



P U T U S A N

Nomor : 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ZAINAL ABIDIN, S.H. beralamat di Ruko Green Garden Blok 1.9/20, RT. 001 RW. 009, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Harmonis Zainal, SH., dan Drs. Aruji Kartawinata, SH., Advokat/Legal Konsultan dan Penasihat Hukum dari Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Yayasan Azas Musyawarah (LKBH-YAMUS) di Jakarta, yang berkantor persekutuan hukum beralamat Jl. Pengayom Blok. B/No. 18 Lt. II Level H, Kelurahan Tugu Selatan, Kec. Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara. 14260. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : B.016/VII/2016/SKIBH/LKBH-YAMUS/JKT, Tertanggal 09 Juli 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT** ;

MELAWAN:

1. Nama Lengkap : **NY. AMINAH.**
Tempat/Tgl. Lahir : Majalengka, 10-11-1962
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga.
Alamat : Jalan Cipete Raya No. 14, RT. 02 RW. 04, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT I**;

2. Nama Lengkap : **A L I.**
Pekerjaan : Wiraswasta.
Alama : Jalan Cipete Raya No. 14, RT. 02 RW. 04, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT II**;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Asevy Sobari, SH., Muhammad Subkhi, SH., Jefry Khasogi, SH., dan Muchlis

Hal 1 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yassin, SH., MM., para Advokat dan Konsultan Hukum dari Asevy Sobari & Partners beralamat di Pedurenan, RT.001/RW.04 No.43, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 05 Agustus 2016

3. Nama Lengkap : **M A R U D I N**
Pekerjaan : Pensiunan.
Alamat : Kp. Pangkalan, RT. 001 RW. 006, Kelurahan Semanan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat.

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT III** ;

4. Nama Lengkap : **JAMES SINAGA, S. H, M.Kn.**
Pekerjaan : Notaris/PPAT
Alamat : Ruko Bumi Serpong Damai, Sektor VII, Blok RP No. 87, Jalan Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ESEN HOWER SINAGA, SH Advokat pada Kantor Hukum "Esen Hower Sinaga & Rekan" yang berkedudukan di Ruko BSD Sektor VII, Blok RP No. 87, Jl. Pahlawan Seribu, BSD City, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: O1/SKJEHS/IX/2016 tertanggal 29 September 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan di persidangan

Setelah mendengar para pihak berperkara di persidangan ;

Telah mendengar Tergugat I dan Tergugat II dan saksinya dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 19 Juli 2016, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 19 Juli 2016, telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada Tanggal 7 Maret 2014, bertempat di Rumah Makan milik Tergugat I yaitu ABUBA STEAK, yang beralamat di Jalan Cipete Raya No. 14 A, RT. 02 RW. 04, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak,

Hal 2 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, Penggugat, Zainal Abidin, Sarjana Hukum, bersama Tergugat I telah bermufakat secara lisan tanpa adanya suatu perjanjian tertulis dan batas waktu dalam suatu hubungan pekerjaan, yang mana Tergugat I sebagai Pemberi Pekerjaan telah menunjuk Penggugat sebagai Penerima Pelaksana Pekerjaan yang diberikan oleh Tergugat I.

2. Bahwa bentuk hubungan pekerjaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat, sebagaimana yang dimaksud pada angka (1) diatas adalah :
 - a) Menghidupkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang telah berakhir haknya.
 - b) Meningkatkan status hak atas 4 (Empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) untuk masing-masing menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM).
 - c) Pengurusan untuk proses Akta Jual Beli atas ke-4 (Ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM)
 - d) Pengurusan untuk proses Balik Nama atas ke-4 (Ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) dari pemilik asal ke atas nama NY. AMINAH/Tergugat I.
 - e) Penyatuan atas 4 (Empat) Sertifikat Hak Hak Milik (SHM) untuk dijadikan 1 (Satu) Sertifikat Hak Milik (SHM).
3. Adapun ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagaimana yang dimaksud pada angka (2), tersebut adalah :
 - 3.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1226, Desa Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, atas nama Nyonya Emmy Carolina Sumendap, berakhir haknya 07 Juni 2012. (Bukti P-1)
 - 3.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 931, Desa Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, atas nama Nyonya Emmy Carolina Sumendap, berakhir haknya 25 Oktober 2018. (Bukti P-2)
 - 3.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2838, Desa Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, atas nama Nyonya Emmy Carolina Sumendap, berakhir haknya 28 Maret 2033. (Bukti P-3)
 - 3.4. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 899, Desa Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, atas nama Nyonya Emmy Carolina Sumendap, berakhir haknya 25 Oktober 2018. (Bukti P-4)
4. Bahwa kemudian Tergugat I melalui Tergugat II (anak dari NY. AMINAH/Tergugat 1) menyerahkan sejumlah uang kepada Penggugat secara bertahap dengan total uang sebesar Rp. 845.000.000,- (Delapan Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) untuk biaya pengurusan

Hal 3 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



pelaksanaan pekerjaan sebagaimana yang telah diuraikan pada angka (2) tersebut diatas.

5. Bahwa selanjutnya Penggugat melalui Tergugat III yang juga merupakan orang kepercayaan Penggugat ditugaskan oleh Penggugat untuk mengerjakan pengurusan semua bentuk pelaksanaan pekerjaan tersebut pada angka (2) diatas.
6. Bahwa kemudian 4 (Empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dimaksud pada angka (2) diatas telah ditingkatkan status hak menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), dengan perincian sebagai berikut:
 - 6.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1226, Desa Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, atas nama Nyonya Emmy Carolina Sumendap, menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4684
 - 6.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 931, Desa Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, atas nama Nyonya Emmy Carolina Sumendap, menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4683.
 - 6.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2838, Desa Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, atas nama Nyonya Emmy Carolina Sumendap, menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4682.
 - 6.4. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 899, Desa Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, atas nama Nyonya Emmy Carolina Sumendap, menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4707,
7. Bahwa Prestasi Penggugat selain telah menghidupkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang telah berakhir haknya dan telah meningkatkan status hak atas 4 (Empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) untuk masing-masing menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), juga Penggugat telah melakukan pengukuran terhadap bidang-bidang tanah atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai proses untuk penyatuan/penggabungan menjadi 1 (satu) Sertifikat Hak Milik. (Bukti P-5).
8. Bahwa didalam pelaksanaan pekerjaan tersebut, Penggugat menderita sakit dan dianjurkan untuk beristirahat selama 14 (Empat belas) hari oleh dr. TRIYANTI SUNDARI yang beralamat praktek di Sunter STS III Blok A No. 21 Jakarta Utara sehingga Tergugat I menganggap bahwa pengurusan untuk proses Akta Jual Beli atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) dan pengurusan untuk proses Balik Nama atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) serta pengurusan penggabungan atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk menjadi 1 (Satu) Sertifikat

Hal 4 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



hak Milik (SHM) oleh Penggugat mengalami keterlambatan waktu sehingga hal tersebut menyebabkan prestasi atas pelaksanaan pekerjaan yang diberikan kepada Penggugat menjadi tertunda.

9. Bahwa bentuk pekerjaan yang belum dipenuhi oleh Penggugat adalah :
 - a. Mengfasilitasi pembuatan Akta Jual Beli dari Pemilik Asal kepada NY. AMINAH/Tergugat 1.
 - b. Mengfasilitasi proses untuk Batik Nama dari Pemilik Asal kepada NY. AMINAH/Tergugat I.

Kedua bentuk pekerjaan tersebut pada angka (9) ini tertunda dan tidak dapat dilanjutkan oleh Penggugat karena Penggugat menderita sakit.

10. Bahwa kemudian Tergugat I melalui Tergugat II memutuskan secara sepihak atas pengurusan pelaksanaan pekerjaan yang telah diberikan kepada Penggugat, tersebut pada angka (2) diatas tanpa ada pemberitahuan sebelumnya baik secara LISAN maupun secara TERTULIS kepada Penggugat.
11. Bahwa Tergugat I melalui Tergugat II selanjutnya melimpahkan pelaksanaan pekerjaan untuk pengurusan Akta Jual Beli dan Balik Nama atas 4 (Empat) Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut pada angka (6) kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat
12. Bahwa Tergugat III kemudian menyerahkan 4 (Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) asli yang tersebut pada angka (6) beserta dokumen lainnya yang berkaitan untuk proses pengurusan Akta Jual Beli dan Balik Nama kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat.
13. Bahwa kemudian Turut Tergugat melalui Tergugat III meminta kepada Penggugat untuk biaya pengurusan Akta Jual Beli (AJB) dan Pengurusan untuk Balik Nama atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) sebesar Rp. 755.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah), akan tetapi Penggugat belum bisa memenuhi permintaan tersebut karena Penggugat lebih memfokuskan untuk biaya pengobatan dan penyembuhan atas penyakit yang dialami Penggugat.
14. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun Turut Tergugat, sebagaimana yang telah disebutkan pada angka (7), angka (8) dan angka (9) tersebut diatas, maka Penggugat mengalami kerugian moriil dan materiil.
15. Bahwa berkaitan dengan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan diatas maka Kami selaku Kuasa Hukum Penggugat, memandang perlu untuk menghadirkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat didalam pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Hal 5 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



untuk didengarkan keterangannya dan dimintakan pertanggungjawabannya karena terbukti bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I melalui Tergugat II telah melimpahkan pengurusan pekerjaan 4 (Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk keperluan proses Akta Jual beli (AJB) dan Balik Nama dihadapan Turut Tergugat.

16. Sebagai bahan pertimbangan, dan untuk menguatkan gugatan ini maka Penggugat melampirkan bukti-bukti, baik bukti tertulis, maupun keterangan Saksi-saksi dan keterangan ahli yang dapat dipertanggung-jawabkan secara hukum, yang akan diajukan oleh Penggugat / Tim Kuasa Hukumnya dalam persidangan perkara ini.
17. Bahwa berkaitan dengan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan diatas maka patut dan layak menurut hukum, Penggugat menyatakan :
 - 17.1. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. (onrechtmatig daad).
 - 17.2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat patut diduga kuat menurut hukum adalah pihak yang tidak beritikad baik dalam hubungan pekerjaan ini.
 - 17.3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pelaksana pekerjaan yang diberikan oleh Tergugat adalah pihak yang beritikad baik.
 - 17.4. Menyatakan bahwa diantara Penggugat dengan Tergugat I berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan ini yang tidak didukung dengan surat perjanjian kerja yang sah dan meyakinkan menurut hukum
 - 17.5. Menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kewajiban hukum untuk mengembalikan uang Tergugat I sebesar Rp. 845.000.000,- (Delapan Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) karena Tergugat I melalui Tergugat II telah memutuskan hubungan pekerjaan kepada Penggugat secara sepihak, dan kaitannya dalam hal ini Penggugat tidak mempunyai kewajiban dengan dalih apapun untuk memberikan uang ganti rugi kepada Tergugat I.
 - 17.6. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, agar dikemudian hari tidak sia-sia (Nihil) maka terhadap ke-4 (Ke-empat) bidang tanah sertifikat hak milik (SHM) yang tersebut pada angka (6) diatas dan juga terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang mana apabila telah dilakukan balik nama oleh Turut Tergugat atas ke-4 (Ke-empat) bidang sertifikat hak milik (SHM) tersebut, mohon berkenaan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini terlebih dahulu untuk meletakkan

Hal 6 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



sita jaminan (conservatoir beslaag)

17.7. Menyatakan berharga terhadap sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dimohonkan yang diletakkan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

18. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk atau ta'at terhadap putusan perkara ini.

19. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng atas kerugian yang dialami oleh Penggugat yang diakibatkan dengan adanya pemutusan hubungan pelaksanaan pekerjaan oleh Tergugat I melalui Tergugat II secara sepihak terhadap Penggugat dan menyerahkan pengurusan pelaksanaan pekerjaan tersebut kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga oleh karena itu patut kiranya menurut hukum untuk memberikan ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 845.000.000,- (Delapan Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah), dan secara Immateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang wajib dibayarkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung-renteng kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika/tidak dicicil.

20. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini pada semua tingkat pemeriksaan.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan diatas maka demi tegaknya hukum dan keadilan, Kami selaku Kuasa Hukum dari Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan atau kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenaan memberikan putusan yang Amarnya, berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan antara Penggugat dengan Tergugat I mempunyai hubungan pekerjaan yang sah menurut hukum, dan hubungan pekerjaan tersebut atas keinginan (Insiatif) dari Tergugat I, bukan permintaan dan keinginan dari Penggugat (Zainal Abidin, S. H);
3. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai Pelaksana pekerjaan yang beritikad baik;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, tidak beritikad baik;

Hal 7 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



6. Menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kewajiban hukum untuk mengembalikan uang Tergugat I sebesar Rp. 845.000.000,- (Delapan Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) karena Tergugat I melalui Tergugat II telah memutuskan hubungan pekerjaan kepada Penggugat secara sepihak, dan kaitannya didalam hal ini Penggugat tidak mempunyai kewajiban hukum dengan dalih apapun untuk memberikan uang ganti rugi kepada Tergugat I atau Tergugat II;
7. Menyatakan berharga terhadap sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dimohonkan terhadap ke-4 (Ke-empat) bidang tanah sertifikat hak milik (SHM) tersebut diatas dan juga terhadap Akta Jual Bell (AJB) yang apabila telah dilakukan balik nama oleh Turut Tergugat atas ke-4 (Ke-empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut untuk diletakkan Sita Jaminan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk atau ta'at terhadap putusan perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng atas kerugian yang dialami oleh Penggugat yang diakibatkan dengan adanya pemutusan hubungan pelaksanaan pekerjaan oleh Tergugat I melalui Tergugat II secara sepihak dan menyerahkan pengurusan pelaksanaan pekerjaan tersebut kepada Tergugat III untuk selanjutnya diserahkan kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga oleh karena itu patut kiranya menurut hukum untuk memberikan ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 845.000.000,- (Delapan Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah), dan secara Immateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang wajib dibayarkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung-renteng kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika/tidak dicicil.
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini pada semua tingkat pemeriksaan;
Dan-Atau; Apabila majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan. (*Ex.Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut diatas, sedangkan untuk pihak Tergugat I dan Tergugat II telah pula hadir Kuasa Hukumnya, untuk pihak Tergugat III telah hadir prinsipal sendiri, sedangkan untuk Turut Tergugat telah hadir kuasanya ;

Hal 8 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 tahun 2008 jo No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi, maka Majelis Hakim melalui Hakim Mediator Surachmat, SH, MH telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tidak berhasil sesuai laporan Mediator dan Majelis Hakim telah pula berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak dalam persidangan, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan, Penggugat menyatakan bahwa ia tetap pada gugatannya semula ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban yang berisi uraian sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil dan keterangan PENGGUGAT dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh PARR TERGUGAT:

GUGATAN PENGGUGAT MASIH DIBUAT BERDASARKAN SURAT KUASA KHUSUS 09 JULI 2016 YANG MASIH MENGANDUNG CACAT FORMIL

1. Bahwa dalam hukum perdata yang dicari adalah Kebenaran Formil, sehingga syarat sah nya Surat Kuasa Insidentil adalah selain mendapat izin dari Ketua Pengadilan tetapi juga harus memenuhi syarat-syarat diantaranya : i) Penerima Kuasa tidak berprofesi sebagai advokat/pengacara. (ii) Penerima Kuasa adalah orang yang mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan pemberi kuasa sampai derajat ketiga yang dibuktikan dengan surat keterangan hubungan keluarga yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa (iii) Tidak menerima imbalan jasa atau upah. (iiii) Sepanjang tahun berjalan belum pernah bertindak sebagai kuasa insidentil pada perkara yang lain.
2. Bahwa dalam Surat Kuasa Insidentil Penggugat, penerima kuasa Insidentil (Drs. Aruji Kartawinata, SH.) juga berprofesi sebagai Advokat/Pengacara pada Lembaga Konsultasi Dan Bantuan Hukum Yayasan Azas Musyawarah (LKBH-YAMUS) Jakarta - Indonesia yang mana Penerima Kuasa Insidentil juga sebagai Kuasa Hukum Penggugat sesuai yang tercantum dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat dan Surat Gugatan Penggugat. Bahwa dalam Surat Kuasa Insidentil Penggugat, penerima kuasa Insidentil (Drs. Aruji Kartawinata, SH.) tidak dapat membuktikan bahwa dirinya adalah orang yang mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan pemberi kuasa dengan tidak dapat melampirkannya

Hal 9 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



surat keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan bahwa penerima kuasa insidentil masih ada hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai derajat ketiga. Dengan tidak terpenuhinya syarat tersebut menyebabkan cacat formil maka Surat Kuasa Insidentil tersebut tidak sah. Sehingga Surat Kuasa Insidentil Penggugat sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima.

3. Bahwa meskipun Surat Kuasa Khusus Penggugat yang juga memasukkan penerima kuasa insidentil sebagai advokat penerima kuasa telah diperbaiki pada agenda sidang perbaikan surat kuasa PENGGUGAT pada Senin, 28 Nopember 2016 namun hal ini tidak menghilangkan cacat formil selanjutnya yaitu berupa Gugatan PENGGUGAT cacat formil karena dibuat masih berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Juli 2016 yang masih mencantumkan penerima kuasa insidentil sebagai advokat penerima kuasa dan PENGGUGAT juga tidak mengajukan perbaikan atas gugatan pada persidangan setelah ditawarkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
4. Dengan tidak terpenuhinya syarat tersebut menyebabkan cacat formil maka Surat Kuasa Insidentil tersebut tidak sah. Sehingga Surat Kuasa Insidentil Penggugat sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima.

PENGGUGAT TIDAK MENGHADIRI PERTEMUAN MEDIASI TANPA ALASAN YANG SAH

5. Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan ("Perma Mediasi") Pasal 6 ayat 1 menentukan bahwa "Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum."
6. Bahwa Perma Mediasi Pasal 7 ayat 2 menentukan bahwa "Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beriktikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan: a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;"
7. Bahwa Pihak PENGGUGAT in casu Zainal Abidin, SH tidak menghadiri proses mediasi perdana yang dijadwalkan pada hari Senin 10 Oktober 2016 yang telah dihadiri oleh seluruh TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III) meskipun ternyata ditunda dikarenakan, sejauh info yang kami terima dari Panitera Pengganti Perkara No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, Mediator Hakim Perkara No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel mendapat tugas dings dari Mahkamah Agung.

Hal 10 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



8. Bahwa Pihak PENGGUGAT telah tidak menghadiri proses mediasi setelah dipanggil secara patut tanpa alasan yang sah berturut-turut pada hari Senin, 17 Oktober 2016 dan pada Senin, 24 Oktober 2016.
9. Bahwa Perma Mediasi menentukan:
Pasal 6 ayat 3 menentukan bahwa "Ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah."
Pasal 14 huruf l dan m menentukan "Dalam menjalankan fungsinya, Mediator bertugas:
l. menyampaikan laporan keberhasilan, ketidakberhasilan dan/atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi kepada Hakim Pemeriksa Perkara;
m. menyatakan salah satu atau Para Pihak tidak beritikad baik dan menyampaikan kepada Hakim Pemeriksa Perkara;"
10. Bahwa berdasarkan dasar hukum dan fakta hukum diatas PARA TERGUGAT telah menyampaikan permohonan kepada Mediator Perkara a quo untuk menyatakan bahwa Pihak PENGGUGAT tidak beritikad baik dalam menjalani proses mediasi.
11. Bahwa selanjutnya sebagaimana permohonan yang telah kami sampaikan kepada Mediator Perkara a quo dan selanjutnya kami memohon agar Majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksa Perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

GUGATAN PENGGUGAT KABUR, TIDAK JELAS ATAU OBSCUUR LIBEL

12. Bahwa sesuai dengan kaedah hukum acara perdata, gugatan haruslah dibuat dengan jelas yang memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud dengan apa yang menjadi tuntutan, atau dengan kata lain apa yang dituntut (*petitum*) harus didasarkan pada peristiwa atau fakta hukum serta dasar hukum yang mendasarinya (*posita*)
13. Bahwa apabila gugatan dibuat dengan tidak jelas, maka gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Bahwa gugatan perkara a quo telah dibuat dengan tidak jelas atau obscuur libel, yang didasarkan pada hal-hal sebagai berikut :

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi?

14. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan berupa Perbuatan Melawan Hukum namun dalil peristiwa yang Penggugat nyatakan dalam posita yang dijadikan dasar dari gugatan PENGGUGAT adalah bersifat perikatan/perjanjian atau kontraktual sebagaimana dinyatakan pada

Hal 11 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



gugatan Penggugat halaman 2 angka 1: “Bahwa pada tanggal 7 Maret 2014, bertempat di Rumah Makan milik Tergugat 1 yaitu ABUBA STEAK, yang beralamat di Jalan Cipete Raya No. 14 A, RT.02 RW 04, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Penggugat, Zainal Abidin, Sarjana Hukum, bersama Tergugat I telah bermufakat secara lisan tanpa adanya suatu perjanjian tertulis dan batas waktu dalam suatu hubungan pekerjaan, yang mana Tergugat I sebagai Pemberi Pekerjaan telah menunjuk Penggugat sebagai Penerima Pelaksana Pekerjaan yang diberikan oleh Tergugat I”

15. Bahwa dalil peristiwa mahkota yang dijadikan dasar oleh PENGGUGAT yang dianggap benar atau terjadi - quad non - tersebut nyata-nyata bersifat perikatan atau perjanjian. Namun PENGGUGAT nyata-nyata mengajukan gugatan berupa gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian sebenarnya gugatan perbuatan melawan hukum ataukah gugatan wanprestasi yang hendak diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II? Bahwa inkonsistensi peristiwa mahkota yang mendasari gugatan ini dengan bentuk gugatan yang diajukan jelas-jelas membuat kabur terlebih jika dikaitkan dengan petitum gugatan angka 3 halaman 5 yang memohon “Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum”.
16. Bahwa sangat jelas dan berdasar gugatan penggugat dapat dikatakan kabur karena tidak menguraikan (i) Perbuatan Tergugat mana yang melawan hukum, (ii) Hak Penggugat yang dilanggar, (iii) Hubungan kausalitas dan yang lebih fatal adalah tidak menguraikan kerugian Penggugat secara terperinci. Bahwa penggugat disatu sisi telah jelas mengakui bermufakat secara lisan tanpa adanya suatu perjanjian tertulis dan batas waktu dalam suatu hubungan pekerjaan dan tertundanya prestasi Penggugat atas pelaksanaan pekerjaan yang diberikan oleh Tergugat II. Oleh sebab itu gugatan perbuatan melawan hukum ini tidak tepat sehingga gugatan a quo merupakan gugatan yang sangatlah membingungkan dan dapat dikategorikan gugatan yang tidak jelas atau kabur (obscur libel).
17. Bahwa kaidah hukum putusan Mahkamah Agung RI No. 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998 menyatakan: “Gugatan tidak dapat diterima dan tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dengan alasan dalil gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan



melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat obscur libel.”

Alamat TERGUGAT II Tidak Jelas

18. Bahwa PENGGUGAT mencantumkan alamat TERGUGAT II sebagaimana dalam gugatan halaman 1 “Jalan Cipete Raya No. 14, RT. 02 RW 04, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.” Bahwa alamat TERGUGAT II tersebut sebagaimana dimaksud dalam gugatan PENGGUGAT adalah tidak benar. Bahwa alamat TERGUGAT II adalah di “Jl. Kelapa Cengkir Barat XI FS 2/2 RT. 003 RW. 013 Kel. Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.”

19. Bahwa kaidah hukum putusan Mahkamah Agung RI No. 709 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 13 Maret 2013 menyatakan: “Karena pencantuman alamat tergugat tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima.”

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITUS CONSORTIUM)

20. Bahwa gugatan PENGGUGAT termasuk dalam gugatan yang kurang pihak karena PENGGUGAT tidak mengikutsertakan ROMEO M.J. SUMENDAP yang mewakili proses jual-beli tanah sebagai anak dan ahli waris dari NY. EMMY CAROLINA SUMENDAP selaku pihak penjual atas 4 (empat) bidang tanah sesuai 4 (empat) SHGB No. 1226, SHGB No. 0931, SHGB No. 2838, dan SHGB No. 0899 yang telah diinformasikan oleh ROMEO M.J. SUMENDAP bahwa saat itu ia sedang melakukan proses menghidupkan kembali sertifikat salah satu SHGB yang berakhir haknya melalui ZAENAL ABIDIN, SH sebagai Notaris dan PPAT di Jakarta in casu PENGGUGAT oleh sebab itu ROMEO M.J. SUMENDAP seharusnya ditarik sebagai pihak Tergugat juga oleh PENGGUGAT karena dalam hal ini ROMEO M.J. SUMENDAP merupakan pihak terkait dengan masalah pengurusan proses peralihan hak dan balik nama atas 4 (empat) bidang tanah SHGB yang dipercayakan kepada PENGGUGAT sebagaimana PENGGUGAT dailikan dalam gugatannya. Bahwa dengan PENGGUGAT tidak menarik ROMEO M.J. SUMENDAP sebagai pihak (tergugat) dalam perkara a quo, maka jelas gugatan PENGGUGAT telah kurang pihak, sehingga sangat layak dan berdasarkan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima.

21. Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta-fakta hukum di atas, maka sudah selayaknya dan seharusnya eksepsi TERGUGAT I dan

Hal 13 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



TERGUGAT II diterima oleh Majelis Hakim Yang Mulia, dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima

II. DALAM POKOK PERKARA

II.1 DALAM KOMPENSI

22. Bahwa mohon apa-apa yang telah diuraikan di bagian Dalam Eksepsi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang terpisahkan dengan uraian Dalam Pokok Perkara.
23. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak seluruh dalil posita dan petitum gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui dengan tegas-tegas kebenarannya.

KRONOLOGIS LENGKAP PERISTIWA DALAM PERKARA A QUO YANG TIDAK DIUNGKAP OLEH PENGGUGAT

24. Bahwa pada akhir Desember 2013 TERGUGAT II dihubungi oleh orang kepercayaan dari NY. EMMY CAROLINA SUMENDAP yang bernama HASJIM KATAMSI yang menyampaikan berita NY. EMMY CAROLINA SUMENDAP meninggal dunia serta membicarakan tanah SHGB No. 1226, SHGB No. 0931, SHGB No. 2838, dan SHGB No. 0899 (selanjutnya seluruhnya disebut "4 SHGB") akan dijual oleh anaknya yang bernama ROMEO M.J. SUMENDAP.
25. Bahwa berdasarkan berita dari HASJIM KATAMSI maka TERGUGAT II meminta kepada HASJIM KATAMSI untuk mempertemukan TERGUGAT II dengan ROMEO M.J. SUMENDAP yang kemudian disepakati pertemuan dilaksanakan di rumah makan ABUBA STEAK di Jalan Cipete Raya No 14 A Jakarta Selatan.
26. Bahwa selanjutnya pada pertemuan antara TERGUGAT II dengan ROMEO M.J. SUMENDAP dan HASJIM KATAMSI di rumah makan ABUBA STEAK disinilah TERGUGAT II mendengar secara langsung dari ROMEO M.J. SUMENDAP bahwa ibunya NY. EMMY CAROLINA SUMENDAP telah meninggal dunia sehingga ROMEO M.J. SUMENDAP sebagai anak dan ahli waris akan melakukan jual-beli tanah atas 4 SHGB tersebut pada point diatas kepada TERGUGAT II.
27. Bahwa pada pertemuan ini pula ROMEO M.J. SUMENDAP menginformasikan kepada TERGUGAT II saat ini ia sedang melakukan proses menghidupkan kembali sertifikat salah satu SHGB yang berakhir haknya melalui ZAENAL ABIDIN, SH sebagai Notaris dan PPAT di Jakarta in casu PENGGUGAT. Pada pertemuan inilah TERGUGAT II pertama kali mendengar nama PENGGUGAT yang ternyata dikemudian hari nyata-

Hal 14 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



nyata mengganggu ketenangan hidup TERGUGAT II dan bahkan menimbulkan kerugian materiil yang tidak sedikit bagi TERGUGAT II.

28. Bahwa pada pertemuan tersebut pula ROMEO M.J. SUMENDAP memberikan pertimbangan dikarenakan saat ini ia sedang melakukan proses menghidupkan kembali sertifikat salah satu SHGB yang berakhir haknya in casu SHGB No. 1226 yang berakhir haknya pada 07 Juni 2012 melalui PENGGUGAT maka apabila TERGUGAT II berkenan maka yang akan melakukan pekerjaan proses pengurusan 4 SHGB selanjutnya adalah PENGGUGAT mengingat persyaratan untuk proses pengurusan telah diserahkan dari ROMEO M.J. SUMENDAP kepada PENGGUGAT.
29. Bahwa setelah mendengarkan informasi dan pertimbangan dari ROMEO M.J. SUMENDAP maka selanjutnya TERGUGAT II dengan pertimbangan untuk mempercepat proses (tidak menggulang dari awal kembali) dan mendengar bahwa persyaratan telah diberikan dari ROMEO M.J. SUMENDAP kepada PENGGUGAT maka TERGUGAT II memutuskan menerima saran tersebut dan meneruskan/melanjutkan saja proses pengurusan 4 SHGB termasuk menghidupkan kembali SHGB No. 1226 yang berakhir haknya pada 07 Juni 2012 melalui PENGGUGAT.
30. Bahwa selanjutnya pada sekitar bulan Maret 2014 ROMEO M.J. SUMENDAP, TERGUGAT I dan TERGUGAT II datang ke kantor PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT yang beralamat di Ruko Green Garden Blok 1.9/20, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan tujuan mendengarkan penjelasan PENGGUGAT sebagai Notaris dan PPAT untuk alur proses peralihan 4 SHGB dan penghitungan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak.
31. Bahwa berdasarkan pertemuan di kantor PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT didapat perhitungan yang harus dibayarkan oleh para pihak dimana antara ROMEO M.J. SUMENDAP dan TERGUGAT II disepakati pembayaran kepengurusan keseluruhan dibebankan kepada TERGUGAT II dengan rincian sebagai berikut:
 - Biaya penerbitan sertifikat yang sudah berakhir yaitu SHGB No. 1226 dan SHGB No. 2838 sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah)
 - Biaya AJB sampai dengan balik nama ke NY AMINAH (4 sertifikat) termasuk pajak penjual dan pembeli sebesar Rp. 504.400.000,- (lima ratus empat juta empat ratus ribu rupiah).

Hal 15 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



32. Bahwa berdasarkan rincian tersebut diatas kemudian TERGUGAT II membayar dalam 3 tahap:
- Tahap I tanggal 7 April 2014 TERGUGAT II menyerahkan cek No BJ 278753 BCA KCP Kelapa Gading dengan nominal Rp 504.400.000,- (lima ratus empat juta empat ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT di Kantor Penggugat selaku Notaris dan PPAT yang beralamat di Ruko Green Garden Blok 1.9/20, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.
 - Tahap II tanggal 19 Januari 2015 TERGUGAT II melakukan transfer via internet Banking sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke nomor rekening a/n ZAENALABIDIN, SH in casu PENGGUGAT.
 - Tahap III tanggal 06 Februari 2015 TERGUGAT II melakukan transfer Via internet Banking sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ke nomor rekening a/n ZAENALABIDIN, SH in casu PENGGUGAT.
33. Bahwa TERGUGAT II hingga pembayaran Tahap III ini dikarenakan keawaman dan ketidakpahaman tentang hukum menganggap bahwa PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT sendirilah yang mengerjakan proses pengurusan 4 SHGB dan tidak mengetahui bahwa sebenarnya proses pengurusan 4 SHGB tersebut ternyata dikerjakan oleh Notaris dan PPAT lain/rekanan dari PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT
34. Bahwa setelah melakukan seluruh pembayaran dalam 3 (tiga) tahap tersebut ternyata hanya selang kurang lebih 3 (tiga) bulan yakni pada bulan Mei 2015 PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT yang TERGUGAT II menganggap mengurus sendiri proses pengurusan 4 SHGB tersebut ternyata kembali menghubungi TERGUGAT II dan mengatakan terdapat kenaikan biaya sebesar Rp. 250.600.000,- (dua ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah) pada kepengurusan sebagaimana dimaksud pada angka 31 diatas dan dengan (tanpa sengaja) PENGGUGAT memberikan /mengirimkan rincian kenaikan biaya yang masih mencantumkan dari kantor Notaris dan PPAT di wilayah Tangerang Selatan yaitu JAMES SINAGA, SH., M.Kn., in casu TURUT TERGUGAT. Hingga pengiriman rincian kenaikan biaya ini TERGUGAT II sudah mulai curiga terhadap proses pengurusan 4 SHGB a quo namun dikarenakan PENGGUGAT yang memiliki jabatan selaku Notaris dan PPAT maka TERGUGAT II masih berusaha mempercayai integritas dari PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT.

Hal 16 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



35. Bahwa selanjutnya sesuai rincian yang diterima, maka pada tanggal 16 Juni 2015 TERGUGAT II menyerahkan cek BNI No. CG 499588 dengan nominal Rp. 250.600.000,- (dua ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT dan TERGUGAT II sebagai langkah antisipatif meminta kepada PENGGUGAT untuk dibuatkan kwitansi-kwitansi atas pembayaran-pembayaran yang pernah dilakukan serta kwitansi pelunasan.
36. Bahwa sejak tanggal 16 Juni 2015 selanjutnya TERGUGAT II masih bisa melakukan komunikasi dengan PENGGUGAT tetapi mulai bulan Juli hingga September 2015 sudah tidak dapat dihubungi dikarenakan telepon selular PENGGUGAT selalu tidak aktif.
37. Bahwa TERGUGAT II mencoba beberapa kali mendatangi kantor PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT dengan mengirim orang kepercayaan TERGUGAT II, tetapi PENGGUGAT tidak pernah ada di tempat dan staff dari PENGGUGAT mengatakan PENGGUGAT sedang sakit. Bahwa TERGUGAT II melalui orang kepercayaan TERGUGAT II juga menanyakan perkembangan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada angka 31 diatas tetapi staff dari PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT mengatakan tidak tahu karena pekerjaan atas nama Tuan MUHAMMAD ALI ARIANSYAH in casu TERGUGAT II dan semua berkasnya langsung ditangani oleh PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT. Bahwa karena staff PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT memberikan jawaban tersebut maka TERGUGAT II mencoba dan terus berusaha menghubungi PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT namun tidak ada jawaban dan TERGUGAT II tidak habis pikir mengapa proses pekerjaan sebagaimana dimaksud angka 14 diatas belum selesai dan lama sekali terhitung sejak tanggal 7 April 2014 sampai dengan akhir September 2015.
38. Bahwa pada bulan November 2015 TERGUGAT II akhirnya teringat dengan rincian kenaikan biaya yang dikirim PENGGUGAT yang masih tercantum dari kantor Notaris dan PPAT diwilayah Tangerang Selatan yaitu JAMES SINAGA, SH., M.Kn., in casu TURUT TERGUGAT yang dikirim PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 34 dan TERGUGAT II selanjutnya mencoba menghubungi langsung nomor telepon kantor Notaris dan PPAT JAMES SINAGA, SH., M.Kn.. Bahwa dari komunikasi via telepon diketahui dari staff TURUT TERGUGAT in casu JAMES SINAGA, SH., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di wilayah Tangerang Selatan sama sekali belum menerima uang/biaya proses

Hal 17 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



pengurusan 4 SHGB dari PENGGUGAT sehingga pekerjaan belum dapat dijalankan karena biaya belum di terima.

39. Bahwa dijelaskan juga oleh staff JAMES SINAGA, SH., M.Kn. karena ada perbedaan waktu pembayaran maka ada kenaikan kembali untuk biaya pekerjaan pada angka 34 diatas yang pada rincian pertama sebesar Rp 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) menjadi Rp 985.680.000,- (sembilan ratus delapan puluh lima juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) selisih sebesar Rp 230.680.000,- (dua ratus tiga puluh juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan mengirim rincian biaya kepada TERGUGAT II. Bahwa menurut keterangan staff JAMES SINAGA, SH., M.Kn. apabila tidak segera dilakukan pembayaran sampai akhir tahun 2015 maka akan ada kenaikan lagi di awal tahun 2016.
40. Bahwa mendengar penjelasan dari staff JAMES SINAGA, SH., M.Kn. tersebut TERGUGAT II sangat terkejut, untuk itu kemudian TERGUGAT II mengatur jadwal untuk bertemu langsung dengan JAMES SINAGA, SH., M.Kn. in casu TURUT TERGUGAT.
41. Bahwa masih pada bulan November 2015 TERGUGAT II di temani oleh kuasa hukum mendatangi kantor JAMES SINAGA, SH., M.Kn. Notaris dan PPAT wilayah Tangerang Selatan, TERGUGAT II di temui oleh staffnya yang bernama DANIEL dan dipertemukan dengan orang dari PENGGUGAT yang bernama MARUDDIN in casu TERGUGAT III, TERGUGAT III menjelaskan dia adalah orang yang diberikan tugas oleh PENGGUGAT untuk mengerjakan pekerjaan dari TERGUGAT II. Bahwa setelah itu TERGUGAT II bertemu dengan JAMES SINAGA, SH., M.Kn. in casu TURUT TERGUGAT untuk berdiskusi tentang biaya yang harus dibayarkan, dan dijelaskan oleh JAMES SINAGA, SH., M.Kn. in casu TURUT TERGUGAT sesuai dengan angka 39 diatas.
42. Bahwa mengingat penjelasan langsung dari JAMES SINAGA, SH., M.Kn. diatas TERGUGAT II terpaksa mau tidak mau akan menutupi dahulu biaya yang belum diserahkan PENGGUGAT kepada JAMES SINAGA, SH., M.Kn. tanpa menunggu uang dikembalikan terlebih dahulu dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT II dengan maksud menghindari kenaikan biaya di awal tahun 2016 sekaligus menghindari pengeluaran biaya yang lebih besar.
43. Bahwa selanjutnya TERGUGAT II mencoba menghubungi PENGGUGAT untuk meminta keterangan, setelah mencoba beberapa kali dihubungi akhirnya PENGGUGAT menjawab dan berjanji akan datang ke kantor



Tergugat II di Jalan Cipete Raya No 14A Jakarta Selatan untuk emberikan penjelasan.

44. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2015 PENGGUGAT datang ke kantor TERGUGAT II di Jalan Cipete Raya No 14A Jakarta Selatan dan menjelaskan bahwa kondisi PENGGUGAT sedang sakit dan dalam pengobatan sehingga telepon selular dinonaktifkan dan PENGGUGAT beralasan mendapat musibah uang sebesar Rp 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) di bawa kabur staffnya dan sedang dicari sehingga PENGGUGAT belum dapat menyetorkan uang kepada kantor JAMES SINAGA, SH., M.Kn. Notaris dan PPAT wilayah Tangerang Selatan in casu TURUT TERGUGAT sehingga pekerjaan belum dilaksanakan.
45. Bahwa setelah mendengar penjelasan tersebut TERGUGAT II meminta biaya yang telah dibayar untuk pengurusan proses 4 SHGB dikembalikan serta TERGUGAT II menjelaskan akan mengurus sendiri karena mengingat kondisi kesehatan dan permasalahan yang di hadapi PENGGUGAT dan PENGGUGAT setuju tetapi untuk uang yang telah disetorkan belum dapat dikembalikan”.
46. Bahwa setelah kejadian tersebut diatas TERGUGAT II menghubungi dan berhubungan langsung dengan JAMES SINAGA, SH., M.Kn. Notaris dan PPAT wilayah tangerang selatan in casu TURUT TERGUGAT serta membayar rincian biaya-biaya untuk proses pengurusan 4 SHGB sampai dengan selesai sesuai angka 39 diatas.
47. Bahwa setelah proses pembayaran biaya ke kantor JAMES SINAGA, SH., M.Kn. TERGUGAT beberapa kali bahkan sering mencoba menghubungi PENGGUGAT untuk meminta dikembalikan uang sebesar Rp 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) tetapi PENGGUGAT tidak dapat lagi dihubungi.

PENGGUGAT TELAH DITETAPKAN SEBAGAI TERSANGKA PENGGELAPAN OLEH KEPOLISIAN RESORT METRO JAKARTA BARAT DAN TELAH RESMI DITANGKAP DAN SAAT INI SEBAGAI TAHANAN DI KEJAKSAAN NEGERI JAKARTA BARAT

48. Bahwa karena PENGGUGAT tidak dapat dihubungi dan tidak ada itikad baik maka TERGUGAT II pada tanggal 11 Februari 2016 melaporkan PENGGUGAT kepada Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat atas laporan Penggelapan pasal 372 KUHP dengan Nomor: LP 155/II/2016/PMJ/RESTRO JAK BAR.

Hal 19 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



49. Bahwa setelah ada laporan tersebut awal Maret 2016 PENGGUGAT datang ke kantor TERGUGAT II di Jalan Cipete Raya No 14A Jakarta Selatan dan berjanji secara lisan akan berusaha mengembalikan uang tersebut secepatnya dan akan memberi jaminan berupa tanah dan bangunan miliknya yang terletak di Palembang.
50. Bahwa karena kekecewaan yang berat yang dialami TERGUGAT II maka TERGUGAT II tidak setuju untuk menerima jaminan dari PENGGUGAT dan tetap ingin uang yang telah disetorkan dikembalikan secara seketika tanpa ada angsuran serta proses laporan polisi tetap berlanjut sampai uang diterima secara langsung dan seketika oleh TERGUGAT II.
51. Bahwa atas laporan TERGUGAT II pada angka 48 diatas PENGGUGAT telah ditetapkan sebagai tersangka oleh Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat dan saat ini Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat sedang melakukan pencarian terhadap PENGGUGAT untuk dilakukan upaya paksa berupa penangkapan dikarenakan keberadaan PENGGUGAT tidak/belum terdeteksi oleh pihak kepolisian hingga akhir Desember 2016. Namun hebatnya lagi adalah PENGGUGAT dalam persembunyiannya masih semangat untuk melakukan perlawanan dengan mengajukan gugatan kepada TERGUGAT II sebagai korban dan PENGGUGAT juga ternyata masih mampu untuk membayar jasa pengacara. Penggugat telah ditangkap pada Desember 2016 dan telah resmi ditahan oleh Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat pada . Sementara saat ini Penggugat telah resmi menjadi tahanan oleh Kejaksaan Negeri Jakarta Barat untuk 'selanjutnya menunggu proses pemeriksaan perkara pidana pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

PERMUFAKATAN 7 MARET 2014 ADALAH KARANGAN PENGGUGAT

52. Bahwa TERGUGAT I menolak peristiwa mahkota yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebagaimana dinyatakan pada halaman 2 angka 1 gugatan: "Bahwa pada tanggal 7 Maret 2014, bertempat di Rumah Makan milik Tergugat I yaitu ABUBA STEAK, yang beralamat di Jalan Cipete Raya No. 14 A, RT.02 RW 04, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Penggugat, Zainal Abidin, Sarjana Hukum, bersama Tergugat I telah bermufakat secara lisan tanpa adanya suatu perianian tertulis dan batas waktu dalam suatu hubungan pekerjaan, yang mana Tergugat I sebagai Pemberi Pekerjaan telah menunjuk Penggugat sebagai Penerima Pelaksana Pekerjaan yang diberikan oleh Tergugat L". Bahwa tidak pernah terjadi pertemuan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I pada waktu dan tempat/lokasi dimaksud terlebih jika PENGGUGAT

Hal 20 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



menyatakan telah “terjadi permufakatan secara lisan tanpa adanya suatu perjanjian tertulis dan batas waktu dalam suatu hubungan pekerjaan”. Bahwa peristiwa pertemuan yang didalilkan terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada waktu dan tempat/lokasi yang disebutkan pada kenyataannya tidak pernah terjadi maka tidaklah mungkin terjadi sebuah permufakatan atau kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada waktu dan tempat/lokasi yang disebutkan.

53. Bahwa jikapun ada pertemuan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I maka pertemuan tersebut adalah pertemuan sebagaimana pada point 14 yang bertempat di Kantor PENGGUGAT selaku Notaris dan PPAT yang berlokasi di Jakarta Barat dan pihak yang terlibat dalam pertemuan tidak saja

PENGGUGAT dan TERGUGAT I saja tetapi juga melibatkan TERGUGAT II dan ROMEO M.J. SUMENDAP.

HUBUNGAN PEKERJAAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT I MERUPAKAN KARANGAN BERLANJUT DART PENGGUGAT

54. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak tegas dalil PENGGUGAT pada gugatan angka 2 halaman 2 yang menyatakan “Bahwa bentuk hubungan pekerjaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat, sebagaimana yang dimaksud pada angka (1) diatas adalah:
- Menghidupkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang telah berakhir haknya.
 - Meningkatkan status hak atas 4 (empat) Sertifikat Hak Guna Bagunan (SHGB) untuk masing-masing menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM).
 - Pengurusan untuk proses Akta Jual Beli atas ke-4 (Ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM).
 - Pengurusan untuk proses balik nama atas ke-4 (Ke-Empat) Sertifikat Hak Milik dari pemilik asal ke atas nama NY AMINAH/Tergugat I. “

55. Bahwa hubungan pekerjaan yang didalilkan oleh PENGGUGAT adalah berdasarkan atau turunan dari peristiwa mahkota yang digadang-gadang kebenarannya oleh PENGGUGAT — quad non dengan demikian maka hubungan pekerjaan yang disebutkan haruslah ditolak.

MENGAKU TELAH BERPRESTASI SEBAGIAN KECIL DAN ALASAN SAKIT TIDAK MENJADIKAN PENGGUGAT BERHAK MENGGELAPKAN SELURUH BIAYA PROSES 4 SHGB MILIK TERGUGAT II

56. Bahwa PENGGUGAT pada gugatan angka 7 mendalilkan bahwa “Bahwa Prestasi Penggugat selain telah menghidupkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang telah berakhir haknya dan telah

Hal 21 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



meningkatkan status hak atas 4 (Empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) untuk masing-masing menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), juga Penggugat telah melakukan pengukuran terhadap bidang-bidang tanah atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai proses untuk penyatuan/penggabungan menjadi 1 (satu) Sertifikat Hak Milik. (Bukti P-5)

57. Jadi prestasi yang diklaim PENGGUGAT adalah:

- telah menghidupkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang telah berakhir haknya telah meningkatkan status hak atas 4 (Empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) untuk masing-masing menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM)
- telah melakukan pengukuran terhadap bidang-bidang tanah atas ke-4 (keEmpat) Sertifikat Hak Milik (SHM)

58. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan angka 4 hanya menyebutkan secara keseluruhan dana Rp. 845.000.000,- (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah) sebagai biaya keseluruhan untuk pengurusan sebagaimana dimaksud pada dalil gugatan angka 2. Jadi PENGGUGAT ingin mengarahkan seolah-olah dana a quo bersifat gelondongan tidak ada pengalokasian berupa erincian biaya untuk tiap item proses.

59. Bahwa berdasarkan Kronologis Lengkap Peristiwa angka 15 maka prestasi yang diklaim PENGGUGAT hanya masuk dalam alokasi biaya/anggaran sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Besaran alokasi anggaran itupun keluar atas permintaan PENGGUGAT sendiri. Bahwa jika memang PENGGUGAT telah berprestasi maka hal itu tidak meniadakan PENGGUGAT berhak untuk menggelapkan sisa biaya-biaya untuk proses lainnya yang belum dilaksanakan terkait proses pengurusan 4 SHGB.

60. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT sendiri menyatakan dalam gugatan angka 9 halaman 3 "Bahwa bentuk pekerjaan yang belum dipenuhi oleh Penggugat adalah:

- a. Memfasilitasi pembuatan Akta Jual Beli dari Pemilik Asal kepada NY AMINAH/Tergugat I
- b. Memfasilitasi proses untuk balik nama dari Pemilik Asal kepada NY.AMINAH/Tergugat I

Kedua bentuk pekerjaan tersebut pada angka (9) ini tertunda dan tidak dapat dilanjutkan oleh Penggugat karena Penggugat menderita sakit."

Menguatkan dugaan TERGUGAT II bahwa PENGGUGAT memang ingin menganggap bahwa PENGGUGAT berhak untuk menggelapkan sisa

Hal 22 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



biayabiaya untuk proses lainnya yang belum dilaksanakan dan seolah-olah alasan sakit dapat dijadikan alasan untuk menggunakan biaya proses pengurusan 4 SHGB yang ada untuk kepentingan pribadi PENGGUGAT. Hal ini dapat menjadi petunjuk tidak adanya integritas dan kejujuran dari PENGGUGAT yang memegang jabatan Notaris dan PPAT. Jika memang PENGGUGAT memiliki integritas dan kejujuran - quad non - yang sedang dilanda sakit dan membutuhkan biaya maka PENGGUGAT akan berusaha untuk mendapatkan izin terlebih dahulu dari TERGUGAT II.

61. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dalam gugatan angka 10 halaman 3 yang menyatakan "Bahwa kemudian Tergugat I melalui Tergugat II memutuskan secara sepihak atas pengurusan pelaksanaan pekerjaan yang telah diberikan kepada Penggugat tersebut pada angka (2) diatas tanpa ada pemberitahuan sebelumnya baik secara LISAN maupun secara TERTULIS kepada Penggugat."
62. Bahwa pemutusan hubungan pekerjaan yang didalilkan oleh PENGGUGAT adalah berdasarkan atau turunan dari peristiwa mahkota yang digadang-gadang kebenarannya oleh PENGGUGAT sebagaimana terdapat pada gugatan angka 2 - quad non - dan dengan demikian maka hubungan pekerjaan yang PENGGUGAT anggap ada beserta peristiwa pemutusan sepihak yang lagi-lagi yang PENGGUGAT anggap ada serta merta haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
63. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana dalam gugatan angka 11 halaman 4 yang menyatakan: "Bahwa Tergugat I melalui Tergugat II selanjutnya melimpahkan pelaksanaan pekerjaan untuk pengurusan Akta Jual Beli dan Balik Nama atas 4 (Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut pada angka (6) kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat" dan dalil gugatan angka 12 halaman 4 yang menyatakan angka 12 gugatan: "Bahwa Tergugat kemudian menyerahkan 4 (Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) asli tersebut pada angka (6) beserta dokumen lainnya kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat" Bahwa TERGUGAT II tidak pernah melimpahkan pelaksanaan pekerjaan kepada TERGUGAT III. Bahwa yang sebenarnya terjadi adalah TERGUGAT II hanyalah meneruskan proses yang telah terlanjur terjadi antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT dimana TURUT TERGUGAT tidak pernah menerima biaya proses pengurusan 4 SHGB dari TERGUGAT II yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT II kepada

Hal 23 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



PENGGUGAT. Niat baik TERGUGAT II agar proses pengurusan 4 SHGB tetap dilanjutkan meskipun biaya-biaya yang telah TERGUGAT II keluarkan telah digelapkan oleh PENGGUGAT dan untuk menghindari kenaikan harga proses pengurusan jika ditunda lagi sekaligus menghindari pengeluaran biaya yang semakin banyak akibat ulah PENGGUGAT yang sempat bersembunyi tak tahu dimana rimbanya hingga akhirnya telah ditangkap dan ditahan saat ini.

PENGGUGAT SECARA LANGSUNG MEMBENARKAN TELAH MENGGUNAKAN BIAYA 4 SHGB MILIK TERGUGAT II UNTUK KEPENTINGAN PRIBADI

64. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya angka 13 halaman 4 menyatakan angka 13 gugatan: “Bahwa kemudian Turut Tergugat melalui Tergugat III meminta kepada Penggugat untuk biaya pengurusan Akta Jual Beli (AJB) dan Pengurusan untuk Balik Nama atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) Rp 755.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah), akan tetapi Penggugat belum bisa memenuhi permintaan tersebut karena Penggugat lebih memfokuskan untuk biaya pengobatan dan penyembuhan atas penyakit yang dialami Penggugat “
65. Bahwa jika benar adanya pernyataan PENGGUGAT maka wajarlah kiranya jika TURUT TERGUGAT ikut membantu dengan meminta biaya yang telah dibayarkan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT mengingat jika hal ini tidak dilakukan oleh TURUT TERGUGAT maka PENGGUGAT dapat dan boleh saja berasumsi adanya keterlibatan pihak lain disamping PENGGUGAT yang telah menggelapkan uang milik TERGUGAT II.
66. Bahwa pernyataan PENGGUGAT ini membuktikan dan tidak terbantahkan lagi atas dugaan TERGUGAT II bahwa seolah-olah alasan sakit telah dijadikan alasan untuk menggunakan biaya proses pengurusan peralihan 4 SHGB yang ada untuk kepentingan pribadi PENGGUGAT.

11.2 DALAM REKONPENSI

1. Bahwa mohon apa-apa yang telah diuraikan di bagian Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara Dalam Konpensi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang terpisahkan dengan uraian Dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa adapun hubungan hukum PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT II selanjutnya hanya disebut “PENGGUGAT REKONPENSI” dengan TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI selanjutnya hanya disebut “TERGUGAT REKONPENSI” dapat kami uraikan sebagai berikut:

Hal 24 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



3. Bahwa pada akhir Desember 2013 PENGGUGAT REKONPENSI dihubungi oleh orang kepercayaan dari NY. EMMY CAROLINA SUMENDAP yang bernama HASJIM KATAMSI yang menyampaikan berita NY. EMMY CAROLINA SUMENDAP meninggal dunia serta membicarakan tanah SHGB No. 1226, SHGB No. 0931, SHGB No. 2838, dan SHGB No. 0899 (selanjutnya seluruhnya disebut "4 SHGB") akan dijual oleh anaknya yang bernama ROMEO M.J. SUMENDAP.
4. Bahwa berdasarkan berita dari HASJIM KATAMSI maka PENGGUGAT REKONPENSI meminta kepada HASJIM KATAMSI untuk mempertemukan PENGGUGAT REKONPENSI dengan ROMEO M.J. SUMENDAP yang kemudian disepakati pertemuan dilaksanakan di rumah makan ABUBA STEAK di Jalan Cipete Raya No 14 A Jakarta Selatan.
5. Bahwa selanjutnya pada pertemuan antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan ROMEO M.J. SUMENDAP dan HASJIM KATAMSI di rumah makan ABUBA STEAK disinilah PENGGUGAT REKONPENSI mendengar secara langsung dari ROMEO M.J. SUMENDAP bahwa ibunya NY EMMY CAROLINA SUMENDAP telah meninggal dunia sehingga ROMEO M.J. SUMENDAP sebagai anak dan ahli waris akan melakukan jual-beli tanah atas 4 SHGB tersebut pada angka 4 diatas kepada PENGGUGAT REKONPENSI.
6. Bahwa pada pertemuan ini pula ROMEO M.J. SUMENDAP menginformasikan kepada PENGGUGAT REKONPENSI saat ini ia sedang melakukan proses menghidupkan kembali sertifikat salah satu SHGB yang berakhir haknya melalui ZAENAL ABIDIN, SH sebagai Notaris dan PPAT di Jakarta in casu TERGUGAT REKONPENSI. Pada pertemuan inilah PENGGUGAT REKONPENSI pertama kali mendengar nama PENGGUGAT yang ternyata dikemudian hari nyata-nyata mengganggu ketenangan hidup PENGGUGAT REKONPENSI dan bahkan menimbulkan kerugian materiil yang tidak sedikit bagi PENGGUGAT REKONPENSI.
7. Bahwa pada pertemuan tersebut pula ROMEO M.J. SUMENDAP memberikan pertimbangan dikarenakan saat ini ia sedang melakukan proses menghidupkan kembali sertifikat salah satu SHGB yang berakhir haknya in casu SHGB No. 1226 yang berakhir haknya Pada 07 Juni 2012 melalui TERGUGAT REKONPENSI maka apabila PENGGUGAT REKONPENSI berkenan maka yang akan melakukan pekerjaan proses pengurusan 4 SHGB selanjutnya adalah TERGUGAT REKONPENSI

Hal 25 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



mengingat persvaratan untuk proses pengurusannya telah diserahkan dari ROMEO M.J. SUMENDAP kepada PENGGUGAT.

8. Bahwa setelah mendengarkan informasi dan pertimbangan dari ROMEO M.J. SUMENDAP maka selanjutnya PENGGUGAT REKONPENSI dengan pertimbangan untuk mempercepat proses (tidak menggulang dari awal kembali) dan mendengar bahwa persyaratan telah diberikan dari ROMEO M.J. SUMENDAP kepada TERGUGAT REKONPENSI maka PENGGUGAT REKONPENSI memutuskan menerima saran tersebut dan meneruskan/melaniutkan saja proses pengurusan 4 SHGB termasuk menghidupkan kembali SHGB No. 1226 yang berakhir haknya pada 07 Juni 2012 melalui TERGUGAT REKONPENSI.
9. Bahwa selanjutnya pada sekitar bulan Maret 2014 ROMEO M.J. SUMENDAP, NYONYA AMINAH dan PENGGUGAT REKONPENSI datang ke kantor TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT yang beralamat di Ruko Green Garden Blok 1.9/20, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan tujuan mendengarkan penjelasan TERGUGAT REKONPENSI sebagai Notaris dan PPAT untuk alur proses peralihan 4 SHGB dan penghitungan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak.
10. Bahwa berdasarkan pertemuan di kantor TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT didapat perhitungan yang harus dibayarkan oleh para pihak dimana antara ROMEO M.J. SUMENDAP dan PENGGUGAT REKONPENSI disepakati pembayaran kepengurusan keseluruhan dibebankan kepada PENGGUGAT REKONPENSI dengan rincian sebagai berikut:
 - Biaya penerbitan sertifikat yang sudah berakhir yaitu SHGB No. 1226 dan SHGB No. 2838 sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah)
 - Biaya AJB sampai dengan balik nama ke NY AMINAH (4 sertifikat) termasuk pajak penjual dan pembeli sebesar Rp. 504.400.000,- (lima ratus empat juta empat ratus ribu rupiah).
11. Bahwa berdasarkan rincian tersebut diatas kemudian PENGGUGAT REKONPENSI membayar dalam 3 tahap:
 - Tahap I tanggal 7 April 2014 PENGGUGAT REKONPENSI menyerahkan cek No BJ 278753 BCA KCP Kelapa Gading dengan nominal Rp 504.400.000,- (lima ratus empat juta empat ratus ribu rupiah) kepada TERGUGAT REKONPENSI di Kantor TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT yang beralamat di Ruko

Hal 26 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Green Garden Blok 1.9/20, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.

- Tahap II tanggal 19 Januari 2015 PENGGUGAT REKONPENSI melakukan transfer via internet Banking sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke nomor rekening a/n ZAENAL ABIDIN, SH in casu TERGUGAT REKONPENSI.
 - Tahap III tanggal 06 Februari 2015 PENGGUGAT REKONPENSI melakukan transfer Via internet Banking sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ke nomor rekening a/n ZAENAL ABIDIN, SH in casu TERGUGAT REKONPENSI.
12. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI hingga pembayaran Tahap III ini dikarenakan keawaman dan ketidakpahaman tentang hukum menganggap bahwa TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT sendirilah yang mengerjakan proses pengurusan 4 SHGB dan tidak mengetahui bahwa sebenarnya proses pengurusan 4 SHGB tersebut ternyata dikerjakan oleh Notaris dan PPAT lain/rekanan dari TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT.
13. Bahwa setelah melakukan seluruh pembayaran dalam 3 (tiga) tahap tersebut ternyata hanya selang kurang lebih 3 (tiga) bulan yakni pada bulan Mei 2015 TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT yang PENGGUGAT REKONPENSI anggap mengurus sendiri proses pengurusan 4 SHGB tersebut ternyata kembali menghubungi PENGGUGAT REKONPENSI dan mengatakan terdapat kenaikan biaya sebesar Rp. 250.600.000,- (dua ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah) pada kepengurusan sebagaimana dimaksud pada angka 11 di atas dan dengan (tanpa sengaja) TERGUGAT REKONPENSI memberikan /mengirimkan rincian kenaikan biaya yang masih mencantumkan dari kantor Notaris dan PPAT di wilayah Tangerang Selatan yaitu JAMES SINAGA, SH., M.Kn. (TURUT TERGUGAT dalam konpensi) Hingga pengiriman rincian kenaikan biaya ini PENGGUGAT REKONPENSI sudah mulai curiga terhadap proses pengurusan 4 SHGB a quo namun dikarenakan TERGUGAT REKONPENSI yang memiliki jabatan selaku Notaris dan PPAT maka PENGGUGAT REKONPENSI masih berusaha mempercayai integritas dari TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT.
14. Bahwa selanjutnya sesuai rincian yang diterima, maka pada tanggal 16 Juni 2015 PENGGUGAT REKONPENSI menyerahkan cek BNI No.CG 499588 dengan nominal Rp. 250.600.000,- (dua ratus lima puluh juta

Hal 27 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



enam ratus ribu rupiah) kepada TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT dan PENGGUGAT REKONPENSI sebagai langkah antisipatif meminta kepada TERGUGAT REKONPENSI untuk dibuatkan kwitansi-kwitansi atas pembayaran-pembayaran yang pernah dilakukan serta kwitansi pelunasan.

15. Bahwa sejak tanggal 16 Juni 2015 selanjutnya PENGGUGAT REKONPENSI masih bisa melakukan komunikasi dengan TERGUGAT REKONPENSI tetapi mulai bulan Juli hingga September 2015 sudah tidak dapat dihubungi dikarenakan telepon selular TERGUGAT REKONPENSI selalu tidak aktif.
16. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI mencoba beberapa kali mendatangi kantor TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT dengan mengirim orang kepercayaan PENGGUGAT REKONPENSI, tetapi TERGUGAT REKONPENSI tidak pernah ada di tempat dan staff dari TERGUGAT REKONPENSI mengatakan TERGUGAT REKONPENSI sedang sakit. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI melalui orang kepercayaan PENGGUGAT REKONPENSI juga menanyakan perkembangan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada angka 11 diatas tetapi staff dari TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT mengatakan tidak tahu karena pekerjaan atas nama Tuan MUHAMMAD ALI ARIANSYAH in casu PENGGUGAT REKONPENSI dan semua berkasnya langsung ditangani oleh TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT. Bahwa karena staff TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT memberikan jawaban tersebut maka PENGGUGAT REKONPENSI mencoba dan terus berusaha menghubungi TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT namun tidak ada jawaban dan PENGGUGAT REKONPENSI tidak habis pikir mengapa proses pekerjaan sebagaimana dimaksud angka 10 diatas belum selesai dan lama sekali terhitung sejak tanggal 7 April 2014 sampai dengan akhir September 2015.
17. Bahwa pada bulan November 2015 PENGGUGAT REKONPENSI akhirnya teringat dengan rincian kenaikan biaya yang dikirim TERGUGAT REKONPENSI yang masih tercantum dari kantor Notaris dan PPAT diwilayah Tangerang Selatan yaitu JAMES SINAGA, SH., M.Kn. yang dikirim TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana dimaksud pada angka 13 dan PENGGUGAT REKONPENSI selanjutnya mencoba menghubungi langsung nomor telepon kantor Notaris dan PPAT JAMES SINAGA, SH., M.Kn.. Bahwa dari komunikasi via telepon diketahui dari staff JAMES SINAGA, SH., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di wilayah Tangerang

Hal 28 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Selatan sama sekali belum menerima uang/biaya proses pengurusan 4 SHGB dari TERGUGAT REKONPENSI sehingga pekerjaan belum dapat dijalankan karena biaya belum di terima.

18. Bahwa dijelaskan juga oleh staff JAMES SINAGA, SH., M.Kn. karena ada perbedaan waktu pembayaran maka ada kenaikan kembali untuk biaya pekerjaan pada angka 13 diatas yang pada rincian pertama sebesar Rp 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) menjadi Rp 985.680.000,- (sembilan ratus delapan puluh lima juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) selisih sebesar Rp 230.680.000,- (dua ratus tiga puluh juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan mengirim rincian biaya kepada PENGGUGAT REKONPENSI. Bahwa menurut keterangan staff JAMES SINAGA, SH., M.Kn. apabila tidak segera dilakukan pembayaran sampai akhir tahun 2015 maka akan ada kenaikan lad di awal tahun 2016.
19. Bahwa mendengar penjelasan dari staff JAMES SINAGA, SH., M.Kn. tersebut TERGUGAT II sangat terkejut, untuk itu kemudian PENGGUGAT REKONPENSI mengatur jadwal untuk bertemu langsung dengan JAMES SINAGA, SH., M.Kn.
20. Bahwa masih pada bulan November 2015 PENGGUGAT REKONPENSI di temani oleh kuasa hukum mendatangi kantor JAMES SINAGA, SH., M.Kn. Notaris dan PPAT wilayah Tangerang Selatan, PENGGUGAT REKONPENSI di temui oleh staffnya yang bernama DANIEL dan dipertemukan dengan orang dari TERGUGAT REKONPENSI yang bernama MARUDDIN (TERGUGAT III dalam konpensi), TERGUGAT III menjelaskan dia adalah orang yang diberikan tugas oleh TERGUGAT REKONPENSI untuk mengerjakan pekerjaan dari PENGGUGAT REKONPENSI . Bahwa setelah itu PENGGUGAT REKONPENSI bertemu dengan JAMES SINAGA, SH., M.Kn. or in casu TURUT TERGUGAT untuk berdiskusi tentang biaya yang harus dibayarkan, dan dijelaskan oleh JAMES SINAGA, SH., M.Kn. in casu TURUT TERGUGAT sesuai dengan angka 18 diatas.
21. Bahwa menggingat penjelasan langsung dari JAMES SINAGA, SH., M.Kn. diatas PENGGUGAT REKONPENSI terpaksa mau tidak mau akan menutupi dahulu biaya yang belum diserahkan TERGUGAT REKONPENSI kepada JAMES SINAGA, SH., M.Kn. tanpa menunggu uang dikembalikan terlebih dahulu dari TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI dengan maksud menghindari kenaikan biaya di awal tahun 2016 sekaligus menghindari pengeluaran biaya yang lebih besar.

Hal 29 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



22. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT REKONPENSI mencoba menghubungi TERGUGAT REKONPENSI untuk meminta keterangan, setelah mencoba beberapa kali dihubungi akhirnya TERGUGAT REKONPENSI menjawab dan berjanji akan datang ke kantor PENGGUGAT REKONPENSI di Jalan Cipete Raya No 14A Jakarta Selatan untuk memberikan penjelasan.
23. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2015 TERGUGAT REKONPENSI datang ke kantor PENGGUGAT REKONPENSI di Jalan Cipete Raya No 14A Jakarta Selatan dan menjelaskan bahwa kondisi TERGUGAT REKONPENSI sedang sakit dan dalam pengobatan sehingga telepon selular dinonaktifkan dan TERGUGAT REKONPENSI beralasan mendapat musibah uang sebesar Rp 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) di bawa kabur staffnya dan sedang dicari sehingga TERGUGAT REKONPENSI belum dapat menyetorkan uang kepada kantor JAMES SINAGA, SH., M.Kn. Notaris dan PPAT wilayah Tangerang Selatan in casu TURUT TERGUGAT sehingga pekerjaan belum dilaksanakan.
24. Bahwa setelah mendengar penjelasan tersebut PENGGUGAT REKONPENSI meminta biaya yang telah dibayar untuk pengurusan proses 4 SHGB dikembalikan serta PENGGUGAT REKONPENSI menjelaskan akan mengurus sendiri karena mengingat kondisi kesehatan dan permasalahan yang di hadapi TERGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI setuju tetapi untuk uang yang telah disetorkan belum dapat dikembalikan”.
25. Bahwa setelah kejadian tersebut diatas PENGGUGAT REKONPENSI menghubungi dan berhubungan langsung dengan JAMES SINAGA, SH., M.Kn. Notaris dan PPAT wilayah tangerang selatan in casu TURUT TERGUGAT serta membayar rincian biaya-biaya untuk proses pengurusan 4 SHGB sampai dengan selesai sesuai angka 18 diatas.
26. Bahwa setelah proses pembayaran biaya ke kantor JAMES SINAGA, SH., M.Kn. TERGUGAT beberapa kali bahkan sering mencoba menghubungi TERGUGAT REKONPENSI untuk meminta dikembalikan uang sebesar Rp 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) tetapi TERGUGAT REKONPENSI tidak dapat lagi dihubungi.

PENGGUGAT TELAH DITETAPKAN SEBAGAI TERSANGKA GELAPAN OLEH KEPOLISIAN RESORT METRO JAKARTA BARAT DAN TELAH RESMI DITANGKAP DAN SHAT INI SEBAGAI TAHANAN DI KEJAKSAAN NEGERI JAKARTA BARAT

27. Bahwa karena TERGUGAT REKONPENSI tidak dapat dihubungi dan tidak ada itikad baik maka PENGGUGAT REKONPENSI pada tanggal 11

Hal 30 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Februari 2016 melaporkan PENGGUGAT kepada Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat atas laporan Penggelapan pasal 372 KUHP dengan Nomor: LP 155/II/2016/PMJ/RESTRO JAK BAR.

28. Bahwa setelah ada laporan tersebut awal Maret 2016 TERGUGAT REKONPENSI datang ke kantor PENGGUGAT REKONPENSI di Jalan Cipete Raya No 14A Jakarta Selatan dan berjanji secara lisan akan berusaha mengembalikan uang tersebut secepatnya dan akan memberi jaminan berupa tanah dan bangunan miliknya yang terletak di Palembang.
29. Bahwa karena kekecewaan yang berat yang dialami PENGGUGAT REKONPENSI 'maka PENGGUGAT REKONPENSI' tidak setuju untuk menerima jaminan dari TERGUGAT REKONPENSI dan tetap ingin uang yang telah disetorkan dikembalikan secara seketika tanpa ada angsuran serta proses laporan polisi tetap berlanjut sampai uang diterima secara langsung dan seketika oleh PENGGUGAT REKONPENSI.
30. Bahwa atas laporan PENGGUGAT REKONPENSI pada angka 27 diatas TERGUGAT REKONPENSI telah ditetapkan sebagai TERSANGKA Penggelapan Pasal 372 KUHP oleh Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat dan saat ini Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat sedang melakukan pencarian terhadap TERGUGAT REKONPENSI untuk dilakukan upaya paksa berupa penangkapan dikarenakan keberadaan TERGUGAT REKONPENSI tidak/belum terdeteksi oleh pihak kepolisian hingga iawaban ini diajukan. Namun hebatnya lagi adalah TERGUGAT REKONPENSI dalam persembunyiannya masih semangat untuk melakukan perlawanan dengan mengajukan gugatan kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebagai korban dan TERGUGAT REKONPENSI juga ternyata masih mampu untuk membayar jasa pengacara. Penggugat telah ditangkap pada Desember 2016 dan telah resmi ditahan oleh Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat pada . Sementara saat ini Penggugat telah resmi menjadi tahanan oleh Kejaksaan Negeri Jakarta Barat untuk selanjutnya menunggu proses pemeriksaan perkara pidana pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
31. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:
 - Adanya suatu perbuatan.
 - Perbuatan tersebut melawan hukum.
 - Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
 - Adanya kerugian bagi korban.

Hal 31 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
- Bahwa adapun tindakan dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI adalah sebagai berikut:

Adanya Suatu Perbuatan

32. Bahwa untuk proses 4 SHGB PENGGUGAT REKONPENSI telah membayar kepada TERGUGAT REKONPENSI dalam 3 tahap:

- Tahap I tanggal 7 April 2014 PENGGUGAT REKONPENSI menyerahkan cek No BJ 278753 BCA KCP Kelapa Gading dengan nominal Rp 504.400.000,- (lima ratus empat juta empat ratus ribu rupiah) kepada TERGUGAT REKONPENSI di Kantor TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT yang beralamat di Ruko Green Garden Blok 1.9/20, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.
- Tahap II tanggal 19 Januari 2015 PENGGUGAT REKONPENSI melakukan transfer via internet Banking sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke nomor rekening a/n ZAENAL ABIDIN, SH in casu TERGUGAT REKONPENSI.
- Tahap III tanggal 06 Februari 2015 PENGGUGAT REKONPENSI melakukan transfer Via internet Banking sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ke nomor rekening a/n ZAENAL ABIDIN, SH in casu TERGUGAT REKONPENSI.

33. Bahwa selanjutnya dikarenakan adanya permintaan kenaikan biaya dari TERGUGAT REKONPENSI maka sesuai rincian yang diterima PENGGUGAT REKONPENSI pada tanggal 16 Juni 2015 PENGGUGAT menyerahkan cek BNI No. CG 499588 dengan nominal Rp 250.600.000,- (dua ratus lima puluh juta enam ratus ribu rupiah) kepada TERGUGAT REKONPENSI selaku Notaris dan PPAT.

34. Bahwa pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI membuktikan TERGUGAT REKONPENSI telah menerima uang untuk proses 4 SHGB dari PENGGUGAT REKONPENSI.

35. Bahwa selanjutnya setelah uang untuk proses 4 SHGB diterima oleh TERGUGAT REKONPENSI juga telah menyatakan dan mengakui adanya suatu perbuatan berupa menggunakan uang PENGGUGAT REKONPENSI sebagaimana secara jelas dinyatakan pada gugatan TERGUGAT REKONPENSI angka 13 gugatan: "Bahwa kemudian Turut Tergugat melalui Tergugat III meminta kepada Penggugat untuk biaya pengurusan

Hal 32 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Akta Jual Beli (AJB) dan Pengurusan untuk Balik Nama atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) Rp 755.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah), akan tetapi Penggugat belum bisa memenuhi permintaan tersebut karena Penggugat lebih memfokuskan untuk biaya pengobatan dan penyembuhan atas penyakit yang dialami Penggugat. “

Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

36. Bahwa sejak tahun 1919, unsur melawan hukum telah diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:
 - Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
 - Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku - Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan
 - Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.
37. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSI yang telah menggunakan biaya 4 SHGB milik PENGGUGAT REKONPENSI untuk kepentingan pribadi adalah Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSI yang menggunakan biaya 4 SHGB milik PENGGUGAT REKONPENSI nyata-nyata telah bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT REKONPENSI sebagai Notaris dan PPAT untuk menggunakan biaya 4 SHGB hanya untuk keperluan proses atau pengurusan 4 SHGB saja. Alasan sakit yang dikemukakan TERGUGAT REKONPENSI tidak dapat dijadikan dasar pembenar bagi TERGUGAT REKONPENSI untuk menggunakan biaya 4 SHGB milik PENGGUGAT REKONPENSI untuk kepentingan pengobatan TERGUGAT REKONPENSI. Jika dasar pembenar yang diajukan TERGUGAT REKONPENSI ini dibenarkan maka berbahaya sekali bagi tertib hukum dalam masyarakat.
38. Bahwa justru pernyataan dan pengakuan adanya suatu perbuatan berupa menggunakan uang PENGGUGAT REKONPENSI sebagaimana secara jelas dinyatakan pada gugatan TERGUGAT REKONPENSI angka 13 gugatan: “Bahwa kemudian Turut Tergugat melalui Tergugat III meminta kepada Penggugat untuk biaya pengurusan Akta Jual Beli (AJB) dan Pengurusan untuk Balik Nama atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) Rp 755.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah), akan tetapi Penggugat belum bisa memenuhi permintaan tersebut karena Penggugat lebih memfokuskan untuk biaya pengobatan dan penyembuhan atas penyakit yang dialami Penggugat.” Nyata-nyata menegaskan adanya

Hal 33 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT REKONPENSI yang mementingkan kepentingan pribadi dan tidak memperhatikan kepentingan PENGGUGAT REKONPENSI.

39. Bahwa sebelumnya TERGUGAT REKONPENSI telah ditetapkan sebagai TERSANGKA oleh Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat atas sangkaan Penggelapan pasal 372 WHIP dan Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat sempat melakukan pencarian terhadap TERGUGAT REKONPENSI yang bersembunyi entah dimana dikarenakan takut menghadapi proses hukum yang akan dihadapinya. Jelas sudah sangat tidak pantas bagi seseorang pejabat dibidang hukum sebagai Notaris dan PPAT tidak mentaati dan menghormati proses hukum di kepolisian. Selain itu selama ini TERGUGAT REKONPENSI mengaku-ngaku sedang sakit jantung, namun anehnya masih sempat kuat berlari bersembunyi dari pihak kepolisian. Kemudian yang menjadi pertanyaan adalah apakah TERGUGAT REKONPENSI benar-benar sakit??? Hingga akhirnya TERGUGAT REKONPENSI ditangkap pada Desember 2016 dan sekaligus ditetapkan sebagai tahanan oleh Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat dan saat ini statusnya sudah resmi sebagai Tahanan Kejaksaan Negeri Jakarta Barat menunggu pelimpahan berkas untuk dilakukan pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
40. Bahwa dengan telah ditetapkannya TERGUGAT REKONPENSI sebagai TERSANGKA PENGGELAPAN 372 KUHP dan telah resmi sebagai Tahanan Kejaksaan Negeri Jakarta Barat menunggu pelimpahan berkas untuk dilakukan pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah bukti bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSI menggelapkan biaya 4 SHGB adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM yaitu melanggar undang-undang (Pidana) yang berlaku: KUHP.

Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku

41. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (schuld) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka agar suatu perbuatan dapat dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya bila memenuhi unsur-unsur berikut:
- Ada unsur kesengajaan; atau
 - Ada unsur kelalaian; dan
 - Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.
42. Bahwa unsur kesengajaan menurut DR. Munir Fuady, SH., MH., LL.M. dalam Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer) halaman

Hal 34 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



47: "ada manakala dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut, telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan/atau mental atau properti dari korban...".

43. Bahwa unsur kesengajaan dianggap eksis/ada dalam suatu perbuatan manakala memenuhi elemen-elemen sebagai berikut:

- Adanya kesadaran (state of mind) untuk melakukan.
- Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi bukan hanya adanya perbuatan saja.
- Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut "pasti" dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.

44. Bahwa pernyataan dan pengakuan TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana secara jelas dinyatakan pada gugatan angka 13 gugatan: "Bahwa kemudian Turut Tergugat melalui Tergugat III meminta kepada Penggugat untuk biaya pengurusan Akta Jual Beli (AJB) dan Pengurusan untuk Balik Nama atas ke-4 (ke-Empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) Rp 755.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah), akan tetapi Penggugat belum bisa memenuhi permintaan tersebut karena Penggugat lebih memfokuskan untuk biaya pengobatan dan penyembuhan atas penyakit yang dialami Penggugat." Nyata-nyata menegaskan adanya Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT REKONPENSI. Membuktikan telah adanya unsur kesalahan dari perbuatan TERGUGAT REKONPENSI yang telah dengan sengaja secara sadar mengetahui konsekuensi dari perbuatan menggakan biaya 4 SHGB untuk kepentingan pribadi akan pasti menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSI, bagi seorang yang menjabat sebagai Notaris dan PPAT tentu seharusnya lebih menginsyafinya.

Adanya Kerugian Bagi korban Kerugian Materil

45. Bahwa Kerugian Materil yang secara rill telah diderita oleh PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebagai berikut:

45.1. Biaya proses pengurusan 4 SHGB yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT REKONPENSI dengan total sebesar Rp. 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) yang digunakan untuk kepentingan pribadi TERGUGAT REKONPENSI.

45.2. Biaya kenaikan proses pengurusan 4 SHGB sebagai akibat langsung dari perbuatan melawan hukum TERGUGAT REKONPENSI yang tidak membayarnya kepada JAMES SINAGA, SH., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di wilayah Tangerang Selatan dari yang

Hal 35 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



seharusnya hanya sebesar Rp. 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) menjadi sebesar Rp 985.680.000,- yang dengan demikian terdapat selisih sebesar Rp 230.680.000,- (dua ratus tiga puluh juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang menjadi kerugian yang harus ditanggung PENGGUGAT REKONPENSI.

45.3. Biaya jasa pengacara untuk melaporkan TERGUGAT REKONPENSI di Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat serta untuk meladeni TERGUGAT REKONPENSI pada perkara ini yang ditaksir sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

45.4. Biaya telepon PENGGUGAT REKONPENSI sejak Maret 2014 hingga April 2017 untuk mengurus masalah melawan TERGUGAT REKONPENSI yang jika dirata-rata perbulan sebesar Rp 500.000,- per bulan maka hingga diajukan gugatan rekompensi ini total sebesar Rp. 500.000,- X 38 bulan = Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah).

46. Dengan demikian maka Total kerugian materil PENGGUGAT REKONPENSI = Rp 1.254.680.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah)

Kerugian Immateril

47. Bahwa disebabkan perbuatan melawan hukum dari TERGUGAT REKONPENSI mengakibatkan kehidupan keluarga, urusan bisnis, kesehatan fisik dan psikologis PENGGUGAT REKONPENSI menjadi terganggu.

48. Bahwa kehidupan keluarga PENGGUGAT REKONPENSI dengan kedua orang tua menjadi kurang harmonis yang sering disebabkan perdebatan-perdebatan untuk bagaimana menghadapi licinnya sikap dan tindakan TERGUGAT REKONPENSI yang tak kunjung selesai sejak Maret 2014 hingga gugatan rekompensi ini diajukan (34 bulan). Belum lagi semakin berkurangnya durasi kebersamaan PENGGUGAT REKONPENSI dengan istri dan anak dari PENGGUGAT REKONPENSI.

49. Bahwa urusan-urusan bisnis PENGGUGAT REKONPENSI mau tidak mau menjadi banyak yang tertunda sehingga secara tidak langsung mempengaruhi penurunan dari omzet bisnis PENGGUGAT REKONPENSI di bidang culinary. Dan kesemuanya menjadikan kondisi kesehatan PENGGUGAT REKONPENSI menjadi terganggu karena mau tidak mau menjadi beban pikiran.

50. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekompensi tersebut, dan Tergugat Rekompensi justru mengajukan gugatan seolah olah Tergugat Rekompensi

Hal 36 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



yang dirugikan, sementara fakta hukum dan bukti-bukti yang ada Penggugat Rekonpensilah yang telah dirugikan oleh Tergugat Rekonpensi. Dalam hal ini cukup bukti menunjukkan adanya citra buruk secara umum kepada Tergugat Rekonpensi.

51. Bahwa dikarenakan terganggunya kehidupan keluarga, urusan bisnis, kesehatan fisik dan psikologis PENGGUGAT REKONPENSI maka sangatlah beralasan bagi Penggugat Rekonpensi untuk menuntut Tergugat Rekonpensi membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000,- X 38 bulan = Rp 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah).
52. Bahwa dengan demikian maka total kerugian PENGGUGAT REKONPENSI adalah: Rp 1.254.680.000,- + Rp 3.800.000.000,- = Rp. 5.054.680.000,- (lima milyar lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah)

Adanya hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian

53. Bahwa dari uraian Dalam Rekonpensi angka 35 sampai dengan angka 54 telah sangat jelas hubungan perbuatan melanggar hukum TERGUGAT REKONPENSI dengan kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT REKONPENSI.
54. Bahwa KUH Perdata menentukan:
 - Pasal 1131 "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu."
 - Pasal 1233 "Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang."
 - Pasal 1352 "Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dan undang-undang sebagai undang-undang atau dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang."
 - Pasal 1353 "Perikatan yang lahir dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, muncul dan suatu perbuatan yang sah atau dan perbuatan yang melanggar hukum."

55. Bahwa untuk menjamin agar gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi tidak sia-sia/hampa maka sangatlah tepat apabila nilai kerugian materil dan immaterial PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 5.054.680.000,- (lima milyar lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) atau yang nilainya akan ditetapkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim dalam putusan akhir ditetapkan membebani harta bergerak maupun harta yang tidk bergerak dari TERGUGAT REKONPENSI balk

Hal 37 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



yang sudah ada maupun yang akan ada terhitung semenjak putusan ini dibacakan.

56. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari setiap hari keterlambatan menjalankan putusan perkara a quo terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan semua kewajiban Penggugat Rekonpensi terpenuhi.
57. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik dan berdasarkan hukum, oleh karena itu guna menghindari adanya kerugian lebih lanjut sebagai akibat perbuatan dari Tergugat Rekonpensi dan oleh karenanya adalah sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu meski ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta-fakta hukum di atas, maka sudah selayaknya dan seharusnya Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA Primair

DALAM KONPENSI

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

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonpensi PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebagai penggugat yang benar;
3. Menyatakan menurut hukum TERGUGAT REKONPENSI telah menerima biaya proses pengurusan peralihan 4 SHGB dari PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 845.000.000,- (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah);
4. Menyatakan menurut hukum TERGUGAT REKONPENSI telah menggunakan sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 SHGB sebesar

Hal 38 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp. 755.000.000,(tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) untuk kepentingan pribadi bukan untuk kepentingan proses pengurusan 4 SHGB;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONPENSI yang telah menggunakan sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 SHGB sebesar Rp. 755.000.000,(tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) untuk kepentingan pribadi bukan untuk kepentingan proses pengurusan 4 SHGB dan tidak mengembalikan sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 SHGB sebesar Rp. 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONPENSI adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar ganti rugi materiil
 7. kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp 1.254.680.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
 8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar ganti rugi immateril kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 100.000.000,- X 38 bulan = Rp 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
 9. Memutuskan bahwa ganti rugi materiil dan ganti rugi immaterial PENGGUGAT REKONPENSI yang ditetapkan dalam perkara ini membebani seluruh harta bergerak maupun harta tidak bergerak dari TERGUGAT REKONPENSI baik yang sudah maupun yang akan ada terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga dibayarkan secara penuh kepada PENGGUGAT REKONPENSI.
 10. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari untuk setiap hari keterlambatan menjalankan putusan perkara a quo terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)sampai dengan semua kewajiban Penggugat Rekompensi terpenuhi.
 11. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;
 12. Memutuskan dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu meski ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad).

Subsider:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal 39 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban yang berisi uraian sebagai berikut :

NO : 11

Jawaban : Itu tidak benar, Yang Mulia.

Karena saya sudah menyerahkan Tanda Terima Asli-nya dari James Sinaga SH. M.Kn. Tertanggal : 26-01-2015 dan tanggal : 31-01-2015.

NO : 12

Jawaban : Saya diminta penggugat untuk menyerahkan dokumen asli untuk dibuatkan AJB/AKTE JUAL BELI dan balik nama ke-4 (empat) Sertifikat kepada turut tergugat dan foto copy tanda terima terlampir.

NO : 13

Jawaban : Ketika saya menyerahkan rincian biaya ke-4 (empat) Sertifikat kepada penggugat (Bpk. Zainal Abidin SH) keadaannya masih sehat wal afiat, tidak dalam keadaan sakit. Bohong itu.

NO : 14

Jawaban : Kerugian apa? Justru saya tergugat III merasa dizolimi/disakiti dicemarkan nama baik saya. Saya sudah bantu, eh..malah saya dilaporkan. Kurang ajar amat Zainal Abidin SH.

NO : 15

Jawaban : Itu haknya tergugat I dan tergugat II (Bpk. Ali) karena jawaban penggugat (Zainal Abidin SH) tidak jelas, Hp dimatikan alias susah dihubungi.

NO : 17

Jawaban 1 : Justru yang melawan hukum Zainal Abidin SH.

Jawaban 2 : Yang tidak beritikad baik Zainal Abidin SH sudah terima uang Rp. 845.000.000,- pekerjaannya tidak diselesaikan dan banyak alasannya.

NO : 19

Jawaban : Tidak benar, kepada penggugat telah dihubungi berkali-kali melalui istri penggugat a/n Ibu Laurens. Namun jawaban tersebut adalah istri penggugat mengatakan, jangan terlalu jauh mengikuti pekerjaan ini.

NO : 20

Jawaban : Saya sudah menghadap ke kantor menemui staff kantor Notaris Zainal Abidin, namun staff mengatakan bahwa Bapak Notaris Zainal Abidin selalu tidak ada dikantor dan nomor Hp-nya pun

Hal 40 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



tidak aktif. Malah yang tidak beritikad baik adalah Bapak Zainal Abidin sendiri.

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

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali yang jelas-jelas diakui kebenarannya.
2. Bahwa pada tanggal 03 Februari 2015 datang ke kantor Notaris/PPAT JAMES SINAGA., M.Kn (Turut Tergugat) Tuan Maharudin (Tergugat III) yang mengaku sebagai orang suruhan Bapak Ali/Nyonya Aminah dan menyerahkan 4 (empat) sertipikat Hak Milik Nomor : 04682, 04683, 04684, 04707 yang semuanya terletak di Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, atas nama Nyonya Emmy Carolina Sumendap.
3. Bahwa ke-4 sertipikat tersebut akan dibaliknamakan dari pemilik lama kepada pemilik baru yaitu Ny. AMINAH (Tergugat I) melalui pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dihadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Tangerang Selatan dan selanjutnya dilakukan penggabungan sertipikat menjadi 1 (satu) sertipikat gabungan.
4. Bahwa seluruh biaya untuk pekerjaan tersebut ditanggung dan dibayarkan oleh oleh Tergugat I.
5. Bahwa Turut Tergugat selaku Notaris telah bekerja menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Peraturan Jabatan Notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf a dan e Undang-undang Jabatan Notaris) dan tidak terbukti bekerja secara menyimpang dari ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam kasus ini.
6. Bahwa untuk proses balik nama sertipikat tersebut, Tergugat I telah membuat akta, yaitu : Akta Jual Beli tertanggal 03-12-2015 Nomor 1025/2015 atas Sertipikat Hak Milik: 04707/pondok Aren
 - Akta Jual Beli tertanggal 03-12-2015 Nomor 1026/2015 atas Sertipikat Hak Milik: : 04683/pondok Aren
 - Akta Jual Beli tertanggal 03-12-2015 Nomor 1027/2015 atas Sertipikat Hak Milik: : 04682/pondok Aren
 - Akta Jual Beli tertanggal 03-12-2015 Nomor 1028/2015 atas Sertipikat Hak Milik:: 04684/pondok Aren
7. Bahwa Akta-akta tersebut diatas telah dibuat secara baik dan seksama sehingga setelah memenuhi semua persyaratan yang diharuskan menurut

Hal 41 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya maka Turut Tergugat telah melanjutkan pengurusan balik nama sertipikat di Kantor Badan Pertanahan yang berwenang..

8. Bahwa setelah selesai sertipikat dibaliknamakan ke atas nama Tergugat I selanjutnya ke-4 sertipikat tersebut dilakukan pengurusan penggabungan sertipikat menjadi 1 (satu) sertipikat.
9. Bahwa seluruh pekerjaan tersebut telah selesai dilakukan oleh Turut Tergugat, dan sudah diserahkan kembali kepada Tergugat I.
10. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan karena tidak benar Turut Tergugat meminta biaya pengurusan tersebut kepada Penggugat karena yang sebenarnya terjadi adalah Turut Tergugat meminta dan menerima biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan pengurusan untuk balik nama atas ke-4 (empat) Sertipikat Hak Milik dan penggabungan dari Tergugat I.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya cukup beralasan dan kami selaku Turut Tergugat memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.(at exquo et bono)

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 15 Mei 2017, dan terhadap Replik tersebut Tergugat I, II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P.1 : Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1226/Pondok Karya yang telah berakhir haknya pada tanggal 07 Juni 2012, Gambar Situasi Tgl 03 Maret 1994 No. 2659, Luas 59 M²
2. Bukti P.2 : Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 931/Pondok Karya yang telah berakhir haknya pada tanggal 25 Oktober 2018, Gambar Situasi Tgl 08 Februari 1992 No. 2302. Luas 125 M²
3. Bukti P.3 : Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02838/Pondok Karya Surat Ukur tanggal 28 Januari 2013 No. 07/Pondok Karya/2013, Luas 211 M²

Hal 42 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P.4 : Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 899/Pondok Karya yang telah berakhir haknya pada tanggal 25 Oktober 2018, Gambar Situasi tanggal 8 Februari 1992, No. 2270. Luas 646 M².
5. Bukti P.5 : Surat Keterangan No. 3 / PPAT / ZA/II/2015 Tgl 5 Februari 2015
6. Bukti P.6 : akta ttg : "24 oktober 2000 nomor : 11 PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI NOTARIS / PPAT. J.L. WAWORUNTU DI JAKARTA
7. Bukti P.7 : Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1224/Pondok Karya An. Nyonya Emmy Carolina Sumendap.
8. Bukti P.8 : TANDA TERIMA, tgl 26-01-2015 Yang berupa Barang Bukti sebagai berikut :
 1. Asli Sertifikat Hak Milik No. 04684 = 59 M²
 2. Asli Sertifikat Hak Milik No. 04683 = 125 M²
 3. Asli Sertifikat Hak Milik No. 04682 = 211 M²
 4. Photocopy PBB 2014 dan photocopy STTS 2014, luas tanah 740 M².
 5. Photocopy PBB 2014 dan photocopy STTS 2014, luas tanah 300 M².
 6. Photocopy Tanda Terima Documen tertanggal 12 Januari 2015.
 7. Photocopy SK BPN No : 7/HPT/BPN-28.07/2015, tertanggal 14 Januari 2014 yang diterima oleh Danel-James Sinaga, SH pada tanggal 26-01-2015, dari seorang yang menyerahkan Sdra. MARUDIN/Tergugat III;
9. Bukti P.9 : Tanda Terima Asli Sertifikat Hak Milik No. 4707 = 646 M²
10. Bukti P.10 : Sket / Denah Pengukuran Lokasi Tanah SHGB-SHGB tersebut yang merupakan persyaratan untuk memproses terhadap Sertifikat-sertifikat SHGB untuk dijadikan satu Buku Tanah / satu Sertifikat Hak Milik An. Ny. Aminah.
11. Bukti P.11 : Tanda Terima Cek No. BJ 2787 53 tgl 7-4-2014 dari Pak Ali/Tergugat II, sebesar Rp 504.400.000,- (Lima ratus empat juta empat ratus ribu rupiah) yang telah diterima oleh Bpk. Zainal Abidin, SH. Sejumlah uang tersebut untuk penyelesaian jual beli Rumah yang terletak di

Hal 43 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Bintaro Sektor IIIA untuk dibalik Nama ke Ibu Aminah dengan Rincian pekerjaan :

1. Membuat Akte Jual Beli
2. Balik Nama ke Pembeli/Ibu Aminah, dari Penjual Nyonya Emmy Carolina Sumendap.
12. Bukti P.12 : Surat Keterangan Sakit Tertanggal 30 Mei 2016 An.Tn. Zainal Abidin Umur 63 Tahun dari dr. Triyanti Sundari
13. Bukti P.13 : Surat Pemberitahuan tidak bisa hadir mengikuti sidang mediasi Perkara No. 457 / PDT.G / 2016 / PN.JKT.SEL. yang ditujukan kepada Yth Bpk. Hakim Mediasi tertanggal 8 Oktober 2016 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
14. Bukti P.14 : Perihal : Perincian Pengukuran, Pajak Jual Beli, Balik nama, Biaya ZNT PNBPN dan Percepatan Balik Nama. An. Nyonya Aminah, dari Notaris James Sinaga, SH, MKn.Tertanggal 18-11-2015

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I pun telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

Bukti TI-1 : Asli Kwitansi Senilai Rp. 239.000,-

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II pun telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti TII-1 : FOTO COPY - Sertifikat Hak Milik No.04682
2. Bukti T II- 2 : FOTO COPY - Sertifikat Hak Milik No.04683
3. Bukti T.II 3 : FOTO COPY - Sertifikat Hak Milik No.04684
4. Bukti TII - 4 : FOTO COPY - Sertifikat Hak Milik No.4707
5. Bukti TII - 5 : ASLI - Tanda Terima Cek Bca No. BJ. 278753 Tanggal 07 April 2014
6. Bukti TII - 6 : ASLI - Perincian Pengukuran, Pajak Jual Beli, Balik Nama, Biaya Znt PNBPN Dan Percepatan Balik Nama Notaris Dan PPAT James Sinaga, SH, MKN Tanggal 03 Februari 2015
7. Bukti T.II - 7 : ASLI - Kwitansi Tanggal 16 Juni 2015
8. Bukti T.II - 8 : Foto Copy - Cek BNI No. CG 499588 Tanggal 16 Juni 2015
9. Bukti T.II - 9 : ASLI - Perincian Pengukuran, Pajak Jual Beli, Balik Nama, Biaya Znt Pnbp Dan Percepatan Balik Nama

Hal 44 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Dan PPAT James Sinaga, SH, MKN Tanggal
18 Nopember 2015

10. Bukti T.II - 10 : ASLI - Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak Tanggal 30 Nopember 2015
11. Bukti T.II - 11 : ASLI - Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak Tanggal 30 Nopember 2015
12. Bukti T.II - 12 : ASLI - Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan Tanggal 11 Februari 2016
13. Bukti T.II - 13 : ASLI - Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke II (Dua) Tanggal 31 Maret 2016
14. Bukti T.II - 14 : ASLI - Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke III (Tiga) Tanggal 25 Mei 2016
15. Bukti T.II - 15 : ASLI - Berita Acara Penyitaan Barang Bukti Tanggal 29 Juli 2016
16. Bukti T.II - 16 : ASLI - Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) KE IV (Empat) Tanggal 16 Januari 2017
17. Bukti T.II - 17 : ASLI - Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke V (Lima) Tanggal 23 Januari 2017
18. Bukti T.II - 18 : ASLI - Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke VI (Enam) Tanggal 20 Februari 2017 ;
19. Bukti T.II-19 : Asli Foto Penyerahan Penggugat sebagai Tersangka ke Kejaksaan Negeri Jakarta Barat (P-21 Tahap 2) ;
20. Bukti T.II-20 : ASLI - Turunan Putusan Dalam Perkara 519/PID.B/2017/PN.JKT.BRT, Zainal Abidin, SH. BIN Zainal Hasan Sebagai Terdakwa

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat pun telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti TT-1 : PERINCIAN BIAYA , tertanggal 03 -02-2015 Yang ditujukan kepada PENGGUGAT
2. Bukti TT-2 : PERINCIAN BIAYA , tertanggal 18 -11-2015 Yang ditujukan kepada PENGGUGAT.

Hal 45 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T T-3 : Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp. 239.000.000 dari Ibu Nyonya Aminah/Tergugat II untuk pembayaran biaya Ajb, Balik Nama, dan biaya penggabungan 4 sertipikat.
4. Bukti T T-4 : Akta Jual Beli tanggal 03-12-2015 Nomor: 1025/2015
5. Bukti T T-5 : Akta Jual Beli tanggal 03-12-2015 Nomor: 1026/2015
6. Bukti T T-6 : Akta Jual Beli tanggal 03-12-2015 Nomor: 1027/2015
7. Bukti T T-7 : Akta Jual Beli tanggal 03-12-2015 Nomor: 1028/2015
8. Bukti T T-8 : Sertipikat Hak Milik Nomor:4707/Pondok Karya atas nama AMINAH
9. Bukti T T-9 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 04683/ Pondok Karya atas nama AMINAH
10. Bukti T T-10 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 04682/ Pondok Karya atas nama AMINAH
11. Bukti T T-11 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 04684/ Pondok Karya atas nama AMINAH.
12. Bukti T T-12 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 4931/ Pondok Karya atas nama AMINAH.
13. Bukti TT-13 : Tanda Terima Surat/ Dokumen tertanggal 22-02-2016 yang terdiri dari Asli NTPN a.n ENRMY CAROLINA SUMENDAP, Asli SSP/PPH a.n EMMY CAROLINA SUMENDAP, Asli NTPN a.n EMMY CAROLINA SUMENDAP, Perincian tertanggal 03-02-2015 dan Perincian tertanggal 18-11-2016.
14. Bukti TT-14 : Tanda Terima Surat/ Dokumen tertanggal 10-06-2016 yang terdiri dari Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/ Pondok Karya a.n AMINAH

Menimbang, bahwa selain pengajuan bukti surat, Tergugat I dan Tergugat II telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi HASJIM KATAMSI,

- Bahwa Saksi tahu dan kenal dengan Penggugat, tapi tidak mempunyai hubungan darah dengan Penggugat.
- Bahwa Saksi mengetahui proses transaksi jual beli antara Tergugat I, Tergugat II selaku pembeli sebidang tanah berikut bangunan milik Romeo M.J. Sumendap selaku penjual.

Hal 46 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat yang dimintai oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus Sertifikat tanah kaitannya dengan proses transaksi jual beli tsb.
- Bahwa Saksi tahu permasalahan yang terjadi antara Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat berdasarkan penyampaian dari Tergugat II.
- Bahwa Saksi tahu soal uang Tergugat II yang diberikan ke Penggugat berdasarkan penyampaian Tergugat II kepada Saksi.

Saksi ROMEO M.J. SUMENDAP

- Bahwa Saksi tahu dan kenal dengan Penggugat dan Tergugat II.
- Bahwa Saksi adalah pemilik bidang tanah dan rumah yang telah dijual ke Tergugat II selaku pembeli..
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat II yang beli tapi nanti sertifikat bidang tanah yang telah dibeli dari Romeo MJ Sumendap akan di atasnamakan ke nama Tergugat 1.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat yang dimintai oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus Sertifikat tanah kaitannya dengan proses transaksi jual beli tsb.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III tidak mengajukan bukti-bukti ;

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini pihak Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 16 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak berperkara menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termasuk dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti terurai di atas;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal dan atau pernyataan-pernyataan dan atau surat-surat bukti dan atau keterangan saksi-saksi yang tidak dibantah oleh pihak lawan, secara yuridis, dianggap telah terbukti dan tidak akan dipertimbangkan lagi;

- **DALAM EKSEPSI :**

Hal 47 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut“

1. Gugatan Penggugat masih di buat berdasarkan Surat Kuasa Khusus 09 Juli 2016 yang masih mengandung cacat formil;
2. Penggugat tidak menghadiri pertemuan Mediasi tanpa alasan yang sah;
3. Gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas, atau obscur libel;
4. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi;
5. Alamat Tergugat tidak jelas;
6. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litus Consortium);

Ad. 1.

Menimbang, bahwa yang dimaksud oleh Tergugat II dan Tergugat tentang cacat formil adalah mengenai Surat Kuasa Insidentil dari Penggugat kepada Kuasa Hukum Insidentil Drs. Aruji Kartawinata, S.H;

Menimbang, bahwa telah terbit Surat Ijin Beracara Insidentil No.W.10.U3.HT.04. XIII/14/2016 tertanggal 29 Agustus 2016, maka secara yuridis Surat Kuasa Insidentil telah sah dan dapat beracara di dalam per aquo;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi mengenai hal itu harus dinyatakan ditolak;

Ad.2.

Menimbang, bahwa tentang sah atau tidaknya kehadiran pihak prinsipal di dalam acara mediasi, sepenuhnya wewenang Mediator untuk menilainya;

Menimbang, bahwa Mediator di dalam suratnya tertanggal hanya menyatakan tidak dicapai perdamaian di dalam acara Mediasi, oleh karena itu eksepsi mengenai hal itu harus dinyatakan ditolak;

Ad.3, 4, dan 6.

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai hal-hal tersebut di atas telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan di depan persidangan, maka harus akan diputus bersamaan dengan pokok perkara;

Ad.5.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan relaas panggilan adalah memanggil pihak yang berperkara untuk hadir didepan persedangan pada hari yang telah ditentukan, maka meskipun alamat Tergugat II tidak benar, namun ternyata Tergugat II atau wakilnya hadir di depan persidangan, maka panggilan tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tentang hal itu harus dinyatakan ditolak;

Hal 48 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan ditolak untuk sebagian;

• **DALAM KONPENSI:**

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 2 mohon agar dinyatakan antara Penggugat dengan Tergugat I mempunyai hubungan pekerjaan yang sah menurut hukum, dan hubungan pekerjaan tersebut atas keinginan (insiatip) dari Tergugat I, bukan permintaan dan keinginan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dari Jawaban Tergugat I dan Tergugat II dihubungkan dengan keterangan saksi 1 dan saksi 2 dari Tergugat I dan Tergugat II, dihubungkan dengan surat bukti T II-5, T II-7, dan T II-8 terungkap fakta yuridis adanya hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat II adalah merupakan anak dari Tergugat I dan dari keterangan Saksi 1 dan Saksi 2 dari Tergugat I dan Tergugat II terungkap fakta yuridis antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah bertemu di kantor Penggugat untuk menyepakati hubungan pekerjaan, yakni, Penggugat selaku Notaris/PPAT membantu untuk:

1. Menghidupkan kembali SHGB P-1, P-2, P3, dan P-4 yang telah berakhir haknya;
2. Meningkatkan SHGB tersebut menjadi SHM;
3. Pengurusan untuk proses Akta Jual Beli atas ke-4 nya;
4. Pengurusan proses balik nama atas ke-4 nya ke SHM dari pemilik asal ke atas nama Tergugat I;
5. Penyatuan ke-4 nya menjadi 1 (satu) SHM;

Menimbang, bahwa dengan demikian terungkap fakta yuridis antara Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan pekerjaan melalui Tergugat II; Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum Penggugat pada angka 2 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 3 mohon agar dinyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dari Surat Bukti T II-5, T II-7, dan T II-8 dihubungkan dengan keterangan Saksi 1 dan Saksi 2 dari Tergugat I dan Tergugat II, terungkap fakta yuridis, Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp.844.000.000,- (delapan ratus empat puluh empat juta rupiah) dari Tergugat II sebagai biaya untuk pekerjaan tersebut;

Hal 49 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa dari surat bukti T II-6 dan T II-9, terungkap fakta yuridis, sejak awal pekerjaan tersebut akan dilakukan oleh Turut Tergugat yang juga Notaris/PPAT atas permintaan Penggugat, namun belum bisa dilaksanakan oleh Turut Tergugat karena Penggugat belum memberikan biaya untuk pekerjaan tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 8, yakni, Penggugat mengalami sakit, kemudian Tergugat I dan Tergugat II (dan Tergugat III) berinisiatif mengalihkan hubungan pekerjaan tersebut kepada Turut Tergugat tanpa seijin Penggugat;

Menimbang, bahwa pengalihan hubungan pekerjaan tersebut secara hukum dapat dibenarkan karena Tergugat I dan Tergugat II memiliki kebebasan berkehendak untuk mencapai maksud dan tujuannya karena hubungan kerja antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat tidak di ikat dengan suatu perjanjian tertulis, atau dengan perkataan lain, hubungan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bkanlah merupakan perjanjian yang dimaksud oleh pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Tergugat I dan Tergugat II telah dapat dicapai atas bantuan Turut Tergugat dan biaya untuk pekerjaan itu telah dilunasi oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa konsekuensi logisnya, Penggugat berkewajiban mengembalikan uang yang telah diterimanya dikurangi biaya-biaya yang telah dikeluarkan dengan perincian jelas dan resmi kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat pada angka 3 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dinyatakan ditolak, maka petitum yang selebihnya harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat tidak ada yang dikabulkan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan di dalam amar putusan ini;

• DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dari para Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II asal adalah seperti terurai di atas;

Hal 50 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum Penggugat Rekonpensi pada angka 2 mohon dinyatakan Penggugat Rekonpensi adalah Penggugat yang benar;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Tergugat I dan Tergugat II sedangkan Tergugat Rekonpensi adalah Penggugat di dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa pasal 132 a HIR memberi kesempatan bagi Tergugat asal untuk mengajukan gugatan melawan tanpa harus mengajukan gugatan baru, maka gugatan rekonpensi oleh Penggugat Rekonpensi dibenarkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Petitum Penggugat Rekonpensi pada angka 2 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat Rekonpensi pada angka 3 mohon agar dinyatakan Tergugat Rekonpensi telah menerima biaya proses pengurusan peralihan 4 SHGB dari Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.845.000.000,- (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam posita Penggugat asal pada angka 4 telah diakui oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi menerima uang dari Tergugat I melalui Tergugat II/Penggugat Rekonpensi secara bertahap dengan total Rp.845.000.000,- (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat Rekonpensi pada angka 3 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat Rekonpensi mohon agar dinyatakan Tergugat Rekonpensi telah menggunakan sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 SHGB sebesar Rp.755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) untuk kepentingan pribadi dan tidak mengembalikan sisa uang tersebut kepada Penggugat Rekonpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat bukti T II-6 terungkap fakta yuridis Tergugat Rekonpensi tidak menyerahkan jumlah biaya yang telah dirinci oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah menerima uang untuk biaya proses pekerjaan tersebut namun ternyata tidak juga menyerahkan kepada Turut Tergugat dan tidak pula menyerahkan/mengembalikan kepada Tergugat II, maka secara yuridis Tergugat Rekonpensi tidak melakukan kewajiban hukum yang seharusnya ia lakukan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat Rekonpensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Hal 51 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum Penggugat Rekonpensi pada angka 4 harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat Rekonpensi pada angka 6, 7, dan 8 karena tidak diikuti dengan perincian yang jelas dan resmi, maka petitum-petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat Rekonpensi pada angka 9 berkenaan tentang sejumlah uang, maka menurut pasal 606 a Rv tentang dwangsom harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat Rekonpensi pada angka 11 tidak memenuhi syarat yang di atur oleh PERMA untuk dikabulkannya uitvoorbaar bij voorraad, maka harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum Penggugat Rekonpensi dikabulkan, maka gugatan Penggugat Rekonpensi harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan di dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal 1320 KUH Perdata, 132 a HIR, 606 a Rv dan pasal-pasal dari peraturan erundangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Dalam Eksepsi :
 - Menolak eksepsi untuk sebagian;
- Dalam Konpensi :
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Dalam Rekonpensi :
 - Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
 - Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - Menyatakan Tergugat Rekonpensi tidak mengembalikan uang sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 (empat) SHGB sebesar Rp.755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi;
 - Menolak gugatan yang selain dan selebihnya;
- Dalam Eksepsi, Konpensi, dan Rekonpensi :

Hal 52 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.996.000.- (dua juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 29 Agustus 2017 oleh kami R. Iswahyu Widodo, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua dan H. Ratmoho, S.H., M.H. serta Totok Sapto Indrato, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 5 September 2017 2017 oleh Hakim Ketua didampingi Hakim Anggota, dibantu Ferryanto Zagoto, S.H., M.H./Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat/Tergugat Rekonpensi dan Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II/Penggugat Rekonpensi, Kuasa Hukum Tergugat III, dan Kuasa Hukum Turur Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1. Totok Sapto Indrato.SH.MH.

R. Iswahyu Widodo.SH.MH

2. H. R a t m o h o.SH.MH

Panitera Pengganti

Ferryanto Zagoto.SH.MH

Biaya – biaya :

Pendaftaran.....Rp.	30.000.-
Biaya Atk.....Rp.	75.000.-
M a t e r a i.....Rp.	6.000.-
R e d a k s i.....Rp.	5.000.-
PNBP.....Rp.	25.000.-
Panggilan.....Rp.	2.675.000.-
J u m l a h..... Rp.	2.996.000.-

Hal 53 dari 53 Hal Putusan No. 457/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel