



P U T U S A N

No. 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FAIZAL ISMAIL W, Umur 44 tahun, jenis kelamin perempuan, agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jl. Kebagusan Raya, gang wates, RT/ RW, 11/ 05, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT I**;

YUYUN WAHYUNI, Umur 46 tahun, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, alamat Jl. Kebagusan Raya, gang wates, RT/ RW, 11/ 05, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT II**;

dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II bersama-sama disebut sebagai **PARA PENGUGAT**;

Para Penggugat dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya NGADIYONO, SH., MUHAMMAD NAZIRUDDIN, SH., ABDUL RAHMAN HASUGIAN, SH., kesemuanya Para Advokat & Konsultan Hukum pada "KANTOR HUKUM NGADIYONO, SH & REKAN", berkantor di Gedung Tabayama, Lt. 1, Jl. Ahmad Yani, Kav. 2- 4, Kota Bekasi, Telp. (021) 822 9638, HP : 0813 1405 0623, email : ndion50@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Nopember 2017 dibawah Register Nomor:3635/SK/HKM/XI/ 2017;

Lawan:

1. HESTI SULISTIATI BIMASTO, SH., pekerjaan Notaris, jenis kelamin perempuan, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Raya Duren Tiga No. 101, Blok C3 C4, Jakarta, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;
2. SUSI, tempat, tanggal lahir Jakarta, 22 Januari 1990, Nomor Induk KTP 31720562 01900006, jenis kelamin perempuan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, alamat Jl. Budi Mulia, RT/ RW, 015/ 010, Kel. Pademangan Barat, Kec. Pademangan, Jakarta Utara atau Jl. Budi Mulia,

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 20, RT/ RW, 011/ 015, Kel. Pademangan Barat, Kec. Pademangan, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut,

- Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan .
- Setelah mendengar kedua belah yang berperkara .
- Setelah memeriksa bukti-bukti yang berkaitan dengan perkara ;
- Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 16 November 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 November 2017 di bawah Register perkara Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para PENGGUGAT adalah pasangan suami istri pada tanggal 23 Mei 2014 telah mengajukan pinjaman pembiayaan modal kerja ke PT. Lima Ventura sebesar Rp. 465.000.000; (empat ratus enam puluh lima juta rupiah) dengan jaminan Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10945, atas nama Faisal Ismail Wibowo (PENGGUGAT I).
2. Bahwa terhadap pinjaman pembiayaan modal kerja tersebut Para PENGGUGAT memiliki kewajiban untuk mengembalikan pinjaman dengan cara di ansur selama 4 tahun (48 bulan) dengan nilai pembayaran angsuran setiap bulan sebesar Rp. 16.600.000; (enam belas juta enam ratus ribu rupiah).
3. Bahwa selama berjalannya proses pengembalian pinjaman dengan cara di ansur tersebut Para PENGGUGAT telah melakukan pembayaran angsuran dengan lancar tanpa ada kendala/ masalah sampai berlangsung pada angsuran yang ke -19.
4. Bahwa berjalannya pelaksanaan pembayaran angsuran pinjaman di mana pada saat Para PENGGUGAT akan melakukan pembayaran angsuran yang ke 20 Para PENGGUGAT mendapatkan penawaran dana talangan/ dana pinjaman untuk pelunasan pinjaman pembiayaan modal kerja di PT. Lima Ventura dari TERGUGAT II.
5. Bahwa persyaratan yang di ajukan oleh TERGUGAT II dalam memberikan dana talangan/ dana pinjaman untuk pelunasan pinjaman pembiayaan modal kerja Para Penggugat adalah dengan cara setelah

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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)



TERGUGAT II melunasi hutang Para PENGUGAT, kemudian surat sertifikat yang di jadikan agunan oleh Para PENGUGAT di ambil alih TERGUGAT II untuk sebagai jaminan pinjaman yang kemudian oleh TERGUGAT II di gunakan untuk mengajukan pinjaman terbaru dan segala urusan terkait pinjaman terbaru tersebut menjadi tanggung jawab TERGUGAT II.

6. Bahwa untuk mempermudah proses pinjaman Para PENGUGAT yang di upayakan melalui TERGUGAT II dengan menggunakan agunan milik Para PENGUGAT sebagaimana kesepakatan awal TERGUGAT II bertanggung jawab mencari pinjaman Para PENGUGAT, maka oleh TERGUGAT II kemudian Para PENGUGAT di minta untuk membuat Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan.
7. Bahwa setelah di sepakati oleh Para PENGUGAT persyaratan yang di ajukan TERGUGAT II kemudian TERGUGAT II dan Para PENGUGAT pada tanggal 4 Februari 2016 sekitar pukul 09:00 WIB datang bersama-sama ke kantor TERGUGAT I untuk membuat dan menandatangani bersama Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 Dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504.
8. Bahwa di hari yang sama sekitar pukul 12 : 00 WIB - 14 : 00 WIB Para PENGUGAT bersama- sama Sdr. Fredrik dan Kristo (pengelola dana TERGUGAT II) atas perintah TERGUGAT II melunasi pinjaman Para PENGUGAT di PT. Lima Venture sebesar Rp. 402.935.225; (empat ratus dua juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), dan memberikan dana talangan untuk melunasi hutang- hutang Para PENGUGAT lainnya sebesar Rp. 102.000.000: (seratus dua juta rupiah).
9. Bahwa apabila di total keseluruhan dana talangan yang di keluarkan oleh TERGUGAT II untuk melunasi seluruh hutang- hutang para PENGUGAT sebesar Rp. 504.935.225; (lima ratus empat juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah).
10. Bahwa sebagaimana telah di sepakati bersama antara Para PENGUGAT dan TERGUGAT II untuk pengembalian dana talangan / dana pinjaman kepada TERGUGAT II sebelumnya telah di sepakati Para PENGUGAT harus memberikan kompensasi berupa diskonto sebesar 10 % dan bunga 5 % setiap bulan dalam jangka waktu paling lama 4 bulan (3 + 1).

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



11. Bahwa untuk pencarian dana guna pengembalian dana talangan/ dana pinjaman Para PENGUGAT merupakan tanggung jawab TERGUGAT II, di mana TERGUGAT II bertanggung jawab mencari dan mengajukan kredit pinjaman Para PENGUGAT ke bank atau lembaga keuangan lainnya dengan jaminan/ agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10945, atas nama Faisal Ismail Wibowo (PENGUGAT I), dalam hal mana surat sertifikat milik Para PENGUGAT tersebut pada saat ini berada dalam kekuasaan TERGUGAT II sebagai barang jaminan.
12. Bahwa Para PENGUGAT mengetahui apabila TERGUGAT II selama kurang lebih 3 bulan telah berusaha mencari pinjaman untuk kepentingan Para PENGUGAT sekaligus untuk pengembalian dana talangan/ pinjaman dana TERGUGAT II, namun selama itu TERGUGAT II tidak berhasil mencari pinjaman untuk Para PENGUGAT.
13. Bahwa oleh karena TERGUGAT II gagal dalam mencari dana pinjaman untuk kepentingan Para PENGUGAT, maka kemudian telah di upayakan oleh Para PENGUGAT untuk pengembalian pinjaman TERGUGAT II sesuai kesepakatan sebelumnya, namun TERGUGAT II mengingkari kesepakatan awal sebagaimana saat akan di lakukan pinjaman dana talangan tersebut, di mana TERGUGAT II meminta kepada Para PENGUGAT untuk pengembalian dana talangan/pinjaman dana dengan nominal bunga yang sangat tinggi.
14. Bahwa berjalannya proses negosiasi oleh dan antara Para PENGUGAT dengan TERGUGAT II untuk menyelesaikan pengembalian dana talangan/ dana pinjaman tiba tiba pada tanggal 17 Maret 2017 TERGUGAT II melalui kuasa hukumnya dari kantor JLC & ASSOCIATES LAW FIRM mengirimkan surat somasi dengan maksud dan tujuan memerintahkan Para PENGUGAT dalam jangka waktu satu bulan untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang di tempati.
15. Bahwa surat somasi TERGUGAT II dengan maksud dan tujuan memerintahkan Para PENGUGAT dalam jangka waktu satu bulan untuk pengosongan rumah di dasarkan pada Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 Dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504.
16. Bahwa terhadap tindakannya tersebut TERGUGAT II telah nyata- nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum di mana maksud dan tujuan di buatnya Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 adalah hanya untuk mempermudah TERGUGAT II mencari pinjaman Para PENGUGAT sebagaimana persyaratan yang

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah di ajukan TERGUGAT II pada saat akan memberikan pinjaman kepada Para PENGGUGAT, bukan sebagai bentuk jual beli tanah sebagaimana konteks jual beli tanah pada umumnya.

17. Bahwa apabila niat awal TERGUGAT II akan membeli sebidang tanah dan bangunan milik Para PENGGUGAT yang notabennya surat tanah tersebut di agunkan sebagai jaminan pinjaman pada PT. Lima Ventura, tidak mungkin hal tersebut akan terlaksana karena di samping rumah tersebut adalah sebagai rumah tinggal, surat tanahnya di agunkan sebagai jaminan pinjaman pada PT. Lima Ventura, dan nilai uang yang di keluarkan TERGUGAT II untuk melunasi hutang- hutang Para PENGGUGAT tidak sebanding dengan harga tanah dan bangunan yang berdiri di atas obyek tanah tersebut, karena harga tanah dan bangunan saat itu sekitar Rp. 3.000.000.000; (tiga milyar rupiah), sedangkan dana talangan/ dana pinjaman yang di berikan TERGUGAT II untuk melunasi hutang hutang Para PENGGUGAT sebesar Rp.504.935.225; (lima ratus empat juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah).
18. Bahwa penguasaan Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10945, atas nama Faisal Ismail Wibowo (PENGGUGAT I) oleh TERGUGAT II bukanlah sebagai bentuk dari akibat adanya jual beli tanah dan bangunan rumah, namun sebagai agunan dana talangan/ pinjaman pada saat Para PENGGUGAT melunasi hutang di PT. Lima Venture dan hutang- hutang Para PENGGUGAT di tempat yang lain.
19. Bahwa oleh karena maksud pembuatan Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 Dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 oleh dan antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT II di kantor TERGUGAT I bukan sebagai bentuk implementasi pelaksanaan jual beli, maka mengandung cacat hukum apabila di kemudian hari TERGUGAT II menjadikan Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 sebagai bentuk jual beli tanah dan bangunan PENGGUGAT dan TERGUGAT II.
20. Bahwa oleh karena Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 yang di buat oleh dan antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT II di kantor TERGUGAT I telah mengandung cacat hukum, maka bersama ini kami mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

berkenan untuk membatalkan dan menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 Dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504.

21. Bahwa selama ini Para PENGUGAT telah berupaya dengan itikad baik akan mengembalikan dana talangan/ dana pinjaman TERGUGAT II sesuai nilai pinjaman sebesar Rp.504.935.225; (lima ratus empat juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), di tambah diskonto sebesar 10 % dan bunga 5 % setiap bulan dalam jangka waktu paling lama 4 bulan (3 + 1) namun itikad baik Para PENGUGAT tersebut di tolak oleh TERGUGAT II.
22. Bahwa di khawatirkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10945, atas nama Faisal Ismail Wibowo (PENGUGAT I) di salah gunakan, di gadaikan, di perjual belikan, atau di pindah tangankan secara melawan hukum, bersama ini pula Para PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik nomor 10945, atas nama FAISAL ISMAIL WIBOWO kepada Para PENGUGAT.
23. Bahwa surat Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 10945 atas nama FAISAL ISMAIL WIBOWO milik Para PENGUGAT sangat bernilai ekonomis sehingga apabila di pergunakan untuk transaksi jual beli atas tanah Para PENGUGAT tersebut akan bernilai sangat tinggi, dengan demikian sudah sewajarnya apabila TERGUGAT II tidak mau mengembalikan surat Sertifikat Hak Milik nomor 10945 atas nama FAISAL ISMAIL WIBOWO, maka Para PENGUGAT memohon adanya ganti rugi materiil senilai tanah dan bangunan obyek Sertifikat Hak Milik nomor 10945, atas nama FAISAL ISMAIL WIBOWO sebesar Rp.3.000.000.000; (tiga milyar rupiah).
24. Bahwa untuk menghindari agar gugatan ini tidak menjadi sia- sia dalam hal gugatan Pengugat di kabulkan dan TERGUGAT II tidak mau menyerahkan dan atau mengembalikan surat Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 10945 atas nama FAISAL ISMAIL WIBOWO kepada Para PENGUGAT, maka dengan ini Para PENGUGAT mengajukan Permohonan sita jaminan atas asset milik TERGUGAT II yang meliputi sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl.

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

Budi Mulia, No. 20, RT/ RW, 011/ 015, Kel. Pademangan Barat, Kec. Pademangan, Jakarta Utara.

25. Bahwa oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini berdasarkan pada bukti- bukti autentik yang tidak dapat di sangkal kebenarannya, maka sudah sepatutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo mengabulkan seluruh gugatan Para PENGGUGAT.
26. Bahwa oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat ini berdasarkan pada bukti- bukti autentik yang tidak dapat di sangkal kebenarannya, maka kami mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo sepatutnya menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat banding dan atau kasasi (Uit Voerbaar Bij Vooraad).
27. Bahwa apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai untuk mematuhi dan atau tidak melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini, maka di hukum untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000; (lima juta rupiah) setiap harinya terhitung setelah perkara berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sampai TERGUGAT I dan TERGUGAT II melaksanakan isi putusan ini.

Berdasarkan fakta- fakta hukum tersebut di atas Para PENGGUGAT mohon kiranya kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan cacat hukum pembuatan Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504.
3. Menyatakan membatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 Dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504.
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik nomor 10945, atas nama FAISAL ISMAIL WIBOWO kepada Para PENGGUGAT.

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

5. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para PENGGUGAT senilai harga tanah dan bangunan obyek Sertifikat Hak Milik nomor 10945, atas nama FAISAL ISMAIL WIBOWO sebesar Rp.3.000.000.000; (tiga milyar rupiah).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang di tetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap asset TERGUGAT II berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jl. Budi Mulia, No. 20, RT/ RW, 011/ 015, Kel. Pademangan Barat, Kec. Pademangan, Jakarta Utara.
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000; (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan sampai putusan tersebut di laksanakan.
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat banding dan atau kasasi (Uit Voerbaar Bij Vooraad).
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain maka :

Dalam Peradilan Yang Mulia ini mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Para Penggugat datang menghadap Kuasanya NGADIYONO, SH., MUHAMMAD NAZIRUDDIN, SH., ABDUL RAHMAN HASUGIAN, SH., kesemuanya Para Advokat & Konsultan Hukum pada "KANTOR HUKUM NGADIYONO, SH & REKAN", berkantor di Gedung Tabayama, Lt. 1, Jl. Ahmad Yani, Kav. 2- 4, Kota Bekasi, Telp. (021) 822 9638, HP : 0813 1405 0623, email : ndion50@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2017, untuk Tergugat I datang menghadap Kuasanya BENEDICT AGENG KARTIKO, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada ARYASATYA SAPTA FIRM, yang berkantor di Apartemen Citylofts Sudirman, 7th Floor Suite 712, Jalan KH. Mas Mansyur Nomor 121, Jakarta 10220, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2018, untuk Tergugat II datang menghadap Kuasanya SAMUEL PARTOGI JONATHAN, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum pada JLC & ASSOCIATES yang berkantor di Menara BCA, 43th Floor Suite 4301, Jalam M.H., Thamrin No. 1 Jakarta Pusat, 10310, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Januari 2018;

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 130 ayat 1 HIR dan Perma No. 1 Tahun 2016 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengusahakan perdamaian di antara kedua belah pihak dengan menunjuk hakim mediator bernama Irwan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator, namun demikian kedua belah pihak tidak berhasil di damaiakan, oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 131 ayat 1 HIR pemeriksaan perkara ini di lanjutkan dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat tersebut di atas yang isi serta maksudnya tetap dipertahankannya oleh Para Penggugat di persidangan ;

Menimbang bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II masing-masing telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (ABSCUUR LIBEL)

Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Para penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan alasan yang jelas dan terkesan mengada-ada sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas

Majelis Hakim yang mulia, pintu masuk sebuah gugatan adalah adanya posita atau fundamentum petendi, yakni uraian kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Baik doktrin hukum maupun yurisprudensi mengatakan bahwa suatu posita dalam gugatan harus diterangkan secara jelas dan pasti. Sebagaimana tertuang dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 616 K/Sip?1973 yang berbunyi:

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

Di dalam Nota gugatan a-quo halaman 9, poin nomor 25 dan nomor 26, Para Penggugat mendalilkan secara jelas bahwa

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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)



gugatan a-quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum, namun jika dicermati secara keseluruhan, Para Penggugat tidak menyebutkan dan menguraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang dapat dikategorikan dan atau memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

Adapun faktanya adalah setiap perubahan Tergugat I yang diuraikan oleh Para Penggugat di dalam nota gugatannya adalah perbuatan-perbuatan yang menjadi tugas dan wewenang seorang Notaris sebagai seorang Pejabat Umum sesuai dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, atau kabur (Obscuur), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima (niet otvankelijke verklaard).

B. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Majelis Hakim yang mulia, Para Penggugat menggugat Tergugat I, karena Tergugat I membuat suatu akta otentik yaitu Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 1503, tertanggal 5 Februari 2016. Meskipun karakter yuridis pembuatan akta otentik pasti melibatkan Notaris, namun tidak berarti Notaris sebagai pelaku dari akta tersebut. Secara hukum, Notaris tetap berada di luar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan hukum Notaris seperti itu, maka jika suatu akta Notaris dipersalahkan, maka tetap kedudukan Notaris bukan pihak dalam kualifikasi hukum pidana atau sebagai tergugat di dalam perkara perdata. Hal tersebut sesuai maksud dan apa yang tertuang di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Jika dalam posisi yang lain, yaitu Salah Satu Pihak Di Dalam Akta merasa dirugikan oleh isi akta yang dibuat oleh Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan dengan catatan, yaitu di dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa



kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris dan harus dapat dibuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris baik aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materiil atas akta Notaris tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, secara yuridis, Notaris tidak dapat dijadikan Tergugat di gugatan a-quo, dengan demikian gugatan Para Penggugat menjadi error in persona sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa perkara menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat I dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas, harus telah dinyatakan pada bagian dalam Pokok Perkara dan dianggap merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dari bagian dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan Kompensi, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I. Hal tersebut karena Para Penggugat telah memutarbalikkan fakta yang sebenarnya, semata-mata demi tujuan agar Majelis Hakim yang Mulia menjadi terpengaruh dan mempercayai dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat;
3. Bahwa benar Tergugat I telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas keterangan para penghadap yaitu Para Penggugat dan Tergugat II;
4. Bahwa tidak benar dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat di dalam nota gugatannya, halaman 8, poin 19. karena Tergugat I tidak tahu menahu soal kerja sama atau hutang-piutang antara Penggugat I dan Tergugat II, yang Tergugat I ketahui adalah bahwa pada tanggal 5 Februari 2016 Para Penggugat dan Tergugat II hadir di kantor Tergugat I di kantor Tergugat I di Jakarta meminta kepada Tergugat I untuk mengaktakan pengikatan jual-beli atas sebuah tanah dan bangunan yang berada di Jalan Kebagusan Raya Gang Wates, RT 011, RW 005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Tergugat I adalah seorang Notaris yang berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Keterangan Hak Waris. Selain itu, tentu saja proses pembuatan Akta Keterangan Hak Waris tersebut dilakukan sesuai dengan aturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku mengenai pembuatan Akta Otentik.

Pasal 15 ayat (1) No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mengaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang;

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang;
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau yang dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- 3) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;
- 4) Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris;
- 5) Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus Menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu:

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;

Akta yang dibuat di hadapan (ten overstaan) Notaris, dalam praktek Notaris disebut Akta Pihak yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau diceritakan di hadapan Notaris. Tentu saja Para Pihak dengan



itu berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

Pembuatan akta Notaris baik akta relaas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (wilsvorming) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud.

Di dalam perkara a-quo, Tergugat I membuat Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016 berdasarkan data-data dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh para penghadap, dan seusai dengan uraian di atas, karena dalam hal ini adanya suatu keinginan dari para penghadap dan para penghadap adalah subjek hukum yang cakap sehingga dapat dinilai keterangan-keterangan para penghadap tersebut dapat dipertanggung-jawabkan secara hukum, maka Jual-Beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016 tersebut wajib untuk diterbitkan.

Bahwa adapun fakta di dalam Jual-Beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016, para penghadap adalah:

- a. Tuan Faizal Ismail Wibowo, lahir di Jakarta pada tanggal 18 juni 1971, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di jalan Kebagusan Raya Gang Wates, RT 011, RW 005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3173071806710001;
- b. Nyonya yuyun Wahyuni, lahir di Jakarta pada tanggal 12 Agustus 1973, Warga Negara Indonesia, Wirswasta, bertempat tinggal di Jalan Kebagusan Raya Gang Wates, RT 011, RW 005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3173071806710001;

Dimana berdasarkan keterangan para penghadap, para penghadap hendak membuat pengikatan jual-beli atas sebuah tanah dan bangunan yang berda di jalan Kebagusan Raya Gang Wates, RT 011, RW 005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan dimana Tn. Faizal



Ismail Wibowo dan Ny. Yuyun Wahyuni bertindak selaku penjual dan Ny. Susi selalu pembelinya (sesuai dengan bunyi Pasal 1 Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016); Bahwa Pada Saat Penanda tangan Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016, para penghadap sepakat harga atas tanah dan bangunan a-quo adalah senilai Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) (sesuai dengan bunyi Pasal 3 Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016);

Berdasarkan uraian di atas, sudah sangat jelas bahwa pembuatan Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016 oleh Tergugat I telah sesuai dengan hukum. Dengan demikian, tidaklah terbukti dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga patut untuk ditolak.

5. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh Para Penggugat di dalam nota gugatannya halaman 8 poin 19 dan 20 yang mendalilkan bahwa Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016 mengandung cacat hukum, karena apa yang ada dan tertuang di dalam Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016, adalah apa yang diterangkan dan diceritakan oleh para penghadap. Adapun, jika keterangan di dalam Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016, kesalahan tentu saja bukan pada Tergugat I selaku Notaris, melainkan pada pihak-pihak yang menghadap kepada Tergugat I. dengan demikian, dalil Para Penggugat tersebut tidaklah berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;
6. Adapun dalil-dalil Para Penggugat pada nota gugatannya adalah bentuk tugas dan pekerjaan seorang Notaris secara umum;

II.B. TANGGAPAN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN MENGENAI KERUGIAN

Perlakuan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian.

I. Unsur ada melawan hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.

Dalam nota gugatan a quo Para Penggugat, tidak ada satu dalil pun yang menyatakan PERBUATAN Tergugat I yang melanggar ketentuan undang-undang ataupun hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, karena memang pada hakekatnya, apa yang dilakukan oleh Tergugat I terkait pembuatan Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016 adalah berdasarkan undang-undang yaitu Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas, unsur melanggar undang-undang dalam Pasal 1365 KUH Perdata menjadi tidak terpenuhi.

2. Melanggar hal subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

Majelis Hakim yang kami muliakan, seperti yang sudah kami jelaskan di atas, bahwa Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016 adalah Akta partij, yang dimana akta tersebut baru dapat dibuat apabila para penghadap hadir dan menyatakan keinginan-keinginannya atau kehendak-kehendaknya di hadapan Notaris. Dengan demikian, apa yang teruang di dalam sebuah akta partij adalah apa yang para penghadap inginkan atau ceritakan dan kemukakan kepada Notaris tersebut. Lalu dimanakah perbuatan Tergugat I yang melanggar hak subjektif Para Penggugat? Jawabannya adalah tidak ada.

Dengan demikian, unsur melanggar hak subjektif orang lain dalam Pasal 1365 KUH Perdata menjadi tidak terpenuhi dan sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak untuk seluruhnya.

3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.

Majelis Hakim yang mulia, tidak ada satu kewajiban hukum berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris yang Tergugat I laukan dalam seluruh proses pembuatan Akta jual-beli Nomor 1053, tertanggal 5 Februari 2016 yang akan Tergugat I buktikan kemudian pada peoses oembuktian dalam persidangan yang mulia ini;

Dengan demikian unsur bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku menjadi tidak terpenuhi dan gugatan a quo harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata);

Perbuatan seorang Notaris dalam pembuatan akta tentu saja bukanlah perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan kesusilaan.

Dengan demikian unsur bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku menjadi tidak terpenuhi dan gugatan a quo harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

II. Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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)



normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain, namun demikian ada kalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, mislanya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (*gila*).

Jika dikaitkan dengan perkara *a quo* dan apa yang sudah Tergugat I uraikan di dalam unsur “ada perbuatan melawan hukum, maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada kesalahan maupun kealpaan yang Tergugat I lakukan, sehingga dengan demikian unsur “adanya kesalahan” menjadi tidak terpenuhi dan gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

III. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Dalam perkara *a quo*, Tergugat I telah menjelaskan dan menguraikan bahwa tidak ada perbuatan dari Tergugat I yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat maupun kepada pihak manapun juga. Dengan demikian unsur adanya hubungan sebab antara akibat kerugian dan perbuatan menjadi tidak terpenuhi dan gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak untuk seterusnya.

IV. Unsur adanya kerugian

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.



Di dalam menentukan besarnya kerugian Materil dalam suatu Gugatan, Penggugat harus menilai tersebut berdasarkan hitung-hitungan riil yang dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya.

Bahwa lebih lanjut dalam menentukan besarnya ganti kerugian yang harus dibayar, pada dasarnya harus berpegang pada asas bahwa ganti kerugian yang harus dibayar sedapat mungkin membuat pihak yang rugi dikembalikan pada kedudukan semula seandainya tidak terjadi kerugian.

7. Majelis Hakim yang mulia, di dalam posita gugatan a quo, Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas apa yang menjadi dasar dan rician kerugian materiil dan apakah kerugian tersebut adalah akibat dari perbuatan Tergugat I dan atau Tergugat II. Para Penggugat hanya menyatakan kerugian materiil dalam prtitium atau permintaannya saja, yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

Dengan demikian tidak adanya perhitungan nyata atas kerugian materiil, maka dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sehingga harus dinyatakan ditolak.

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung secara tegas menolak tuntutan ganti rugi yang demikian, halini dapat diperhatikan dalam putusannya antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung No. 1720 K/Pdt.1986 tertanggal 18 Agustus 1988, yang pada intinya ditegaskan (dikutip):

“setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”

II.C. TANGGAPAN MENGENAI UANG PAKSA (dwangsom)

8. Bahwa mengenai dalil Para Penggugat yang menguraikan tentang Uang Paksa (dwangsom), menurut Tergugat I, dalil-dalil tersebut adalah patut ditolak karena sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa tidak ada perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka tidak



ada alasan bagi Para Penggugat untuk menuntut uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat I.

II.D. TANGGAPAN MENGENAI SITA JAMINAN

9. Bahwa mengenai sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat, Tergugat I, menolak dengan tegas dengan alasan sebagai berikut:

a. Ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No.44). pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa:

“jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetang dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memjukan dan menguatkan gugatannya.”

b. Verdasarkan bunyi Pasal tersebut di atas, Para Penggugat tidak memberikan cukup alasan dan bukti yang kuat untuk dapat dilakukannya sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat I;

c. Tidak ada perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk memohonkan peletakkan sita jaminan kepada Pengadilan terhadap harta benda Tergugat I.

III. PETITUM

Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, dengan disertai alat bukti sempurna (volledge bewijs) mohon Majelis Hakim dalam mengadili perkara ini berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat *error in persona*;
4. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard/NO*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard/NO*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUR LIBEL (tidak jelas dan kabur)

Bahwa gugatan Para Penggugat didasarkan pada perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) dari Tergugat I dan Tergugat II yang berarti sebagaimana Pasal 1365 BW yakni :

“ tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Bahwa atas dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat, jika dicermati, Para Penggugat dalam gugatan dan petitumnya menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum tetapi di satu sisi Para Penggugat menyatakan perbuatan melawan hukum tersebut didasari oleh pinjam meminjam dana yang mana hal tersebut masuk ke dalam ruang lingkup wanprestasi

Bahwa hal tersebut semakin terlihat pada Petitum Para Penggugat yang meminta menyatakan cacat hukum pembuatan dan membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 tetapi didasari oleh persoalan lain diluar dari apa yang telah diperjanjikan di dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 tersebut

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Bahwa oleh karena itu dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya dengan petitumnya tidak memiliki korelasi atau keterkaitan di dalamnya karena di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 mengatur mengenai jual beli tanah dan bangunan dan tidak mengatur sama sekali mengenai pinjam meminjam dana seperti yang didalilkan Para Penggugat dalam Posita sebagai dasar Petitumnya

Bahwa oleh karena itu, hal-hal yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya menunjukkan ketidakpahaman serta ketidakmengertian Para Penggugat dalam menyusun serta membuat Gugatan *in casu* yang mana senyatanya dan sejelasnya ranah gugatan dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum tetapi yang didalilkan Para Penggugat malah didasari oleh wanprestasi dalam objek permasalahan yang lain yang tentu menjadi membuat bingung karena tidak ada keterkaitan satu sama lain antara posita dan petitum

Bahwa dengan kondisi yang sedemikian ini, maka Gugatan *in casu* Para Penggugat menjadi tidak terang dan tidak jelas bahkan memiliki dasar hukum serta dasar fakta yang salah sehingga sudah sepatutnya dan sewajarnya bilamana Majelis Hakim dalam perkara *a quo* memberikan Amar Putusan berupa : "*menyatakan Gugatan Penggugat in casu dalam perkara Perdata Nomor : 801/Pdt.G/2017/PN.JKT.SEL. tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)*";

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal – hal yang disampaikan oleh Tergugat II *in casu* pada bagian eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II *in casu* menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat *in casu* dalam Gugatannya, kecuali hal – hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat *in casu*;
3. Bahwa antara Penggugat I dengan Tergugat II telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1504 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) yang

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini diangkat menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* oleh Para Penggugat

4. Bahwa di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 tersebut telah tertuang yang pada intinya Penggugat I hendak menjual tanah berikut bangunan yang tertera di dalam akta kepada Tergugat II dan Tergugat II berjanji serta mengikat diri untuk membeli dari Penggugat I atas tanah dan bangunan yang tertera di dalam akta tersebut
5. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 tersebut juga telah tertuang dalam Pasal 3 halaman 4 yang berbunyi

"harga jual beli tanah berikut bangunan tersebut disetujui oleh kedua pihak sebesar Rp. 650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah) jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh PIHAK KEDUA (Tergugat II) kepada PIHAK PERTAMA (Penggugat I) pada saat penandatanganan akta ini, sehingga untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku juga sebagai kwitansinya"

6. Bahwa selain itu di dalam Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1504 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) pada intinya pada pasal 1 halaman 3 mengatur tentang

"PIHAK PERTAMA (Penggugat I) dengan ini mengikatkan dan mewajibkan diri untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya tertanggal 20-03-2016 (dua puluh Maret dua ribu enam belas)"

7. Bahwa selain hal tersebut diatas Tergugat II menolak seluruh dalil dalil Para Penggugat dalam gugatannya karena dalil Para Penggugat selain hal tersebut diatas adalah dalil yang tidak berdasar dan harus dibuktikan kebenarannya
8. Bahwa Tergugat II tidak mengetahui persoalan pinjam meminjam dana Pembiayaan modal kerja ke PT Lima Ventura beserta aturan-aturannya antara Penggugat I dengan PT Lima Ventura
9. Bahwa Tergugat II tidak pernah menawarkan pinjaman dan meminjamkan dana apapun kepada Para Penggugat terkait apapun juga seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat yang seharusnya

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

apabila hal itu benar terjadi Para Penggugat harus membuktikan aliran dana dari Tergugat II kepada Para Penggugat

10. Bahwa Tergugat II juga tidak pernah mempunyai tanggung jawab untuk mencari dan mengajukan kredit pinjaman Para Penggugat ke Bank atau lembaga keuangan lainnya
11. Bahwa terkait point No 14 dan No 15 dalam Gugatan *in casu* somasi yang dilayangkan pada tanggal 17 Maret 2017 oleh Kuasa Hukum Tergugat II dari Kantor JLC & Associates Law Firm adalah bentuk prosedur hukum yang memang harus ditempuh oleh Tergugat II karena dalam hal ini Para Penggugat telah lalai menjalankan apa yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1504 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) yang dalam hal ini menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* yang tentu saja perbuatan Somasi dari Kuasa Hukum Tergugat II sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dimana seharusnya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 seharusnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 tersebut harus diteruskan dengan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat dan terkait Akta Pengosongan tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1504 Para Penggugat juga harus mewajibkan diri untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya tertanggal 20-03-2016 (dua puluh Maret dua ribu enam belas) tetapi semua itu tidak mau dilakukan oleh Para Penggugat
12. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10945 atas nama Penggugat I yang saat ini berada di bawah kekuasaan Tergugat I merupakan bentuk komitmen dan jaminan yang sudah disetujui oleh Penggugat I sendiri karena Penggugat I dengan Tergugat II telah mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1504 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

(Tergugat I) yang secara hukum seharusnya Akta Pengikatan Jual Beli tersebut harus diteruskan dengan Akta Jual Beli untuk itulah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10945 yang berada di bawah kekuasaan Tergugat II adalah sebagai bentuk jaminan dan komitmen Penggugat I untuk menjual tanah dan bangunan kepada Tergugat II

13. Bahwa dalil Para Penggugat yang meminta ganti rugi sebesar Rp 3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah) adalah hal yang tidak berdasarkan hukum yang seharusnya dalam hal ini Para Penggugat secara hukum harus memenuhi isi dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1504 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) tersebut tetapi malah meminta ganti rugi sebesar Rp 3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah)

14. Bahwa dalil Para Penggugat yang mengaitkan hal-hal lain diluar dari isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1504 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Tergugat I) tidak berdasar dan tidak ada korelasinya dengan akta-akta yang diminta dibatalkan oleh Para Penggugat dalam Petitumnya.

Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya dan sewajarnya bilamana Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* menyatakan menolak dalil Penggugat atau mengesampingkan dalil Penggugat untuk seluruhnya;

C. TENTANG PEMBATALAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 1503 DAN PEMBATALAN PERJANJIAN PENGOSONGAN NOMOR 1504

1. Bahwa didalam petitumnya Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan cacat hukum pembuatan Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 dan menyatakan membatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504.

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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)



2. Bahwa secara hukum suatu akta notaris tidak bisa dibatalkan tanpa adanya kesalahan formil maupun materiil di dalam akta Notaris tersebut yang mana Para Penggugat tidak menjelaskan adanya kesalahan formil maupun materiil yang terkandung di dalam akta tersebut tetapi mendasari dengan hal-hal atau dalil-dalil yang diluar dari konteks akta tersebut
3. Bahwa secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 telah memenuhi pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah suatu perjanjian yaitu
 - Adanya kesepakatan kedua belah pihak
 - Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
 - Adanya obyek yang diperjanjikan
 - Adanya kausa yang halal

Bahwa dengan terpenuhi nya semua unsur-unsur pasal 1320 KUH Perdata diatas seharusnya tidak ada hal yang dapat membatalkan atau menyatakan akta-akta tersebut adalah cacat hukum, selain itu jika mengacu pada syarat batal suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata :

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”

Seharusnya Tergugat II lah yang dapat mengajukan pembatalan perjanjian karena sesungguhnya Para Penggugat adalah pihak yang tidak memenuhi kewajibannya di dalam akta-akta tersebut seperti ketentuan yang tertuang di dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 bahwasannya Penggugat I hendak menjual tanah berikut bangunan yang tertera di dalam akta kepada Tergugat II dan Tergugat II berjanji serta mengikat diri untuk membeli dari Penggugat I atas tanah dan bangunan yang tertera di dalam akta tersebut serta Penggugat I dengan ini mengikatkan dan mewajibkan diri untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya tertanggal 20-03-2016 (dua puluh Maret dua ribu enam belas) seperti yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 tetapi justru Para Penggugat yang meminta pembatalan akta dan menyatakan akta cacat hukum padahal Para Penggugatlah yang sampai saat ini tidak mau memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang diatur di dalam akta-akta tersebut hal ini menunjukan bahwa sikap Para Penggugat yang mengajukan Gugatan *a quo*

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah bentuk kesewenang-wenangan dan tidak berdasarkan hukum

D. TENTANG UANG PAKSA (*dwangsom*)

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil yang Para Penggugat sampaikan dalam Gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) setiap harinya terhitung sejak Tergugat II lalai menjalankan dan memenuhi isi putusan;

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki dalil yang kuat untuk meminta agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* menjatuhkan hukuman kepada Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) hal ini menunjukkan lemahnya pemahaman Para Penggugat mengenai makna dari uang paksa (*dwangsom*);

Bahwa menurut Pasal 606a RV dan Pasal 606v RV yang berbunyi :

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang. Maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, oleh harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."
(Vide. Pasal 606a RV)

"Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terdakwa berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum." (Vide. Pasal 606b RV)

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diajukan terhadap suatu keputusan yang mengandung hukuman untuk membayar sejumlah uang sehingga dengan kata lain, dimasukkannya posita mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dilakukan sepanjang petitum yang dimintakan terkait dengan hukuman untuk membayar sejumlah uang yang dalam hal ini Para Penggugat dalam Petitumnya meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat II membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar sebsesar Rp 3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah);

Bahwa hal tersebut semakin diperkuat lagi dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791K/Sip/1972 yang pada

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intinya menerangkan : “*Dwangsom tidak dapat dituntut bersama – sama dengan tuntutan membayar uang.*”

Bahwa adapun dalam posita serta petitum Gugatan *in casu*, Penggugat meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* menjatuhkan hukuman kepada Tergugat untuk membayar sejumlah uang hal mana tindakan ini membuat pencantuman uang paksa (*dwangsom*) ke dalam Gugatan *in casu* tidak dapat dibenarkan sehingga sudah sepatut dan selayaknya bilamana Gugatan *in casu* mengenai uang paksa (*dwangsom*) ditolak atau dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, bersama ini perkenankanlah kami mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar dapat berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak melanjutkan perdebatannya, pihak Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 12 Maret 2018, sedangkan pihak Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 23 Maret 2018 dan 26 Maret 2018, selanjutnya untuk mempersingkat putusan ini telah dianggap dimuat dalam putusan ini segala sesuatu yang telah tercantum dengan jelas dalam berita acara pemeriksaan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu :

1. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja No. 00003/0200/ LV/ PMK/ VI/ 2014, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari asli Rincian Bunga Efektif & Annuitied (PMK) Pembiayaan Modal Kerja (PMK), diberi tanda P-2;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : No. 10945, atas nama Faisal Ismail Wibowo , diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari asli Kesepakatan Pemakaian Dana, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Pengikatan Jual Beli Nomor : 1503, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Pengosongan Nomor : 1504, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Lunas, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari asli Registrasi Permohonan Rekening Koran Bank BCA, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari asli Rekening Koran PENGUGAT I di Bank BCA, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan / Keterangan, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari print out Screenshot Percakapan melalui media WhatsApp Messenger antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT II, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari print out Screenshot Percakapan melalui media WhatsApp Messenger antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT II, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari print out Screenshot Percakapan melalui media WhatsApp Messenger antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT II, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari print out Screenshot Percakapan melalui media WhatsApp Messenger antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT II, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari print out Screenshot Percakapan melalui media WhatsApp Messenger antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT II, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari print out Screenshot Percakapan melalui media WhatsApp Messenger antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT II, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari asli Tanda Terima Pengiriman Surat dari JNE, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari print out Screenshot Percakapan melalui media WhatsApp Messenger antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT II, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari asli Rincian Pengembalian Pinjaman, diberi tanda P-19;

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

20. Fotokopi dari asli Rincian Pengembalian Pinjaman, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari asli Rincian Pengembalian Pinjaman, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari asli Penilaian Properti dari KJPP Maulana, Andesta dan Rekan, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari asli Kwitansi Pembayaran Jasa Appraisal KJPP Maulana, Andesta, dan Rekan, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi dari asli Surat Keterangan, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan dan Permohonan, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi dari fotokopi Kejelasan Persoalan Perikatan, diberi tanda P-26;
27. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan / Keterangan, diberi tanda P-27;
28. Fotokopi dari asli Surat Keterangan lanjutan, diberi tanda P-28;
29. Fotokopi dari asli Pembatalan/ Penarikan Tanda Tangan dan Kuasa, diberi tanda P-29;
30. Fotokopi dari asli Pemberitahuan Pengosongan tanah dan bangunan, diberi tanda P-30;
31. Fotokopi dari asli Somasi I TERGUGAT II melalui JLC & Associates Law Firm, diberi tanda P-31;
32. Fotokopi dari fotokopi Jawaban Somasi I, diberi tanda P-32;
33. Fotokopi dari fotokopi Undangan, diberi tanda P-33;
34. Fotokopi dari fotokopi Undangan kedua, diberi tanda P-34;
35. Fotokopi dari asli Tanggapan Atas Surat Nomor 016/ KHNR/ J- S/ IV/2017 & SOMASI II, diberi tanda P-35;
36. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan dan Keterangan, diberi tanda P-36;
37. Fotokopi dari asli Tanda Terima Surat, diberi tanda P-37;
38. Fotokopi dari asli Pernyataan Kesaksian, diberi tanda P-38;
39. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Pandu Pamungkas, diberi tanda P-39;
40. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rini Widowati, diberi tanda P-40;
41. Fotokopi dari asli Pengikatan Jual beli nomor 3602, diberi tanda P-41;
42. Fotokopi dari asli Perjanjian Pengosongan nomor 3603, diberi tanda P-42;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi di persidangan yang memberi keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut:

1. FREDRIK TOMASOWA SP, MA.

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi lebih dahulu kenal Penggugat dari pada kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2015 akhir, dikenalkan melalui saksi RIZKY SUPARMAN dalam rangka Penggugat akan mencari pinjaman dana dengan jaminan sertifikat rumah;
- Bahwa Penggugat memiliki pinjaman dana di PT. Lima Ventura dalam kurun waktu pengembalian selama 4 tahun, dan di ketahui sudah berjalan selama sekitar 2 tahun yang rencananya sisa pembayaran kredit tersebut akan di lunasi sekaligus dengan cara Penggugat mencari pinjaman dana talangan;
- Bahwa saksi bukan sebagai founder akan tetapi bekerja di perusahaan keuangan sehingga banyak jaringan / link yang dapat memberikan pinjaman secara pribadi;
- Bahwa saksi tidak memiliki founder akan tetapi saksi mempunyai teman bernama Cristo yang memiliki founder/ pendana pribadi bernama Susi (Tergugat II);
- Bahwa antara Cristo dengan Susi (Tergugat II) terdapat hubungan yaitu Susi sebagai founder/ pemilik dana, dan Cristo sebagai pengelola dana;
- Bahwa saksi mengenal Susi (Tergugat II) saat akan pencairan dana pinjaman di mana pada saat itu saksi bersama sama Cristo, Susi, dan Hendrik datang ke rumah Penggugat untuk survey lokasi rumah sebelum pencairan dana pinjaman.
- Bahwa proses pencairan dana Penggugat adalah saksi menghubungi dan menyampaikan kepada Sdr. Cristo apabila ada konsumen yang akan meminjam dana dengan jaminan sertifikat, kemudian Cristo menyampaikan kepada saksi apabila bisa memberikan pinjaman dana dengan ketentuan/ syarat adanya diskonto 10 % dan bunga 5 % setiap bulan, dalam jangka waktu 3 bulan di tambah 1 bulan;
- Bahwa sebelum adanya pertemuan di rumah Penggugat saksi sudah menyampaikan kepada Penggugat terhadap syarat pinjaman yang di sampaikan Sdr. Cristo apabila dapat memberikan pinjaman dana dengan ketentuan/ syarat adanya diskonto 10 % dan bunga 5 % setiap bulan, dalam jangka waktu 3 bulan di tambah 1 bulan telah di sampaikan kepada Penggugat, dan Penggugat telah menyetujuinya,

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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)



dan di situ lah saksi baru mengetahui apabila Cristo, Hendrik, dan Susi satu tim.

- Bahwa setelah Penggugat menyetujui syarat pinjaman dana dengan diskonto 10 % dan bunga 5 % setiap bulan, dalam jangka waktu 3 bulan di tambah 1 bulan, kemudian di lakukan pertemuan di rumah Penggugat dengan di hadiri saksi, Cristo, Hendrik, Susi dan Para Penggugat.
- Bahwa pada saat pertemuan di rumah Penggugat yang di hadiri Cristo, Hendrik, dan Susi satu tim, saksi, Penggugat I, dan Penggugat II dengan agenda pembahasan mengenai pinjaman, berapa dana yang di perlukan Penggugat, bagaimana teknisnya pengembalian pinjaman yang di dalamnya di sepakati bersama antara Cristo, Hendrik, Susi satu tim dengan Para Penggugat dengan syarat diskonto 10 % dan bunga 5 % setiap bulan, dalam jangka waktu 3 bulan di tambah 1 bulan, dan untuk mengamankan dana pinjaman tersebut Cristo menyampaikan kepada Penggugat akan di buat perjanjian di notaris.
- Bahwa dana pinjaman yang telah di cairkan Tergugat II kepada Penggugat sekitar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan dana tersebut di sepakati pada saat pertemuan, termasuk di sepakati juga diskonto 10 % dan bunga 5 % setiap bulan, dalam jangka waktu 3 bulan di tambah 1 bulan;
- Bahwa Susi tidak pernah menyerahkan dana pinjaman kepada Penggugat, namun dana pinjaman tersebut diserahkan melalui Cristo di lakukan 2 tahap yaitu untuk pelunasan pinjaman Penggugat di PT. Lima Ventura, Susi melalui Cristo membayar sekitar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) di lakukan dengan cara trasfer dari Cristo ke PT. Lima Ventura dan sisanya sekitar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) di transfer ke rekening Penggugat, dengan keseluruhan pinjaman sekitar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa pada saat pertemuan di kantor Tergugat I di bahas terkait nominal pinjaman, skim/sistem pinjaman yang di sepakati, dan oleh Pihak Tergugat II akan di buat perjanjian bersama Penggugat yang di sebut AJB gantung untuk mengamankan dana Tergugat II, dan kemudian saksi ketahui surat yang di buat di kantor Tergugat I yang di sebut AJB gantung tersebut berupa Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan;

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penandatanganan Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan di lakukan lebih dahulu sebelum pemberian pinjaman dari Tergugat II kepada Penggugat, pada saat di tandatangani Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan Tergugat II belum melakukan pembayaran kepada Penggugat;
- Bahwa menurut Tergugat II maksud dari di buatnya AJB gantung yang kemudian di ketahui berupa Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan merupakan sarana Tergugat II untuk mengamankan dana pinjaman yang telah di pinjam Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui saat proses pelunasan pinjaman dana Penggugat di PT. Lima Ventura yaitu bersama- sama Penggugat I dan Cristo tanpa di hadiri Tergugat II, saksi datang ke PT. Lima Ventura dan melunasi pinjaman Penggugat.
- Bahwa setelah pelunasan pinjaman Penggugat di PT. Lima Ventura kemudian surat sertifikat yang di jadikan jaminan pinjaman oleh pihak PT. Lima Ventura di serahkan kepada Penggugat, dan oleh Penggugat di serahkan kepada Cristo.
- Bahwa uang pinjaman yang di berikan Tergugat II melalui Sdr. Cristo kepada Penggugat senilai sekitar Rp. 500.000.000; (lima ratus juta rupiah) bukan senilai Rp. 650.000.000; (enam ratus lima puluh juta rupiah), selisih angka sebesar sekitar 150.000.000; (seratus lima puluh juta rupiah) merupakan nilai diskonto dan nilai bunga yang di sepakati.
- Bahwa dalam kesepakatan awal setelah pelunasan pinjaman Penggugat di PT. Lima Ventura Tergugat II akan membantu mencari pinjaman baru untuk Penggugat dengan jaminan sertifikat Penggugat, yang hasil dari pinjaman tersebut akan di gunakan untuk mengembalikan pinjaman Tergugat II, selama itu telah di coba namun tidak mendapatkan hasil.
- Bahwa beberapa kali terjadi kegagalan dalam upaya Tergugat II mencari pinjaman untuk Penggugat, hal tersebut terjadi karena tidak ada persesuaian nilai- nilai yang di minta Tergugat II dengan nilai pinjaman yang di sepakati pihak lembaga keuangan.
- Bahwa selama ini Penggugat telah mengupayakan musyawarah untuk di lakukan penyelesaian pinjaman namun tidak terdapat kesepakatan nilai pengembalian karena nilai yang di minta Tergugat II sangat tinggi

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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)



sampai pada angka permintaan pengembalian pinjaman senilai Rp. 1.200.000.000; (satu milyar dua ratus juta rupiah).

- Bahwa selain Penggugat terdapat juga nasabah yang meminjam uang kepada Tergugat II yaitu Sdr. Pandu Pamungkas, dalam peminjaman uang tersebut juga di buat Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan di kantor Tergugat I yang oleh Tergugat II di sebut sebagai AJB gantung.
- Bahwa Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan yang di buat oleh Tergugat II dengan Sdr. Pandu Pamungkas bukan sebagai bentuk jual beli, karena setelah Tergugat II mencairkan pinjaman kepada Sdr. Pandu Pamungkas, kemudian surat sertifikat sebagai jaminan pinjaman Sdr. Pandu Pamungkas di jadikan agunan/ jaminan pinjaman pada bank dan hasil pinjaman tersebut di gunakan untuk mengembalikan dana pinjaman Tergugat II.
- Bahwa Tergugat I mengetahui maksud adanya penyerahan uang dari Tergugat II kepada Penggugat maupun dari Tergugat II kepada Sdr. Pandu Pamungkas adalah dalam kapasitas pinjaman uang bukan sebagai jual beli.

2. RIZKY SUPARMAN

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, antara saksi dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi sebagai mediator pribadi telah memperkenalkan Penggugat kepada saksi Fredrik Tomasowa dalam rangka Penggugat akan meminjam dana.
- Bahwa Penggugat memiliki pinjaman dana di PT. Lima Ventura dalam kurun waktu pengembalian selama 4 tahun, dan di ketahui sudah berjalan selama sekitar 2 tahun yang rencananya sisa pembayaran kredit tersebut akan di lunasi sekaligus dengan cara Penggugat mencari pinjaman dana talangan.
- Bahwa saksi Fredrik Tomasowa bekerja di PT. Otomas Multi finance dapat mencairkan dana pinjaman melalui jalur pribadi/founder dan juga dapat melalui PT. Otomas Multi Finance.
- Bahwa pinjaman yang di ajukan Penggugat melalui saksi Fredrik Tomasowa berhasil dengan mendapatkan pinjaman dari founder (pribadi) senilai kurang lebih Rp. 500.000.000; (lima ratus juta rupiah), dan pendana pribadi / founder tersebut adalah Susi (Tergugat II).

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa telah di sepakati antara Penggugat dengan Tergugat II selaku founder (pendana pribadi) dalam pemberian pinjaman kepada Penggugat sistem pengembalian pinjaman dengan diskonto 10 % dan bunga 5 % setiap bulan selama 3 bulan + sebulan.
- Bahwa setelah Penggugat mendapatkan pinjaman pribadi dari founder sebesar kurang lebih Rp. 500.000.000; (lima ratus juta rupiah), kemudian saksi membantu Penggugat untuk mencari pinjaman guna mengembalikan pinjaman dari Tergugat II.
- Bahwa saksi bersama Penggugat dan saksi Hendrik pernah menyerahkan dokumen aplikasi persyaratan pinjaman ke kantor Notaris di bank Niaga Cempaka Putih untuk proses pinjaman Penggugat ke bank Cimb Niaga.
- Bahwa saksi bersama Penggugat mencoba mengajukan pinjaman ke beberapa lembaga keuangan seperti PT. Otomas Multi Finance, MNC Finance, dan Bank Cimb Niaga namun selama itu selalu gagal.
- Bahwa kegagalan dalam pengajuan pinjaman tersebut karena nilai yang di setuju pihak bank/ lembaga keuangan tidak sesuai dengan nilai pengembalian pinjaman yang di minta oleh Tergugat II selaku pendana / founder.
- Bahwa Penggugat bersama Sdr. Hendrik juga telah mengajukan pinjaman ke Clipan Finance dan Panin Bank, namun pengajuan tersebut juga gagal karena nilai yang di setuju oleh pihak Clipan Finance dan Panin Bank tidak sesuai dengan nilai pengembalian yang nantinya akan di minta oleh Tergugat II.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I tidak mengajukan alat bukti baik berupa surat maupun saksi dalam perkara ini meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya tersebut, pihak Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu:

Bukti Tergugat II

1. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1503 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiat Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, diberi tanda T-1;

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

2. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 5 Februari 2016 Nomor 1504 yang dibuat dihadapan, Hesti Sulitiati Bimasto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Somasi I dan Somasi II terhadap Penggugat I Nomor 522/SOM-JLC/III/2017 dan 533/SOM-JLC/IV, diberi tanda T-3;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 4 Juni 2018. Selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi serta mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan ini menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel)

Yaitu Penggugat mendalilkan bahwa gugatan a-quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak menyebutkan dan menguraikan perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat I yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Perbuatan Tergugat I yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya adalah perbuatan yang menjadi tugas dan wewenang notaris;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Para Penggugat menjawab melalui repliknya bahwa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I yaitu dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli Nomor 1503, Pasal 3 hal.4. Perjanjian tersebut menyatakan "harga jual beli tanah berikut bangunan tersebut disetujui oleh kedua belah pihak sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua (Tergugat II) kepada Pihak Pertama (Penggugat) pada saat penandatanganan akta ini, sehingga untuk penerimaan uang maka akta ini berlaku juga sebagai kwitansi", sedangkan selama ini tidak pernah terjadi penyerahan uang oleh Tergugat II kepada penggugat sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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 terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat apakah ada suatu perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan, baik oleh Penggugat maupun Tergugat I sehingga bukan pada tempatnya apabila dibahas dalam eksepsi, oleh karena itu eksepsi Tergugat I mengenai obscur libel harus ditolak;

2. Gugatan Penggugat error in persona

Yaitu Penggugat menggugat Tergugat I karena Tergugat I telah membuat suatu akta otentik yaitu Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 1503, tanggal 5 Februari 2016. Meskipun pembuatan akta otentik melibatkan Notaris, namun tidak berarti Notaris sebagai pelaku dari akta tersebut. Secara hukum, Notaris tetap berada di luar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Sehingga Notaris tidak dapat dijadikan Tergugat dalam gugatan aquo;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut pada pokoknya Para Penggugat menjawab bahwa Tergugat I sebagai Notaris mengeluarkan sebuah akta otentik yang isinya kebohongan, suatu tindakan ceroboh dan tidak mengedepankan asas kehati-hatian sebagai pejabat publik. Apabila benar terjadi transaksi tanah dan bangunan yang pembayarannya dilakukan secara langsung dan tunai, mengapa Tergugat I tidak membuat Akta Jual Beli, dan tidak ada proses pembayaran pajak dalam jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut maka Majelis Hakim berpendirian bahwa apakah Notaris yang bukan pihak dalam suatu perjanjian dapat digugat dalam perkara ini karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum atas akta yang dibuatnya, maka eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan, sehingga eksepsi Tergugat I ini juga dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa Tergugat II atas gugatan dari Para Penggugat telah mengajukan eksepsi bahwa gugatan penggugat obscur libel, karena gugatan para penggugat didasarkan pada perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II tetapi Para Penggugat menyatakan perbuatan melawan hukum tersebut didasari oleh pinjam meminjam dana yang masuk dalam ruang lingkup wanprestasi dan ada pertentangan antara posita dan petitum. Petitum Penggugat meminta menyatakan cacat hukum pembuatan dan membatalkan akta Pengikatan Jual Beli No. 1503 dan Akta Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan No. 1504 tetapi didasari oleh persoalan lain di luar apa yang diperjanjikan di dalam Pengikatan Jual Beli dan perjanjian pengosongan tersebut yaitu mengenai pinjam meminjam dana, jadi tidak ada keterkaitan antara posita dan petitum;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, Para Penggugat menjawab bahwa gugatan perbuatan melawan hukum ini berkaitan dengan adanya penerbitan Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan yang diproses secara melawan hukum, karena perjanjian tersebut dilatarbelakangi adanya kesepakatan dari Tergugat II untuk memberi pinjaman kepada Penggugat dengan kompensasi diskonto sebesar 10% dan bunga 5% setiap bulan dalam jangka waktu 4 bulan. Apabila Penggugat tidak mau membuat perjanjian jual beli dan pengosongan maka pinjaman dari Tergugat II tidak bisa dicairkan.

Bahwa tidak ada penyerahan uang dari Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dimuat dalam Pasal 3 hal. 4 Perjanjian Jual Beli No. 1503 tersebut;

Yang ada adalah Tergugat II memberi pinjaman sebesar Rp504.935.225,- (lima ratus empat juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), jadi tidak ada transaksi jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat II dan Para Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang menyatakan antara posita dan petitum terdapat pertentangan, setelah Majelis mempelajari materi gugatan, ternyata apa yang diuraikan dalam posita maupun yang dituntut dalam petitum telah jelas dan terang sehingga gugatan aquo tidaklah kabur, oleh karena itu eksepsi Tergugat II tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara cermat, detail dan terperinci, gugatan Para Penggugat dan jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, maka pokok persengketaan dalam perkara ini secara substansial mengenai Pengikatan Jual Beli No. 1503 dan Perjanjian Pengosongan No. 1504 atas

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor 10945 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II dihadapan Notaris (Tergugat I) dimana menurut Para penggugat tidak sah dan batal demi hukum, sedangkan menurut Tergugat I dan Tergugat II adalah sebaliknya. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Para penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-42 serta 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama FREDRIK TOMASOWA dan Saksi RIZKY SUPARMAN, dan untuk membuktikan sangkalannya Tergugat II telah mengajukan alat bukti bertanda T-1 sampai dengan T-3, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah:

- Bahwa Para penggugat telah meminjam uang dari Tergugat II untuk melunasi pinjaman Para Penggugat sebesar Rp. 402.935.225; (empat ratus dua juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), dan dana talangan untuk melunasi hutang-hutang Penggugat lainnya sebesar Rp. 102.000.000,- (seratus dua juta rupiah) sehingga total keseluruhan hutang Para Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 504.935.225; (lima ratus empat juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah).
- Bahwa atas hutang Para Penggugat tersebut telah disepakati antara Para Penggugat dan Tergugat II untuk pengembalian dana pinjaman tersebut, Para penggugat harus memberikan kompensasi berupa diskonto sebesar 10 % dan bunga 5 % setiap bulan dalam jangka waktu paling lama 4 bulan ;
- Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang dari Para Penggugat tersebut, Penggugat telah menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 10945 atas nama Faisal Ismail Wibisono (Penggugat I) kepada Tergugat II;
- Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang tersebut Para Penggugat dan Tergugat II telah membuat dan menandatangani Pengikatan Jual Beli Nomor 1503 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 di hadapan Notaris (Tergugat I);
- Bahwa untuk pengembalian hutang Penggugat kepada Tergugat II tersebut, Tergugat II dan Penggugat telah berusaha untuk mengajukan

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit/pinjaman ke bank atau lembaga keuangan lain dengan jaminan sertifikat milik Penggugat tetapi tidak berhasil;

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II telah melakukan negosiasi untuk penyelesaian pengembalian hutang Penggugat tersebut, tetapi Tergugat II minta pengembalian dengan nominal bunga yang sangat tinggi;
- Bahwa selanjutnya Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan somasi agar Para Penggugat mengosongkan tanah dan bangunan yang Penggugat tempati;
- Bahwa tindakan Tergugat II tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para penggugat karena maksud dan tujuan dibuatnya pengikatan jual beli dan perjanjian pengosongan bukan untuk jual beli karena harga tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut adalah sekitar Rp 3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah), karena itu cacat hukum apabila Tergugat II menjadikan Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan sebagai bentuk jual beli;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan:

- Bahwa Tergugat I tidak tahu menahu soal kerja sama atau hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa pada tanggal 5 Februari 2016 Para Penggugat dan Tergugat II hadir di kantor Tergugat I meminta untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan yang berada di Jalan Kebagusan Raya Gang Wates RT 11 RW 005 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan;
- Bahwa Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Sedangkan atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1503 dan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 5 Februari 2016 di hadapan Notaris (Tergugat I);
- Bahwa seharusnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut harus diteruskan dengan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat dan sertifikat Akta Pengosongan Nomor 1504 Para penggugat harus mengosongkan tanah dan bangunan rumah selambat-lambatnya tanggal 20 Maret 2016;
- Suatu Akta Notaris tidak bisa dibatalkan tanpa adanya kesalahan formil maupun materiil;

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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

- Bahwa Tergugat II tidak pernah menawarkan pinjaman dana apapun kepada Penggugat dan Tergugat II tidak pernah mempunyai tanggung jawab untuk mencari dan mengajukan kredit pinjaman Para penggugat ke bank atau lembaga keuangan lainnya;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut maka yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah Akta Perjanjian Pengikata Jual Beli Nomor 1503 tanggal 5 Februari 2016 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 1504 tanggal 5 Februari 2016 yang dibuat Para Penggugat dan Tergugat II dihadapan Notaris (Tergugat I) telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?
2. Tentang adanya Perbuatan melawan Hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum tersebut seperti akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa kesepakatan pemakaian dana yang ditandatangani oleh Tergugat II, Rizky Suparman dan Fredrik Tomasowa dihubungkan dengan keterangan Saksi Rizky Suparman dan Saksi Fredrik Tomasowa dapat diketahui bahwa Susi (Tergugat II) adalah pemilik dana akan memberikan pinjaman dana talangan untuk menutup hutang (sisa pinjaman) Para penggugat yang belum diselesaikan di PT. Lima Ventura dan Tergugat II akan menerima diskonto sebesar 10 % dan bunga 5 % setiap bulan dalam jangka waktu paling lama 4 bulan (3 + 1).

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-10 (Surat Keterangan dari Fredrik) dan keterangan saksi-saksi bahwa hutang Para Penggugat tersebut dijamin dengan sertifikat Hak Milik Nomor 10945 atas nama Penggugat I dan hutang Para penggugat kepada Tergugat II tersebut rencananya akan dibayar dengan cara sertifikat milik Penggugat I tersebut diajukan ke bank;

Menimbang bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Para Penggugat tersebut, Tergugat II mensyaratkan dibuat pengikatan jual beli dan perjanjian pengosongan yang dibuat di hadapan Notaris (Tergugat I) sebagaimana bukti P-5 dan P-6 (sama dengan bukti T-1 dan T-2);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa surat keterangan lunas, pihak Tergugat II telah membayar hutang Para Penggugat ke PT. Lima Ventura sebesar Rp. 402.935.225; (empat ratus dua juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) dan berdasarkan bukti P-9 Penggugat juga telah menerima transfer uang sebesar Rp. 102.000.000,- (seratus dua juta rupiah), sehingga jumlah hutang Para Penggugat seluruhnya Rp. 504.935.225;

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



(lima ratus empat juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), dan sertifikat rumah atas nama Penggugat I sudah dikuasai/ada di tangan Tergugat II yang akan dijadikan sebagai agunan di bank untuk pembayaran hutang Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 sampai dengan P-16 dan P-18 dapat diketahui bahwa sertifikat milik Penggugat tersebut akan dijadikan jaminan di bank, dananya untuk pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan keterangan saksi-saksi di persidangan ternyata pinjaman dari bank tersebut tidak berhasil didapatkan sehingga hutang Para Penggugat belum dapat dibayarkan karena itu Tergugat II berdasarkan bukti T-3 telah mensomasi Penggugat agar mengosongkan rumah milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 Akta Pengikatan Jual Beli, harga tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut adalah Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), apabila dihubungkan dengan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 504.935.225; (lima ratus empat juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) ditambah diskonto sebesar 10 % dan bunga 5 % setiap bulan dalam jangka waktu paling lama 4 bulan (3+1) maka jumlahnya adalah sama yaitu sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), padahal berdasarkan Bukti P-22 dan P-23 berupa penilaian property harga tanah milik Para Penggugat adalah sebesar Rp 1.749.800.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh Sembilan juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1503 tanggal 5 Februari 2016 dalam Pasal 5 disebutkan "Pihak Pertama dengan ini memberi Kuasa kepada Pihak Kedua baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk dan atas nama Pihak Pertama melaksanakan penjualan tanah berikut bangunan tersebut kepada Pihak kedua dengan harga Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah)..." dan berhubungan dengan hal itu yang diberi Kuasa (Tergugat II) dikuasakan menghadap di hadapan PPAT yang berwenang membuat, suruh membuat dan menandatangani Akta Jual Beli yang berkenaan dan menyerahkan surat-surat lainnya yang diperlukan..."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan Pasal 6 menyatakan:

“Pihak Kedua (Tergugat II) dengan ini diberi Kuasa oleh Pihak Pertama (Para Penggugat) untuk menjual tanah berikut bangunan tersebut kepada pihak lain atas nama pihak pertama... dan seterusnya”

Menimbang bahwa dalam Perjanjian Pengosongan No. 1504 tanggal 5 Februari 2016 pada halaman 2 disebutkan:

- “Pihak Kedua telah membeli tanah dan bangunan tersebut dari Pihak Pertama berdasarkan Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Februari 2016... dan seterusnya”
- “Bahwa Pihak Pertama dengan penjualan atas tanah dan bangunan tersebut harus juga mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut di atas tanah yang dihuni tersebut sebagaimana mestinya”
- Dalam Pasal 3 disebutkan “... Pihak Pertama memberikan Kuasa sepenuhnya kepada Pihak Kedua untuk...” dan seterusnya;
- “Kuasa ini merupakan bagian terpenting dari Akta Jual Beli tersebut di atas yang tidak akan dibuat tanpa adanya Perjanjian Pengosongan yang dibuat dengan Akta ini dan oleh karenanya, Kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dan/atau dibatalkan dengan cara apapun juga...” dan seterusnya;

Menimbang bahwa apabila dilihat dari isi perjanjian tersebut di atas, menurut majelis Hakim di dalamnya memuat pemberian Kuasa, dan meskipun belum terjadi Perjanjian Jual Beli tetapi dalam Perjanjian Pengosongan isinya menyatakan seolah-olah telah terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, telah diatur adanya azas kebebasan berkontrak, dan dengan adanya azas kebebasan berkontrak tersebut pihak-pihak dapat membuat perjanjian apa saja dan dalam bentuk apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang;

Menimbang bahwa dalam perkara ini antara Penggugat dengan Tergugat II telah membuat Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan yang sebenarnya adalah suatu hutang piutang yang dijamin dengan sertifikat Hak Milik atas tanah;

Menimbang bahwa oleh karena dalam Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan tersebut isinya adalah pemberian Kuasa, hal tersebut bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14 / 1982 yang di dalamnya mengatur mengenai larangan pemberian “Kuasa Mutlak” dengan tujuan untuk menghindari penyalahgunaan Hukum yang mengatur pemberian Kuasa dengan

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dalam bentuk "Pengikatan Jual Beli" yang isinya adalah pemberian Kuasa;

Dalam praktek, pemberian Kuasa seperti ini selalu mengandung perkosaan dan manipulasi terhadap debitur yang lemah ekonominya atau dalam keadaan terdesak (lihat Putusan Mahkamah Agung Nomor 1991 K/Pdt/1994 tanggal 30 Mei 1996;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-22 dan P-23 harga tanah dan bangunan milik Para Penggugat adalah Rp. 1.700.000.000; (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), jadi adalah hal yang janggal dan tidak mungkin dijual dengan harga Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengikatan Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat II jelas melanggar peraturan perundang undangan, sehingga hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang berakibat perjanjian batal demi hukum;

Menimbang bahwa dengan batalnya Pengikatan Jual Beli tersebut maka Perjanjian Pengosongan juga menjadi batal, maka hubungan hukum yang terjadi dalam perkara ini adalah merupakan hubungan hutang piutang yaitu Penggugat berhutang kepada Tergugat II sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah Sertifikat Hak Milik No. 10945 atas nama Faisal ismail Wibowo (Penggugat I) sebagaimana agunan hutang tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut petitum 2 dan petitum 3 dapat dikabulkan dan Majelis Hakim berdasarkan petitum penggugat ex aequo et bono akan menjatuhkan putusan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II ada di pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang bersangkutan;

MENGADILI

1. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I Tergugat II untuk seluruhnya;

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 801/Pdt.G/2017/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)



2. Menyatakan Para Penggugat berhutang kepada Tergugat II sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 10945 atas nama Faisal Ismail Wibowo menjadi agunan/jaminan hutang tersebut;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Notaris No. 1503 tanggal 5 Februari 2016 tentang Pengikatan Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat II, dan batal demi hukum Akta Notaris No. 1504 tanggal 5 Februari 2016 tentang Perjajian Pengosongan;
4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 936.000,- (sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Senin, tanggal 2 Juli 2018, oleh kami Totok Sapto Indrato, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, Sudjarwanto, S.H., M.H., dan H. Ratmoho, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 23 Juli 2018, oleh Ketua Majelis tersebut, didampingi Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Dwi Ira Marwanti, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I serta Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sudjarwanto, S.H., M.H.

Totok Sapto Indrato, S.H., M.H.

H. Ratmoho, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dwi Ira Marwanti, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	805.000,00
4. PNBP	Rp.	15.000,00
5. Redaksi	Rp.	5.000,00
6. Materai	Rp.	6.000,00
Jumlah		Rp. 936.000,00

(sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah)