8, KCP Mampang Prapatan;

12. P. 12, Identitas PENGGUGAT;
13. P. 13. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Tahun 2012 atas nama PENGGUGAT;
14. P.14. Identitas TERGUGAT I yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan penggelapan dan penipuan sertifikat milik PENGGUGAT;
15. P.15. Surat Pemberitahuan Lelang dari Bank Mandiri dalam hal ini TERGUGAT VI;
16. P. 16 Surat Pemberitahuan Pemasangan Pengumuman Lelang dari TERGUGAT VI;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: 1. Saksi **H. NURHASAN MAKMUR**;

- Bahwa saksi merupakan teman dari PENGGUGAT dan tidak ada hubungan Keluarga maupun hubungan kerja dengan PENGGUGAT; Bahwa Saksi mengetahui hubungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I (REZA OKTAWAN) adalah tentang penjualan rumah PENGGUGAT yang dibeli oleh TERGUGAT I;

Bahwa saksi mengetahui saat Saksi berada di rumah PENGGUGAT, dan PENGGUGAT mengajak untuk bersama-sama ke Kantor Notaris SUBANDI PARTO, SH, MBA;

- Bahwa setelah sampai di Kantor Notaris SUBANDI PARTO, SH, MBA, saksi melihat TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V ada di Kantor tersebut;
- Bahwa pada saat di Kantor Notaris SUBANDI PARTO, SH, MBA, PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II, III, IV dan V membicarakan menyangkut pembayaran rumah PENGGUGAT;

Bahwa dalam pembicaraan tersebut TERGUGAT I akan membayar rumah Penggugat dengan tiga tahap Pembayaran dan dituangkan dalam

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam publikasi putusan pengadilan. 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)



Perjanjian tertanggal 4 September 2012 dan saksi juga menjadi saksi dalam Perjanjian Tersebut;

Bahwa saksi mendengar TERGUGAT I mengatakan bagaimana TERGUGAT I tidak melunasi rumah tersebut, maka pembelian rumah tersebut akan batal dan sertifikat rumah milik PENGGUGAT akan di kembalikan kepada PENGGUGAT, dan semuanya di tuangkan dalam Perjanjian tersebut;

- Bahwa saksi mendengar dari PENGGUGAT ternyata TERGUGAT tidak membayar rumah tersebut, dan saat ini sudah menghilang;

Bahwa saya tahu PARA TERGUGAT sudah di laporkan ke polisi oleh PENGGUGAT dan TERLAPOR sedang dalam pencarian oleh aparat kepolisian Polda Metro Jaya.

2. Saksi ENDAH PUSPITASARI;.

Bahwa saksi merupakan teman dari PENGGUGAT dan tidak ada hubungan Keluarga maupun hubungan kerja dengan PENGGUGAT; Bahwa Saksi mengetahui hubungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I (REZA OKTAWAN) adalah tentang penjualan rumah PENGGUGAT yang dibeli oleh TERGUGAT I;

- Bahwa saksi mengetahui saat Saksi berada di rumah PENGGUGAT, dan PENGGUGAT mengajak untuk bersama-sama ke Kantor Notaris SUBANDI PARTO, SH, MBA;
- Bahwa setelah sampai di Kantor Notaris SUBANDI PARTO, SH, MBA, saksi melihat TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V ada di Kantor tersebut;
- Bahwa pada saat di Kantor Notaris SUBANDI PARTO, SH, MBA, PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II, III, IV dan V membicarakan menyangkut pembayaran rumah PENGGUGAT;
- Bahwa dalam pembicaraan tersebut, TERGUGAT I akan membayar rumah Penggugat dengan tiga tahap Pembayaran dan dituangkan dalam Perjanjian tertanggal 4 September 2012;

Bahwa saksi yang membaca perjanjian tanggal 4 September 2012 sebelum ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT I;

- Bahwa saksi mendengar TERGUGAT I mengatakan bila mana TERGUGAT I tidak melunasi rumah tersebut, maka pembelian rumah tersebut akan batal dan sertifikat rumah milik PENGGUGAT akan di kembalikan kepada PENGGUGAT, dan semuanya di tuangkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian tersebut;

- Bahwa saksi mendengar dari PENGGUGAT ternyata TERGUGAT I tidak membayar rumah tersebut, dan tidak mengembalikan sertifikat hak milik PENGGUGAT;

Bahwa saya tahu masalah ini sudah di laporkan ke Polda Metro Jaya oleh PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat VI mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dileges serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa :

1. Foto Copy Akta Jual Beli, Nomor 79/2012, tanggal 26 April 2012;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (K.T.P) atas nama nyonya EVA SARILATIFAH;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (K.T.P) atas nama BACHARUDDIN SARAGIH;
4. Foto copy Kartu Keluarga (K.K) atas nama BACHARUDDIN SARAGIH;
5. Foto copy Akta Nikah atas nama BACHARUDIN SARAGIH dan EVA SARILATIFAH;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik nomor 2756/Pejaten Timur, atas nama nyonya EVA SARILATIFAH, seluas 288 m2, dengan Gambar Situasi nomor 3214/1984 tertanggal 12 September 1984;
7. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (P.B.B) tahun 2012, dengan NOP : 31.71.030.007.026-0349-0, atas nama EVA SARILATIFAH;
8. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (K.T.P) atas nama REZA OKTAWAN dan Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (N.P.W.P) atas nama REZA OKTAWAN;
9. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (K.T.P) atas nama REZA OKTAWAN;
10. Foto copy Pajak Penjualan (PPH) - Final atas nama nyonya EVA SARILATIFAH;
11. Foto copy Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas nama REZA OKTAWAN;
12. Foto copy cek Plot dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil jawabannya Kuasa Tergugat VII mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dileges serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa:

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan atau ketidakakuratan informasi yang terdapat dalam putusan ini. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat 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

1. Surat Sdr. Reza Oktawan tanggal 26 Februari 2012, perihal permohonan kredit (Bukti T.VII-1);
2. Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BBC.JMN/TL2.0198/2012 tanggal 17 April 2012 (Bukti T.VII-2);
3. Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.JTH/0301/KMK/2012 tanggal 1 Mei 2012. (Bukti T.VII-3);
4. Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Reza Oktawan. (Bukti T.VII-4);
5. Akta Jual Beli No. 79 tanggal 26 April 2012, dibuat dihadapan Putu Asti Nurtjahjati, SH, PPAT di Jakarta. (Bukti T.VII-5a);
6. Salinan Akta Jual Beli No. 79 tanggal 26 April 2012, dibuat dihadapan Putu Asti Nurtjahjati, SH, PPAT di Jakarta. (Bukti T.VII-5b);
7. Sertifikat Hak Milik No. 2756 an. Reza Oktawan. (Bukti T.VII-6);
8. Sertifikat Hak Tanggungan No. 6824/2012 tanggal 18 Oktober 2012 berdasarkan APHT No. 129 tanggal 1 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Risbet, SH. PPAT di Jakarta. (Bukti T.VII-7);
9. Surat Bank Mandiri No. RRC.JSL/1092/2013 tanggal 07 Mei 2013, perihal: Surat Peringatan I (Pertama). (Bukti T.VII-8);
10. Surat Bank Mandiri No. RRC.JSL/11862/2013 tanggal 23 Mei 2013, perihal: Surat Peringatan II (Kedua). (Bukti T.VII-9);
11. Surat Bank Mandiri No. RRC.JSL/13675/2013 tanggal 24 Juni 2013, perihal : Surat Peringatan III (Ketiga). (Bukti T.VII-10);
12. Surat Bank Mandiri No. RRC.JSL/14339/2013 tanggal 02 Juli 2013, perihal: Pernyataan Wanprestasi/Default. (Bukti T.VII-11);
13. Peringatan KJPP Romulo, Charlie dan Rekan No. 726/RCR-AR/II/2012 tanggal 27 Februari 2012. (Bukti T.VII-12);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak mengajukan saksi dan untuk Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat dan juga tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Tergugat VI dan Kuasa Tergugat VII telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 08 Juli 2015, untuk Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan dan selanjutnya para pihak menyatakan mohon putusan ;;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang, sepanjang belum termut

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar dalam setiap putusan yang diumumkan ke 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 termut 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)

Hal 36 dari 47 Hal Putusan No. 687/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



dalam putusan ini, untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Tergugat VII telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat error in persona karena Penggugat keliru mengikutsertakan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagai Tergugat VII dengan alasan:
- Bahwa perkara aquo merupakan perkara antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dari Penggugat kepada Tergugat I, yang menurut Penggugat terjadi berdasarkan Akta Jual Beli No. 79 tanggal 26 April 2012, dibuat dihadapan Putu Asti Nurtjahjati, SH, Notaris/PPAT di Jakarta.
- Bahwa Tergugat VII baru memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I dalam konteks pemberian fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit pada tanggal 1 Mei 2012 yang terjadi setelah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 79 tanggal 26 April 2012. Dalam hal ini, Tergugat VII sama sekali tidak mempunyai hubungan /keterkaitan dengan perkara aquo, sehingga keberadaan Tergugat VII dalam perkara aquo tidak relevan.
- Bahwa disamping itu, Tergugat VII adalah kreditur yang memberikan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit kepada Tergugat I, sehingga hanya dalam konteks ini Tergugat VII mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan tidak relevan untuk menggugat dan menuntut ganti rugi kepada Tergugat VII, karena Tergugat VII tidak memiliki hubungan hukum dan keterkaitan apapun dengan Penggugat maupun Tergugat I sampai dengan Tergugat III mengenai hal yang dipersengketakan dalam perkara aquo, disamping pula Tergugat I (in casu Debitur Tergugat VII) telah membebaskan Tergugat VII atas gugatan/tuntutan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai gugatan Penggugat Error In Persona tersebut, Majelis mempertimbangkan bahwa mengenai siapa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

siapa yang akan digugat oleh Penggugat, maka hal tersebut sepenuhnya adalah hak dari Penggugat sepanjang Penggugat dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan pihak-pihak yang digugat termasuk ada tidaknya legal standing dari Penggugat. Bahwa untuk mengetahui mengenai mated eksepsi dari Tergugat VII tersebut, maka haruslah melalui pemeriksaan pokok perkara sehingga dengan demikian, eksepsi Tergugat VII tentang hal ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu terjadinya proses jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada sekitar bulan Pebruari Tahun 2012, PENGGUGAT ingin menjual rumah milik PENGGUGAT di Jl. Swadaya 1 No. 49, Rt 01, Rw 09, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik (SHM) No; 2756 dengan Gambar Situasi No; 3214/1984, seluas 288 M2, (bukti.P.1 dan P.2);
- Bahwa kemudian PENGGUGAT menemui TERGUGAT III dikantor Notaris PPAT Subandi Parto, SH, MBA dengan tujuan meminta tolong untuk dicarikan Pembeli;
- Bahwa beberapa bulan kemudian, TERGUGAT III memperkenalkan calon Pembeli ROMY CHANDRA yang dalam Perkara ini sebagai TERGUGAT II;
- Bahwa setelah bertemu dengan saudara ROMY CHANDRA yaitu TERGUGAT II, ternyata TERGUGAT II bukanlah sebagai Pembeli rumah tersebut dan mengatakan bahwa keponakannya yang ingin membeli rumah, sehingga diperkenalkan lagi TERGUGAT I saudara REZA OKTAWAN;
- Bahwa TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III datang ke kediaman PENGGUGAT untuk menemui PENGGUGAT dan menyatakan ingin membeli tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut;
- Bahwa kemudian terjadi kesepakatan harga jual rumah tersebut, seharga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Bahwa kemudian pada tanggal 1 Maret 2012, TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang disaksikan oleh TERGUGAT III menyerahkan uang

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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 teruat 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

tanda jadi (DP) sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh juta rupiah) dan sisanya disepakati akan dibayar secara bertahap yaitu bulan April, Juni dan Agustus; (P.3); Bahwa pada tanggal 2 Maret 2012, berdasarkan kesepakatan dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dokumen-dokumen tanah dititipkan kepada Notaris PPAT, SUBANDI PARTO, SH, MBA, dalam hal ini sebagai TERGUGAT V, yang diterima oleh M. ISNAINI selaku Pegawai TERGUGAT V (P.4).

Bahwa pada Bulan April tahun 2012, TERGUGAT I mentransfer uang sebagai pembayaran Tahap 1 yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). (P.5); Bahwa kemudian TERGUGAT III atas persetujuan TERGUGAT I dan TERGUGAT II datang mempengaruhi PENGUGAT untuk menandatangani AKTE JUAL BELI yang belum teregister dan disepakati secara lisan bahwa AJB tersebut tidak akan di beri Nomor Register atau belum sah jika belum adanya pelunasan dari TERGUGAT I;

Bahwa kemudian Tanpa sepengetahuan atau persetujuan PENGUGAT, TERGUGAT III atas permintaan atau pengaruh TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengesahkan Akte Jual Beli yang belum teregister tersebut di Notaris /PPAT PUTU ASTI NURMAHJATI, SH dengan No. 79 Tahun 2012, tertanggal 26 April 2012;

Bahwa kemudian TERGUGAT I mengajukan sebagai Jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2756/Pejaten Timur atas Nama PENGUGAT dan AJB No. 79 tertanggal 26 April 2012 ke Pihak TERGUGAT VII yaitu di Bank Mandiri Cabang Jati Negara Barat;

Bahwa kemudian pada tanggal 1 Mei 2012, TERGUGAT VII menyetujui /ACC permohonan Kredit TERGUGAT I tersebut dan mencairkan Kredit sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah); Bahwa kemudian TERGUGAT I tidak lagi melakukan pembayaran dengan alasan belum ada uang, dan terus menjanjikan akan membayar, padahal TERGUGAT I telah menerima Pembayaran sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), dari TERGUGAT VII; Bahwa kemudian pada tanggal 4 September 2012, karena belum juga ada pembayaran dari TERGUGAT I, maka PENGUGAT menuntut untuk dibuatkan surat Pernyataan untuk membayar sisa uang pembelian rumah tersebut, sehingga dibuatkan surat Perjanjian Pembayaran Tahap II yaitu tanggal 03 Oktober 2012; (P.6);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat belum mengetahui, jika Sertifikat Hak Milik PENGUGAT No. 2756 telah diajukan ke Bank Mandiri (TERGUGAT VI);
- Bahwa kemudian pada tanggal 19 **September** 2012 tanpa sepengetahuan PENGUGAT Sertifikat Hak Milik No. 2756 atas Nama Penggugat dibalik nama, ke atas nama REZA OKTAWAN (TERGUGAT I) dan diserahkan ke Bank Mandiri, Tbk Cabang Jati Negara Barat yaitu TERGUGAT VI;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat VI dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 25 April 2012 pegawai Notaris SUBANDI PARTO, S.H. sdr. MUHAMAD ISNAINI datang ke kantor dengan membawa asli sertifikat nomor: 2756/Pejaten Timur, terdaftar atas nama EVA SARILATIFAH, berikut Akta Jual Beli yang sudah ditanda-tangani para Pihak, serta dokumen-dokumen pendukung sebagai arsip minuta pada kantor kami untuk disahkan menjadi Akta Jual Beli.

Bahwa sesuai dengan pembicaraan dengan Notaris SUBANDI PARTO, S.H. pada bulan Maret 2012 dan dengan itikad baik kami untuk membantu para Pihak dalam melangsungkan jual beli, maka kami mengesahkan Akta Jual Beli tersebut pada tanggal 26 April 2012 sehingga pada tanggal tersebut juga Sdr. MUHAMAD ISNAINI membawa kembali sertifikat dan Akta jual Beli, untuk dilakukan proses balik nama pada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dan meninggalkan minuta asli serta dokumen-dokumen pendukung di kantor kami sebagai arsip.

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat VII dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa tidak ada prosedur yang dilanggar dalam peralihan SHM No.2756/Pejaten Timur dari Penggugat kepada Tergugat I karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu dengan adanya Akta Jual beli No.79 tanggal 26 April 2012, yang dibuat dihadapan Putu Asti Nurtjahjati, SH, PPAT di Jakarta.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka telah jelas Akta Jual Beli aquo telah memenuhi ketentuan Pasal 1868 jo. Pasal 1870 KUHPerdara, karena dibuat dihadapan Putu Asti Nurtjahjati, SH, PPAT di Jakarta, sehingga dalil Penggugat mengenai "tindakan mempengaruhi" dan "kesepakatan secara lisan", sangat mengada-ada dan tidak benar. Oleh karena itu tidak dapat dibantah lagi bahwa seluruh dalil dan posita Penggugat tidak beralasan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan benar dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, putusan ini bersifat 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

hukum sehingga konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan dalam perkara aquo harus ditolak untuk seluruhnya. Menimbang, bahwa sebaliknya Turut Tergugat III dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, karena dalil Penggugat tersebut tidak benar dan berdasar hukum. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT III), Sertipikat Hak Milik No.2756/Pejaten Timur terakhir tercatat atas nama REZA OKTAWAN, berdasarkan Akta Jual Beli No.79/2012 tanggal 26 April 2012 yang dibuat dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, beralih dari Nyonya EVA SARILATIFAH kepada REZA OKTAWAN, terdaftar tanggal 19 September 2012.

Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli tersebut merupakan Akte autentik yang ditanda tangani oleh para pihak. Bahwa walaupun benar Quad Non dalil Penggugat yang menyatakan jual beli terhadap tanah a quo disepakati akan dibayar secara bertahap, seharusnya antara para pihak melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli terlebih dahulu. Akan tetapi pada kenyataannya, telah ditanda tangani Akta Jual Beli No.79/2012 tanggal 26 April 2012 tersebut; Bahwa proses pencatatan/ pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) terhadap Sertipikat Hak Milik No.2756/Pejaten Timur telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, Bahwa didalam suatu proses apapun, TURUT TERGUGAT III terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TURUT TERGUGAT III tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud; Adapun terhadap akta-akta yang dipemasalahkan oleh Para Penggugat telah memenuhi persyaratan yuridis 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 hal tersebut, tindakan TURUT TERGUGAT III dalam melakukan proses pencatatan/pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No.2756/Pejaten Timur beralih dari Nyonya EVA SARILATIFAH (Penggugat) kepada REZA OKTAWAN, 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

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang benar, akurat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. Namun demikian, kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan atau ketidakakuratan informasi yang terdapat dalam putusan ini. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat 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

Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III dilakukan berdasarkan AKTA-AKTA OTENTIK yang diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab antara Penggugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana terurai diatas, telah menunjukkan dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat maka sesuai ketentuan hukum acara, Penggugat berkewajiban membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 1 supaya mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa apakah gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya atau sebagian tentunya setelah semua petitum Penggugat dipertimbangkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat angka 2 menyatakan bahwa tindakan jual beli antar Penggugat dengan Tergugat I melalui Notaris / PPAT Putu Asti Nurtjahjati, SH. dengan Akta Jual Beli (AJB) No.29 Tahun 2012 adalah Perbuatan Melawan Hukum karena itu harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa pada tahun 2012 Penggugat ingin menjual rumahnya di Jl. Swadaya I No.49 Rt.01, Rw.09, Pejaten Timur, Pasar Minggu Jakarta Selatan dengan SHM No. 2756 seluas 288 m², kemudian Penggugat menemui Tergugat III di Kantor Notaris Subandi Parto, SH, MBA (T.V) untuk mencari pembeli lalu Tergugat III memperkenalkan Tergugat II kepada Penggugat dan Tergugat II mengatakan bahwa ponakan Tergugat I yang akan membeli rumah ;

Menimbang, bahwa rumah milik Penggugat dijual seharga Rp. 1.000.000.000,- dan pada tanggal 1 Maret 2012 diserahkan uang jadi (DP) Rp. 700.000.000,- dan dokumen-dokumen tanah dititipkan kepada Tergugat V yang diterima oleh Tergugat IV selaku pegawai Tergugat V dan pada bulan April

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang kami sajikan, untuk menjamin 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

tahun 2012 Tergugat I mentransfer uang sebagai Tahap I yaitu sebesar Rp. 300.000.000,-, kemudian Para Tergugat mempengaruhi Penggugat untuk menanda tangani Akte Jual Beli yang belum terregister dan disepakati bahwa AJB tersebut tidak akan diberi Nomor Register jika belum adanya pelunasan dari Tergugat I, kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan Tergugat II mengesahkan Akte Jual beli yang belum di Register tersebut Di Notaris / PPAT Putu Asti Nurtjahyati, SH dengan Akte Jual Beli No. 79/2012 ;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat VI diperoleh fakta bahwa pada saat dibuat Akta Jual Beli No.79 Tahun 2012 tertanggal 26 April 2012, Penggugat dan Tergugat I tidak datang menghadap dihadapan Notaris (T.VI) yang seharusnya pihak penjual dan pembeli harus hadir di hadapan Notaris, oleh karena itu proses dibuatnya akta jual beli ini adalah cacat hukum, maka oleh karena itu perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 gugatan Penggugat yaitu menyatakan hukum bahwa tindakan TERGUGAT I mengajukan Sertifikat Hak Milik No. 2756 milik PENGGUGAT sebagai jaminan pada Bank Mandiri cabang Jati Negara Barat adalah Perbuatan Melawan Hukum karena itu harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat I setelah mendapatkan Akta Jual Beli No.79 Tahun 2012 tertanggal 16 April 2012 dan Sertipikat Hak Milik No.2756/Pejaten Timur dari Tergugat IV kemudian membaliknamakan atas nama sendiri, kemudian Sertipikat Hak Milik No.2756 dijadikan sebagai jaminan pada Bank Mandiri;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah cacat hukum dan berdasarkan akta jual beli yang cacat hukum ini yaitu Sertipikat Hak Milik No.2756 dibalik nama dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I kemudian SHM ini diserahkan kepada Bank Mandiri sebagai jaminan, oleh karena itu perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat Angka 4 yang menyatakan tindakan Tergugat VII mengajukan Sertifikat Hak Milik Penggugat yang telah dibalik nama ke Tergugat I untuk mengajukan sebagai Sertifikat Hak

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan sesuai dengan kenyataan yang ada, demi terwujudnya keadilan, 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

Tanggungan berdasarkan Akte Notaris PPAT Register No. 129 tahun 2012 adalah perbuatan melawan hukum karena itu harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat VII (vide bukti T.VII-1) sebesar Rp. 1.300.000.000,- dengan jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal 1 Juli 2012 sampai dengan tanggal 30 April 2013;

Menimbang, bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit Tergugat I telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan rumah tinggal dengan Sertipikat Hak Milik No.2756 atas nama Reza Oktawan terietak di Jl. Swadaya 1 No. 49, Rt 01, Rw 09, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan kemudian agunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No.6824/2012 tanggal 18 Oktober 2012 yang terbit berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.129 tanggal 1 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Risbert, SH. PPAT di Jakarta (vide bukti T.VII.5a, T.VII.6, T.VII.7);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat VII dalam hal ini Bank Mandiri telah memberikan pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.300.000.000,- dengan agunan Sertipikat Hak Milik No.2756 atas nama Reza Oktawan, dimana Tergugat VII sebelum menyetujui kredit tersebut telah melakukan penelitian ke kantor BPN terhadap Sertipikat Hak Milik No.2756 atas nama Reza Oktawan itu adalah tidak bermasalah, oleh karena itu tindakan Tergugat VII mengajukan Sertipikat Hak Milik No.2756 atas nama Reza Oktawan untuk dibebani hak tanggungan dengan sertifikat hak tanggungan No. 8824/2012 adalah sudah sesuai dengan ketentuan proses pemberian kredit, oleh karena itu perbuatan Tergugat VII bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu petitum ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 gugatan Penggugat yaitu menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat III, VI dan V yang menyerahkan dan kurang ke hati-hatiannya sehingga menyerahkan Dokumen yang berupa Sertifikat Hak Milik PENGUGAT ke TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah tidak sah dan dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat III atas persetujuan Tergugat I dan Tergugat II mempengaruhi Penggugat untuk menandatangani akta jual beli yang belum di Register dan Akta Jual Beli tersebut tidak akan akan diberi nomor register atau belum sah jika belum adanya pelunasan dari Tergugat I;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam publikasi putusan pengadilan. Namun demikian, putusan pengadilan yang telah dipublikasikan ini bersifat informatif dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum yang mengikat. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat III mengesahkan Akta Jual Beli yang belum reregister tersebut di Notaris PPAT Putu Asti Nurjahjati, SH atas perantara Tergugat V ;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas tidak ada bantahan dari Para Tergugat tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka petitum Penggugat tentang hal ini dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 gugatan Penggugat yaitu menyatakan hukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT VII untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT tersebut, baik dilakukan secara sukarela maupun secara paksaan melalui aparat Negara, akan dipertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan pinjaman kepada Tergugat VII dengan agunan berupa Sertipikat Hak Milik No.2756 atas nama Reza Oktawandan Bank Mandiri telah memberikan kredit sebesar Rp.1.300.000.000,-;

Menimbang, bahwa penyerahan Sertipikat Hak Milik No.2756 atas nama Reza Oktawan dari Tergugat I kepada Tergugat VII telah dilakukan sesuai dengan prosedur perjanjian kredit dan pembebanan Hak Tanggungan pada Bank Mandiri, oleh karena itu petitum ini harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 dan 8 gugatan Penggugat yaitu Penggugat juga sangat dirugikan dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua millyar rupiah) yaitu kerugian berupa tidak bisa menjual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor ; 2756 dengan Gambar Situasi No; 3214/1984, seluas 288 M2, atas nama Penggugat yang terietak di Jl. Swadaya 1 No. 49, Rt 01, Rw 09, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah);

Menimbang, bahwa akibat perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Penggugat tidak bisa menjual tanah dan bangunan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua millyar rupiah) dan terhadap kerugian Penggugat tersebut tidak dibantah Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI tersebut diatas, maka oleh karena itu Para Tergugat tersebut diatas untuk secara tanggung renteng membayar kerugian sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua millyar rupiah) kepada Penggugat, oleh karena itu petitum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 dan 8 ini dapat dikabulkan ;

Merimbang, bahwa mengenai petitum angka 9, 10 dan 11 gugatan Penggugat, Para Turut Tergugat diperintahkan tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan, oleh karena Para Tergugat tidak dihukum untuk melakukan sesuatu putusan, maka petitum ini haruslah ditolak ;

Merimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Para Tergugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebut pada amar putusan di bawah ini;

Mengingat Pasal-Pasal dari peraturan perundang-undangan serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan eksepsi Tergugat VII tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Tindakan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Notaris/PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH; dengan Akte Jual Beli (AJB) No; 29 Tahun 2012, adalah Perbuatan Melawan Hukum karena itu harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Tindakan Tergugat I mengajukan Sertifikat Hak Milik No. 2756 milik Penggugat sebagai jaminan pada Bank Mandiri cabang Jati Negara Barat adalah Perbuatan Melawan Hukum karena itu harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat III, VI dan V yang menyerahkan dan kurang ke hati-hatiannya sehingga menyerahkan Dokumen yang berupa Sertifikat Hak Milik PENGUGAT ke TERGUGAT I dan Tergugat II adalah tidak sah dan dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tersebut
6. Menghukum Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI membayar biaya perkara sebesar Rp.4.116.000,- (empat juta seratus enam belas ribu rupiah);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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)



7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari RABU, tanggal 02 SEPTEMBER 2015, oleh H. BAKTAR JUBRI NASUTION, SH.MH., selaku Hakim Ketua Majelis, MADE SUTRISNA, SH.MHum. dan ZUHAIRI, SH.MH. masing-masing selaku Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari RABU, tanggal 09 SEPTEMBER 2015 oleh Hakim Ketua Majelis beserta Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh MASNUR ZEN, SH.MH. selaku Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat VI, dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

MASNUR ZEN, SH.MH.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

MADE SUTRISNA, SH.MHum.

H. BAKTAR JUBRI NASUTION, SH.MH.

ZUHAIRI, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

Biaya - biaya:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Pencatatan | Rp. 30.000,- |
| 4. ATK | Rp. 75.000,- |
| 5. PNPB | Rp. 55.000,- |
| 6. Panggilan | Rp. 3.945.000,- + |
| Jumlah | Rp. 4.116.000,- |