



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR:335/PDT/2020/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GUNADI TRISNADI, swasta, beralamat di Jl. Anggrek Neli Murni Blok A/3.B, RT 002 RW 001, Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Pal Merah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1). MARHENDRA ARISTANTO, SH, MBA, 2). S.W. MADA HEKOPUNG, SH dan 3). PRANOWO, SH., Para Advokat pada Kantor Hukum AAMHAS Counsellors-at-Law, beralamat di Perkantoran KINDO SQUARE Blok B-5, Jln. Durentiga Raya No. 101, Jakarta Selatan 1276 berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 01 Juli 2019 dalam hal ini disebut sebagai : **PEMBANDING** semula **PENGUGAT** ;

Melawan :

- 1) JIMMY BUDHIJANTO, Swasta, beralamat di Jalan KH Hasyim Ashari Dalam Nomor 13 RT 001 RW 008, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I ;
- 2) IVONNE OTTAY, beralamat di Jalan Sindoro Nomor 34 RT 004 RW 001, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II ;
- 3) YUDHI HERMANSYAH,beralamat di Jalan Mekarsari II RT 001 RW 003, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan, dalam hal ini disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III ;
- 4) YASMAN, SH, M Kn, Notaris / PPAT Kota TANGERANG SELATAN, berkantor di Jalan Ir. H. Juanda No. 36 D, Ciputat, Tangerang, dalam hal ini disebut sebagai TERBANDING IV semula TERGUGAT IV ;

Halaman 1 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) NETTY MARIA MACHDAR DAUD, SH, PPAT JAKARTA BARAT, berkantor di Komplek Perkantoran Harmoni Mas, Jalan Kunir Blok A/3, Jakarta Barat, dalam hal ini disebut sebagai TERBANDING V semula TERGUGAT V;
- 6) FAJAR HERUMURTY, SH, berkantor di GLAMOR AUTO SPORT Jalan Sultan Iskandar Muda Nomor 7B dan 7C, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240, dalam hal ini disebut sebagai TERBANDING VI semula TERGUGAT VI;
- 7) Kantor Pertanahan Kota Administratif JAKARTA BARAT, beralamat di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya, RT.1/RW.3, Kembangan Utara, Kembangan, RT.1/RW.3, Kembangan Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11610, dalam hal ini disebut sebagai : TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 19 Juni 2019 Nomor 208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt.,
- Setelah membaca Surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Maret 2018 , yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Jakarta Barat pada tanggal 28 Maret 2018, dengan register nomor : 208/Pdt.G/2018/PN.JKT.Brt, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sesuai dengan Pilihan domisili hukum yang disepakati oleh PENGGUGAT bersama TERGUGAT I sebagaimana tercantum di dalam Akte Nomor :127 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT Yasman, SH, M Kn, Tentang Perjanjian Pembelian Kembali (BUY BACK GUARANTEE);
2. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik dari sebidang tanah seluas 209 M2 dengan bangunan diatasnya, yang terletak oleh umum dan setempat dikenal sebagai Jalan Anggrek Neli Murni Blok A/3B, Kemanggisan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1169 / Kemanggisan atas

Halaman 2 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama : GUNADI TRISNADI (Selanjutnya disebut sebagai TANAH dan BANGUNAN);

3. Bahwa pada sekitar awal bulan Juni tahun 2017, TERGUGAT II dan TERGUGAT III bertemu dengan PENGGUGAT dan menceritakan tentang keinginan TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membeli sebuah Hotel di daerah Bogor dengan menggunakan dana pinjaman dari perbankan dan sebagai jaminan pinjaman ke bank adalah asset milik TERGUGAT II berupa tanah seluas 49.221 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor : 45/Sawangan di desa Sawangan, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Selatan, atas nama : JOHN OTTAY, selaku ayah kandung dari TERGUGAT II;
4. Bahwa TERGUGAT III mengaku sebagai Konsultan Yang Memiliki Akses Kredit / Pinjaman dari funder/pendana perorangan maupun dari perbankan. TERGUGAT III bersama-sama dengan TERGUGAT II menceritakan kepada PENGGUGAT bahwa untuk memperoleh pinjaman dari Bank Mandiri guna pembiayaan pembelian hotel diperlukan dana segar untuk membayar biaya-biaya pemrosesan sampai dengan cairnya kredit tersebut. Berkaitan dengan itu TERGUGAT II dan TERGUGAT III menawarkan kepada PENGGUGAT untuk bekerjasama mengurus pinjaman ke bank Mandiri dengan menjadikan asset milik PENGGUGAT sebagai jaminan untuk meminjam uang dari private fund / pendana perorangan. Dana pinjaman yang diperoleh akan digunakan untuk membayar biaya-biaya pengurusan pinjaman ke Bank Mandiri. Biaya-biaya pengurusan menurut TERGUGAT III berupa biaya administrasi pinjam perusahaan, Sewa Collateral, mediator/ fasilitator dan biaya-biaya lainnya;
5. Bahwa PENGGUGAT tertarik dengan ceritera dan ajakan dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Ditambah lagi TERGUGAT II dan TERGUGAT III menjanjikan kepada PENGGUGAT untuk dapat ikut mempergunakan dana dari Pinjaman Bank Mandiri nantinya. Akhirnya PENGGUGAT setuju membuat kesepakatan dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang kemudian dituangkan dalam PERJANJIAN KERJASAMA PENGURUSAN PINJAMAN DENGAN JAMINAN RUMAH DAN TANAH, tertanggal 17 Juni 2017;
6. Bahwa kemudian TERGUGAT II dan TERGUGAT III mengajak PENGGUGAT ke kantor TERGUGAT IV sebagai Notaris/PPAT Kota TANGERANG SELATAN yang mengaku sebagai NOTARIS dan wakil dari funder/pendana yang akan memberikan pinjaman uang kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III. TERGUGAT II dan TERGUGAT III berhasil meyakinkan

Halaman 3 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI

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

PENGGUGAT bahwa bridging berupa dana segar yang akan digunakan untuk memproses permohonan kredit kepada Bank Mandiri pasti akan cair asalkan mengikuti semua prosedur yang ditentukan oleh TERGUGAT IV. TERGUGAT II dan TERGUGAT III juga meyakinkan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III akan menanggung semua pengembalian dana bridging tersebut beserta seluruh bunga dan biaya-biaya.

7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Juni 2017, PENGGUGAT bersama TERGUGAT II dan TERGUGAT III datang lagi ke Kantor TERGUGAT IV untuk membuat Akte Perjanjian Utang Piutang antara PENGGUGAT dengan funder/pendana yang kemudian diketahui oleh TERGUGAT bernama JIMMY BUDHIJANTO/ TERGUGAT I. PENGGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT III pada saat itu sama sekali tidak mengenal dan belum pernah bertemu dengan TERGUGAT I. TERGUGAT I bahkan sama sekali tidak pernah hadir untuk menandatangani Perjanjian-perjanjian di hadapan Notaris/TERGUGAT IV;
8. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III meyakinkan kepada PENGGUGAT dokumen-dokumen yang harus ditandatangani hanyalah formalitas Utang Piutang saja. Jika pinjaman dari Bank Mandiri keluar TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang akan melunasi semuanya dari uang pencairan pinjaman. Berdasarkan hal-hal tersebut maka PENGGUGAT langsung menanda-tangani beberapa dokumen yang disediakan oleh TERGUGAT IV, yang kemudian baru PENGGUGAT sadari terdiri dari Akta Nomor : 125 tanggal 19 Juni 2017 Tentang Perikatan Jual Beli, Akta Nomor : 126 tanggal 19 Juni 2017 Tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Nomor : 127, tanggal 18 Juni 2017, Tentang Perjanjian Pembelian Kembali (Buy Back Guarantee). PENGGUGAT sempat mempertanyakan mengapa bukan AKTE UTANG PIUTANG yang ditanda-tangani, namun TERGUGAT IV meyakinkan PENGGUGAT bahwa hubungan perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah tetap UTANG PIUTANG, semua akte yang ditanda-tangani itu menurut TERGUGAT IV hanya formalitas saja untuk menjaga hak dan kewajiban dari PENGGUGAT dan TERGUGAT I masing-masing atas utang piutang tersebut;
9. Bahwa bersamaan dengan penandatanganan akta-akta tersebut dalam angka 8 di atas, PENGGUGAT juga diminta oleh TERGUGAT IV menandatangani dokumen berjudul AKTA JUAL BELI tanpa ada tanggal, harga dan tanpa dihadiri oleh TERGUGAT I selaku Pembeli dan bahkan penandatanganan Akta

Halaman 4 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli dilakukan tidak dihadapan dan tidak dihadiri oleh PPAT JAKARTA BARAT/TERGUGAT V yang berwenang mengaktekan jual beli barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan milik PENGUGAT tersebut. Penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan di kantor TERGUGAT IV, namun Akta diterbitkan atas nama TERGUGAT V. TERGUGAT I yang memilih TERGUGAT IV sebagai Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta-akta tersebut. Padahal patut diketahuinya obyek tanah berada di wilayah Jakarta Barat, sedangkan TERGUGAT IV adalah PPAT wilayah Tangerang Selatan;

10. Bahwa PENGUGAT bersedia menandatangani dokumen berjudul Akta Jual Beli kosong tersebut karena diyakinkan oleh TERGUGAT IV bahwa Akta Jual Beli tersebut hanyalah akta pura-pura/semu dan sekedar Formalitas saja. PENGUGAT makin yakin bahwa penandatanganan Akta tersebut hanya formalitas melihat Akta tersebut Kosong tanpa tanggal, tanpa harga dan tanpa dihadiri oleh TERGUGAT I selaku Pembeli dan TERGUGAT V selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kerja Jakarta Barat dan hanya dibuat di hadapan TERGUGAT IV selaku Notaris/PPAT Wilayah Kerja Tangerang Selatan;
11. Bahwa kemudian, walaupun sudah mendapatkan dana pinjaman dari TERGUGAT I untuk mengurus pinjaman dari Bank Mandiri, ternyata TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak kunjung berhasil memperoleh dana pinjaman dari Bank Mandiri. TERGUGAT II dan TERGUGAT III masih terus mengatakan kreditnya sedang dalam proses dan terus menerus memberikan harapan dan janji-janji kepada PENGUGAT akan menyelesaikan hutang dengan TERGUGAT I;
12. Bahwa akibat dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak berhasil mendapatkan pinjaman dari Bank Mandiri sebagaimana dijanjikan maka TERGUGAT I dengan dibantu oleh TERGUGAT VI terus menerus menyurati PENGUGAT untuk segera membayar hutang beserta seluruh denda dan bunganya. Hingga akhirnya melalui Surat yang diajukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT II pada tanggal 16 September 2017 kepada TERGUGAT I, PENGUGAT dan TERGUGAT II menyatakan siap membayar utang pokok beserta bunganya sekaligus dan meminta keringanan agar tidak terlalu memberatkan mengingat jumlah uang yang sebenarnya diterima oleh PENGUGAT hanya sebesar Rp.1.185.047.000,- (satu milyar seratus delapan puluh lima juta empat puluh tujuh ribu) ;

Halaman 5 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI

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

13. Bahwa namun ternyata terdapat fakta hukum dimana TERGUGAT I dengan dibantu oleh TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT melakukan beberapa perbuatan yang sangat merugikan PENGGUGAT, antara lain :

- a. Melalui Suratnya tanggal 18 September 2017, TERGUGAT I menyatakan bahwa tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sudah sepenuhnya menjadi hak TERGUGAT I karena proses balik nama Sertifikat telah selesai terlaksana dimana SHGB Nomor 1169/Kemanggisian telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3016/Kemanggisian dan telah menjadi atas nama JIMMY BUDHIJANTO/TERGUGAT I ;
- b. Sebelum jatuh tempo/berakhirnya pinjaman yaitu pada tanggal 19 September 2017, ternyata pada tanggal 30 Agustus 2017 TERGUGAT I dengan dibantu oleh TERGUGAT V telah melakukan pendaftaran administrasi balik nama di kantor TURUT TERGUGAT dengan menggunakan alas hak Akta Jual beli Nomor : 32/2017 tanggal 30 Agustus 2017 dihadapan PPAT NETTY MARIA MACHDAR DAUD, SH (TERGUGAT V) yang berasal dari Dokumen berjudul Akta Jual Beli namun tanpa tanggal, tanpa harga dan tanpa dihadiri oleh Pembeli/TERGUGAT I dan tidak dibuat di hadapan dan tidak dihadiri oleh TERGUGAT V selaku PPAT JAKARTA BARAT, melainkan di buat di hadapan dan dihadiri oleh PPAT yang tidak berwenang yaitu TERGUGAT IV;
- c. Dalam Akta Jual Beli Nomor 32/201 yang dibuat TERGUGAT V disebutkan harga jual beli Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT sejumlah Rp. 3.142.655.000,- (tiga milyar seratus empat puluh dua juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah). Padahal PENGGUGAT sama sekali tidak pernah menerima uang sejumlah tersebut sebagai pembayaran. PENGGUGAT hanya menerima uang sebesar Rp.1.185.047.000,- (satu milyar seratus delapan puluh lima juta empat puluh tujuh ribu) uang pinjaman dan bukan uang pembayaran jual beli tanah dan bangunan milik PENGGUGAT;
- d. Bukti nyata bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah Utang piutang adalah berdasarkan hal-hal di bawah ini:

Halaman 6 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Ada Nota Pengajuan permohonan Dana dari TERGUGAT VI kepada TERGUGAT I yang tertulis Pengajuan permohonan dana untuk pembiayaan GUNADI TRISNADI/PENGGUGAT. Lengkap dengan jumlah pembiayaan, bunga per bulan yaitu sebesar 6% atau sebesar Rp 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) dan masa waktu/tenor pengembaliannya adalah 3 (tiga) bulan
2. Ada Jaminan Pribadi dari IVONNE OTTAY/ TERGUGAT II untuk membayar utangnya berdasarkan AKTA PERSONAL GUARANTEE (JAMINAN PRIBADI) Nomor 128 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat oleh YASMAN, SH., MKn./TERGUGAT IV, hal ini tidak ada dalam jual beli murni;
3. Walaupun Nilai jual tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sekalipun dijual dalam keadaan terpaksa/jual murah juga jauh di atas uang bersih yang diterima oleh PENGGUGAT yang hanya sebesar Rp. 1.185.047.000,- (satu milyar seratus delapan puluh lima juta empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
4. Berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada, dari awal tidak ada kesepakatan jual beli melainkan hutang piutang dimana PENGGUGAT telah membayar bunganya sebesar Rp 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang dipotong langsung dari

pembiayaan/hutang yang diberikan oleh TERGUGAT I dan dititipkan pada Notaris Yasman/TERGUGAT IV. Hal ini Tidak ada dalam sistem jual beli.

5. Demikian juga dengan potongan-potongan fee untuk para broker/makelar perorangan ataupun yang berprofesi sebagai Notaris, Pengacara, uang titipan pph. dll. yang dipotong dari uang pinjaman lebih terlihat sebagai komisi atas diperolehnya pembiayaan/hutang daripada jual beli pada umumnya.

PENGGUGAT merasa tertipu akibat perbuatan dari TERGUGAT I, IV, V dan VI sehingga PENGGUGAT membuat Laporan Polisi ke Polda Metro Jaya berdasarkan LP No: LP/4925/X/2017/PMJ/Dit.Reskrimum, Tanggal 6 Oktober 2017 tentang dugaan tindak pidana penipuan ex Pasal 378 KUH Pidana.

14. Bahwa menurut Ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata, suatu perjanjian dapat dikatakan tidak sah apabila dalam proses terjadinya kesepakatan tersebut

Halaman 7 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat : kekhilafan atau kekeliruan (dwaling), Pemerasan atau Paksaan (dwang), Penipuan (bedrug) dan akibatnya kesepakatan tersebut dapat dibatalkan;

15. Bahwa dalam perkembangan hukum perdata, baik di Belanda maupun di Indonesia, terdapat satu alasan yang baru untuk pembatalan sebuah kesepakatan yaitu **Apabila dalam proses pembuatan kesepakatan itu terdapat unsur PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)**;

16. Bahwa adanya konsep hukum tentang PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) sebagai salah satu alasan untuk membatalkan perjanjian, dapat kita ketahui dari pendapat para pakar, ketentuan dalam KUH Perdata Belanda / NBW, Putusan Hoge Raad maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut :

a. Pendapat Pakar **DR. H.P.Panggabean, SH. MS :**

“Selain adanya dwaling, dwang dan bedrog, maka Penyalahgunaan Keadaan atau Misbruk van Omstandigheden adalah juga merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian.”

(Periksa Buku : PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) SEBAGAI ALASAN (BARU) UNTUK PEMBATALAN PERJANJIAN”, DR. HP PANGGABEAN, SH, MS, Liberty Yogya, Edisi Revisi II, 2010);

b. Pendapat Pakar **SETIAWAN, SH**, dalam ulasannya yang dimuat di dalam buku yang telah disebut di atas pada halaman 101 dan 102, menyatakan salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan didalam membuat kesepakatan ialah adanya kekuasaan ekonomi pada salah satu pihak, yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu persetujuan. Factor-faktor yang dapat memberikan indikasi tentang adanya penyalahgunaan keadaan ekonomi :

- i. syarat perjanjian tidak masuk akal, tidak patut;
- ii. pihak debitur berada dalam keadaan tertekan;
- iii. tidak ada pilihan lain bagi debitur selain mengadakan perjanjian a quo dengan syarat-syarat yang memberatkan;

Halaman 8 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut SETIAWAN, SH, apabila dijumpai hal-hal tersebut maka hakim wajib meneliti apakah in concreto terjadi penyalahgunaan kekuasaan ekonomi. Di sini kita berhadapan dengan metode tentang penemuan hukum yang diharapkan dapat memberikan penyelesaian bagi para pencari keadilan;

c. Putusan Mahkamah Agung RI memuat kaidah hukum :

“Jual Beli yang semula didasarkan utang piutang adalah perjanjian semu, dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak, sehingga mengandung penyalahgunaan keadaan.”

(Putusan Mahkamah Agung RI No. 275 K/Pdt./2004, tanggal 29 Agustus 2005, dikutip dari buku yang sama yang telah disebutkan di atas, halaman 141 }

d. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3641 K/ PDT/ 2001 jo Nomor 2356 K/PDT/2008;

e. Putusan Hoge Raad memuat kaidah hukum :

“suatu perjanjian dapat kehilangan causanya yang halal dalam hubungan dengan terjadinya perjanjian itu, apabila pihak yang satu sangat dirugikan sebagai akibat penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang lain”

(Putusan Hoge Raad, Bovag II, HR 11 Januari 1957, NJ 1959, 57, dikutip dari buku yang sama halaman 53) ;

17. Bahwa dengan melihat uraian tentang asal mula hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan dengan memperhatikan tentang ajaran dan atau Yurisprudensi tentang Penyalahgunaan Keadaan atau Misbruik van omstandigheden, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa semua rangkaian perbuatan PARA TERGUGAT berupa :

a. Perbuatan TERGUGAT I dengan dibantu TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI menjadikan kesepakatan yang semula adalah Utang Piutang kemudian diubah menjadi jual beli semu melalui serangkaian Perjanjian-perjanjian/Akta-akta yang memberatkan PENGUGAT. PENGUGAT dalam posisi tidak seimbang dengan TERGUGAT I, dimana TERGUGAT I telah menyalahgunakan keadaan PENGUGAT untuk tidak diberi pilihan kecuali menandatangani semua Perikatan-perikatan/Akta-akta, termasuk dokumen dengan judul AKTA JUAL BELI tanpa tanggal, tanpa harga dan harus ditandatangani walaupun tanpa kehadiran TERGUGAT I

Halaman 9 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pembeli dan tidak di hadapan dan tanpa kehadiran PPAT wilayah Jakarta Barat/TERGUGAT V.

- b. Perbuatan TERGUGAT I yang telah mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Blok A/3B, Kemanggisan, Jakarta Barat SHGB No. 1169 / Kemanggisan atas nama : GUNADI TRISNADI telah dibaliknama/dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3016 atas nama JIMMY BUDHIJANTO dengan mempergunakan alas hak berupa AKTA JUAL BELI Nomor 32/2017 PPAT NETTY MARIA MACHDAR, SH., padahal PENGGUGAT telah tertipu dengan menandatangani dokumen dengan judul AKTA JUAL BELI tanpa tanggal, tanpa harga dan harus ditandatangani walaupun tanpa kehadiran TERGUGAT I selaku Pembeli dan tidak di hadapan dan tanpa kehadiran PPAT wilayah Jakarta Barat/TERGUGAT V,
- c. Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang telah memperkenalkan PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV dan membiarkan dirubahnya kesepakatan yang semula hanya Utang Piutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I menjadi Jual Beli dengan hak membeli kembali yang sangat merugikan PENGGUGAT;
- d. Perbuatan TERGUGAT IV yang disamping sebagai Notaris wilayah Kabupaten Tangerang Selatan, TERGUGAT IV adalah juga sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wilayah Kabupaten TANGERANG SELATAN. **TERGUGAT IV dengan sengaja dan tanpa itikad baik serta terlalu berpihak pada TERGUGAT I membuat AKTA JUAL BELI di luar wilayah dan kewenangannya** dimana obyek jual beli berada di wilayah Jakarta Barat, sehingga seharusnya adalah Kewenangan dari Notaris/PPAT wilayah Jakarta Barat;
- e. Perbuatan TERGUGAT V yang telah membuat Akta Jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I padahal TERGUGAT V tidak pernah bertemu dengan PENGGUGAT selaku Penjual maupun dengan TERGUGAT I selaku Pembeli, dan pembuatan serta penandatanganan AKTA JUAL BELI juga tidak dihadapan TERGUGAT V selaku PPAT Wilayah Kerja Jakarta Barat melainkan di hadapan TERGUGAT IV selaku PPAT Kota Tangerang Selatan. Dokumen yang ditandatangani oleh PENGGUGAT adalah dokumen yang berjudul AKTA JUAL BELI namun

Halaman 10 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



tanpa tanggal dan tanpa harga sebagaimana layaknya Akta Jual Beli yang sesungguhnya ;

- f. Perbuatan TERGUGAT VI yang mengetahui sejak dari awal bahwa skema pembiayaannya adalah utang piutang bukan jual beli, terbukti dengan adanya Nota Permohonan Dana yang diajukan oleh TERGUGAT VI kepada TERGUGAT I, namun dengan penuh kesadaran merancang pengikatan jual beli, kuasa menjual dan jaminan pembelian kembali serta menyurati PENGGUGAT untuk membeli kembali seolah-olah benar terjadi jual beli ;
- g. Perbuatan TERGUGAT I yang menyuruh TERGUGAT VI melakukan pembongkaran dan pengrusakan dimuka umum serta mengeluarkan barang-barang milik PENGGUGAT secara melawan hukum tanpa memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, padahal TERGUGAT VI yang berprofesi sebagai Advokat sudah sepatutnya mengetahui konsekuensi pidana pengrusakan rumah milik PENGGUGAT adalah jelas-jelas merupakan perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT.
- h. Perbuatan TERGUGAT VI menyuruhlakukan pembongkaran dan pengrusakan di muka umum melalui orang-orang suruhan TERGUGAT I dan TERGUGAT VI yang berakibat rusaknya dan hancurnya rumah dan barang-barang berharga milik PENGGUGAT. Dalam hal ini PENGGUGAT telah melakukan upaya hukum berupa Laporan Polisi sebagaimana LP No 27/A/III/2018/SEK.PALMA tanggal 23 Maret 2018 tentang Pengrusakan secara bersama-sama terhadap barang dan dilakukan di muka umum ex Pasal 170 KUH Pidana yang kemudian perkara tersebut dilimpahkan ke Polres Metro Jakarta Barat untuk ditindaklanjuti.

Semua rangkaian perbuatan PARA TERGUGAT tersebut adalah merupakan suatu rangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang adalah merupakan suatu PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) atas kondisi PENGGUGAT yang berakibat membawa kerugian kepada PENGGUGAT yaitu telah dialihkannya kepemilikan PENGGUGAT atas tanah dan bangunan di Jalan Anggrek Neli Murni Blok A/3B, Kemanggisan, Jakarta Barat SHGB No. 1169 / Kemanggisan atas nama : GUNADI TRISNADI telah dibaliknama/dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3016 atas nama JIMMY BUDHIJANTO. Ditambah lagi makin jelas sebagai perbuatan melawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum saat dilakukannya dilakukannya pengosongan dan pembongkaran paksa secara sepihak tanpa mengindahkan kaidah-kaidah dan kepantasan menurut ketentuan hukum yang berlaku.

18. Bahwa sudah seharusnya TERGUGAT IV, TERGUGAT V mengetahui ketentuan-ketentuan hukum positif mengenai Jabatan Notaris dan PPAT sebagai berikut:

- a) Dalam Menjalankan jabatannya, **Notaris berkewajiban: Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum** (vide: Pasal 16 ayat (1) huruf a. Undang-Undang RI Nomor 30 tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UURI No 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris)
- b) **Notaris Wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi,....dstnya....dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris** (vide: Pasal 16 ayat (1) huruf m. Undang-Undang RI Nomor 30 tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UURI No 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris) dan dalam Ketentuan Penjelasannya: bahwa **Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani Akta di hadapan penghadap dan saksi ;**
- c) **Notaris dilarang menjalankan jabatannya di luar wilayah jabatannya** (vide: Pasal 17 huruf a Undang-Undang RI Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris).
- d) **PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Sarusun yang terletak di dalam daerah kerjanya** (Vide: Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PPRI No 24 tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT)
- e) **Yang dimaksud dengan Akta mengenai Hak atas tanah salah satunya adalah mengenai Akta Jual beli tanah, dimana dalam Gugatan ini adalah AKTA JUAL BELI** (Vide: Pasal 2 ayat (2) huruf a PP No 37 tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PPRI No 24 tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT) .
- f) Yang dimaksud dengan **pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT** antara lain:
 1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan

Halaman 12 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



2. Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
 3. Melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya.....dstnya
(Vide: Penjelasan Pasal 10 ayat (3) huruf a PP No 37 tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PPRI No 24 tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT).
19. Bahwa dari awal PENGUGAT bersama TERGUGAT II dan TERGUGAT III hanya berniat meminjam uang dari TERGUGAT I dan menjadikan TANAH DAN BANGUNAN milik PENGUGAT sebagai jaminan saja. **PENGUGAT sama sekali tidak berniat menjual tanah yang dimilikinya kepada TERGUGAT I.** Jika PENGUGAT ingin menjual JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN miliknya harganya jauh di atas uang yang diterima PENGUGAT yang hanya Rp.1.185.047.000,- (satu milyar seratus delapan puluh lima juta empat puluh tujuh ribu). Namun TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VI secara melawan hukum membuat AKTA PERIKATAN JUAL BELI serta AKTA KUASA JUAL DAN AKTA BUY BACK serta Dokumen dengan judul AKTA JUAL BELI anpa tanggal dan tanpa harga kemudian meminta PENGUGAT untuk menandatangani jika tidak maka PENGUGAT tidak akan mendapatkan pinjaman dari TERGUGAT I.
20. Bahwa PENGUGAT telah mencoba menyampaikan **itikad baik (tegoede trouw) untuk membayar utangnya berdasarkan uang yang diterimanya ditambah bunga yang wajar dan patut** tetapi TERGUGAT I ternyata telah membalik nama TANAH DAN BANGUNAN milik PENGUGAT untuk menjadi nama TERGUGAT I secara sepihak;
21. Bahwa dengan demikian **terbukti jelas dan nyata TERGUGAT I tidak memiliki itikad baik terhadap PENGUGAT dengan tetap memaksa memberlakukan AKTA JUAL BELI kosong tanpa tanggal, tanpa harga dan tanpa dihadiri oleh TERGUGAT I selaku PEMBELI serta tidak dihadiri dan tidak di hadapan TERGUGAT V selaku PPAT Wilayah Jakarta Barat dan menjadikan AKTA JUAL BELI tersebut sebagai alas hak untuk membalik nama JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN milik PENGUGAT tersebut menjadi nama TERGUGAT I secara sepihak.** Padahal patut diketahuinya AKTA JUAL BELI tersebut tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana alasan-alasan yang telah diuraikan di atas.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum berupa MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut telah merugikan PENGGUGAT yaitu :

a. PENGGUGAT KEHILANGAN HAK KEPERDATAANNYA ATAS TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT YANG TERLETAK DI Jalan Anggrek Neli Murni Blok A/3B, Kemanggisian, Jakarta Barat SHGB No. 1169 / Kemanggisian atas nama : GUNADI TRISNADI telah dibaliknama/dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3016 atas nama JIMMY BUDHIJANTO;

b. PENGGUGAT telah menderita kerugian yang sangat besar berupa rusak dan hancurnya barang-barang milik tergugat yang di simpan PENGGUGAT di tanah dan bangunan milik PENGGUGAT. Demikian juga dengan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang dirusak oleh TERGUGAT VI atas suruhan TERGUGAT I. Tanah dan bangunan milik PENGGUGAT telah dirusak di muka umum dengan kerugian yang sangat besar. Kerugian mana ditaksir sekitar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

23. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana terurai di atas, PENGGUGAT juga mengalami kerugian secara immateriil, yang apabila diwujudkan dalam bentuk uang diperkirakan sebesar Rp 2.000.000.000,-. (satu milyar rupiah), dan sudah sepantasnya sesuai hukum apabila PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dihukum untuk membayar kerugian PENGGUGAT sebesar kerugian tersebut.

24. Bahwa untuk menjamin agar PENGGUGAT tidak mengalami kerugian yang semakin besar dimana TERGUGAT I memaksakan telah membalik nama/mengalihkan JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN tersebut menjadi atas nama TERGUGAT I, maka agar TERGUGAT I tidak memindahkan dan atau mengalihkan dan atau menjadikan jaminan utang tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut kepada Pihak Ketiga dengan cara atau bentuk apapun, maka **PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan SITA JAMINAN ("CONSERVATOIR BESLAG") terhadap tanah bangunan yang terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Blok A/3B, Kemanggisian, Jakarta Barat SHGB No. 1169 / Kemanggisian atas nama : GUNADI TRISNADI telah dibaliknama/dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3016 atas nama JIMMY BUDHIJANTO.**

Halaman 14 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI

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

25. Bahwa sesuai ajaran dan Yurisprudensi tentang PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN), maka sudah seharusnya sesuai hukum apabila Akta Nomor : Akta Nomor : 125 tanggal 19 Juni 2017 Tentang Perikatan Jual Beli, Akta Nomor : 126 tanggal 19 Juni 2017 Tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Nomor : 127, tanggal 18 Juni 2017, Tentang Perjanjian Pembelian Kembali (Buy Back Guarantee) yang kesemuanya dibuat YASMAN SH, MK.n/TERGUGAT IV dan AKTA JUAL Nomor 32/2017 yang dibuat NETTY MARIA MACHADAR DAUD SH/ TERGUGAT V harus dinyatakan tidak sah dan dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya, termasuk namun tidak terbatas pada menyatakan proses balik nama SHGB No. 1169 / Kemanggisan atas nama : GUNADI TRISNADI yang telah dibaliknama/dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3016 atas nama JIMMY BUDHIJANTO di kantor TURUT TERGUGAT adalah tidak sah dan harus dibatalkan serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
26. Bahwa sudah sesuai hukum pula hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dinyatakan adalah sebagai hubungan hukum UTANG PIUTANG yang penyelesaiannya apabila terjadi wanprestasi harus sesuai ketentuan hukum KUH Perdata dan HUKUM Acara Perdata yang berlaku;
27. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar dan alat bukti yang kuat dan tidak terbantahkan, maka sudah sesuai hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada VERZET, Banding maupun Kasasi.

MAKA atas dasar hal-hal yang telah kami sampaikan di atas, dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan dengan AMAR sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan PENGGUGAT;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa Penyalah - gunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) yang merugikan PENGGUGAT;

Halaman 15 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Batal dan Tidak Sah serta Tidak mempunyai Kekuatan Hukum mengikat: Akte PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 125 yang dibuat YASMAN, SH., MKn selaku Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan Dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Batal dan Tidak Sah serta Tidak mempunyai Kekuatan Hukum mengikat: Akte KUASA UNTUK MENJUAL NOMOR 126 yang dibuat YASMAN, SH., MKn selaku Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan Dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Batal dan Tidak Sah serta Tidak mempunyai Kekuatan mengikat: Akte PERJANJIAN PEMBELIAN KEMBALI (BUY BACK GUARANTEE) NOMOR 127 yang dibuat YASMAN, SH., MKn selaku Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan Dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Batal dan Tidak Sah serta Tidak mempunyai Kekuatan Hukum Akte JUAL BELI NOMOR 32/2017 yang dibuat oleh PPAT NETTY MARIA MACHDAR DAUD, SH., PPAT wilayah Kerja JAKARTA BARAT, Dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1169 atas nama GUNADI TRISNADI Menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3016 Atas nama JIMMY BUDHIJANTO dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan TERGUGAT I sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik/buruk dengan segala akibat hukumnya;
9. Menyatakan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah Hubungan Hukum Utang Piutang dengan segala akibat hukumnya;
10. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk memulihkan dalam keadaan semula Sertifikat Hak Milik Nomor : 3016 atas nama : JIMMY BUDHIJANTO menjadi ke pencatatan semula sebelum dirubah yaitu atas nama GUNADI TRISNADI
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Conversatoir Beslag yang diletakkan dalam perkara ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun timbul banding, kasasi atau verzet;

Halaman 16 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

14. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materiil dan immateriil PENGUGAT secara sekaligus sebesar Rp 2.500.000.000,- (DUA MILYAR LIMA RATUS JUTA rupiah);

SUBSIDAIR :

Ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Mahendra Aristanto, SH., MBA dan Pranowo, SH sedang untuk Tergugat I hadir kuasanya Grace Elisabeth, SH., Tergugat II Ivonne Ottay, dan Tergugat VI Herumurty, SH. Sedang untuk tergugat III, IV, V dan TURUT TERGUGAT tidak hadir dipersidangan meskipun mereka telah dipanggil secara patuh untuk hadir dipersidangan, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat III, IV, V dan Turut Tergugat,

Menimbang, bahwa sesuai dengan PERMA No.1 tahun 2016, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup kepada para Penggugat dan para Tergugat guna mengusahakan perdamaian, dikarenakan para pihak tidak mempunyai mediator, maka untuk kepentingan itu Majelis telah menunjuk KUKUH SUBIYAKTO, SH, M.HUM Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk bertindak sebagai mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal, 5 September 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI :

TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT di dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I;

I. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF :

Halaman 17 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa menyangkut dengan **kompetensi relatif pengadilan** yang merupakan kewenangan lingkungan peradilan tertentu berdasarkan yurisdiksi wilayahnya. Dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang sama sekali untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo. Dalam hukum acara perdata menurut pasal 118 ayat (1) HIR, yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat (*actor sequitor forum rei*). Kedudukan alamat TERGUGAT I adalah dalam wilayah Pemerintah Kota Jakarta Pusat sehingga yang mempunyai kewenangan dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
2. Bahwa mengenai domisili pilihan, penerapannya berpegang kepada ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR jo Pasal 142 Rbg jo. Pasal 99 ayat (6) Rv yang mana atas ketentuan tersebut menyatakan bahwa kesepakatan atas domisili pilihan yang dituangkan dalam suatu perjanjian bersifat alternatif yang artinya gugatan boleh atau dapat diajukan ke pengadilan sesuai dengan domisili yang disepakati atau tetap mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat. Bahwa terkait dengan domisili pilihan sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 yang disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT II tertanggal 19 Juni 2017 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV pada **Pasal 3 ayat (2) menyebutkan untuk menyelesaikan perselisihan dan/atau perbedaan pendapat, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.**
3. Bahwa dengan demikian sudah sepantasnya Pengadilan yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai tempat tinggal TERGUGAT I atau Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan domisili pilihan apabila terjadi perselisihan atas perjanjian a quo.

II. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL) :

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Perdata menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang

Halaman 18 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, dalam hal ini PENGUGAT bertindak sebagai Penjual tidak terbantah lagi telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 123 tertanggal 19 Juni 2017, Akta Kuasa Jual No. 126 tertanggal 19 Juni 2017, dan PENGUGAT menandatangani Akta Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017 dimana PENGUGAT diberi kesempatan untuk membeli kembali objek jual beli namun, PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya maka PENGUGAT sudah mengetahui segala resiko yang harus dijalankan, bukanlah melayangkan Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT I dimana hal tersebut sangatlah bertolak belakang karena semua Akta ditandatangani dengan sadar oleh PENGUGAT, tanpa paksaan dari siapapun dan tidak ada unsur penyalahgunaan keadaan, dimana pada saat penandatanganan pun juga PENGUGAT didampingi oleh Kuasa Hukumnya yang juga menjadi Kuasa PENGUGAT dalam gugatan *a quo*.

2. Bahwa dari uraian diatas maka menjadi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi gugatan PENGUGAT telah nyata-nyata tidak berdasar hukum, tidak jelas dan kabur (*exceptie obscur libel*) sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena sesuai dengan ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/Sip/1968** yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa : *"suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima"*;

III. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Bahwa, Gugatan PENGUGAT dapat dinyatakan KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*) dimana, senyatanya PENGUGAT telah lupa terkait pihak yang memfasilitasi atas pertemuan antara PENGUGAT dan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I. Bahwa, tidak serta merta PENGUGAT dan TERGUGAT II langsung berhubungan dengan TERGUGAT I. Berkaitan dengan adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT I adanya peran/andil dari Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA yang telah menginformasikan terkait keperluan yang dikehendaki oleh PENGUGAT dan TERGUGAT II sehingga terjadilah transaksi tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnyalah Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA harus dimasukkan sebagai Pihak dalam gugatan *a quo* terkait peran



sertanya dalam transaksi antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT.

Berdasarkan uraian di atas telah bersesuaian dengan pendapat dari Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- c. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
- d. Gugatan mengandung cacat obscuur libel atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Yahya (*ibid*) lebih lanjut juga menjelaskan bahwa menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan:

Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet onvankelijke verklaard/N.O)

Oleh karena itu kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Dimana bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam suatu gugatan mempunyai akibat hukum:

- a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
- b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)**.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.

Berdasarkan **EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF DAN EKSEPSI GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*) SERTA KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**, Maka kami mohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar kiranya Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara ini, menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatan a quo kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh TERGUGAT I dalam eksepsi di atas mohon dianggap menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisah dari pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT I tidak mengenal PENGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebelum terjadinya kesepakatan jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I.
4. Bahwa TERGUGAT I tidak mengetahui dan tidak terlibat sama sekali mengenai kesepakatan atau kerjasama bisnis yang dilakukan oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III, terlebih lagi TERGUGAT tidak pernah melihat Perjanjian Kerjasama Pengurusan Pinjaman dengan Jaminan Rumah dan Tanah tertanggal 17 Juni 2017 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III.
5. Bahwa, berkaitan sebelum adanya transaksi yang telah dilakukan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I yang disaksikan oleh TERGUGAT II. TERGUGAT I mengetahui adanya keperluan yang diajukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT II dari seseorang yang bernama Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA, berdasarkan informasi yang diterimanya tersebut maka, TERGUGAT I melakukan verifikasi atas objek yang akan diperjual belikan tersebut baik dari segi keabsahan surat-surat dan pajak maupun lokasinya.
6. bahwa, setelah diketahui dari hasil verifikasi dokumen-dokumen Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1169/Kemanggisan atas nama PENGUGAT telah daluarsa dan oleh karena persetujuan dan sepengetahuan dari PENGUGAT dilakukanlah peningkatan hak atas objek a quo.
7. Bahwa, setelah bersepakat antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT, pada tanggal 19 Juni 2017 di hadapan TERGUGAT IV ditandatangani Akta Perjanjian Jual Beli nomor 123 tanggal 19 Juni 2017, antara PENGUGAT selaku penjual dan TERGUGAT I selaku pembeli serta didampingi oleh

Halaman 21 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI

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 II juga disaksikan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1169/Kemanggisian yang terletak di Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mana merupakan milik PENGGUGAT (selanjutnya disebut sebagai objek jual beli).

8. Bahwa dalam Akta Perjanjian Jual Beli nomor 123 tanggal 19 Juni 2017 tersebut PENGGUGAT secara tegas mengakui dan menerima harga jual beli senilai **Rp.2.065.000.000 (dua milyar enam puluh lima juta rupiah)** yang TERGUGAT I bayarkan kepada PENGGUGAT langsung dan seluruhnya setelah akta tersebut ditandatangani.
9. Bahwa selanjutnya di hadapan TERGUGAT IV dengan sukarela PENGGUGAT telah setuju memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk mengoperkan, menjual, dan melepaskan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1169/Kemanggisian yang terletak di Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, seperti ternyata dalam Akta Kuasa Jual nomor 126 tertanggal 19 Juni 2017.
10. Bahwa dapat dijelaskan pula atas jual beli tersebut, PENGGUGAT mengajukan niatnya apabila memang bisnisnya berhasil, PENGGUGAT berniat untuk membeli kembali objek jual beli tersebut sehingga PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk menuangkannya dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV.
11. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017 PENGGUGAT diberi kesempatan untuk membeli objek jual beli kembali seharga Rp.2.065.000.000 (dua milyar enam puluh lima juta rupiah) dalam waktu 3 bulan sejak ditandatangani akta tersebut beserta dengan memberikan bagi hasil sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) perbulan, yang akan dibayarkan sebagai berikut:
 - a. Bulan pertama atau tanggal 19 Juli 2017 sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) akan dibayarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang akan dititipkan ke TERGUGAT IV.

Halaman 22 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bulan kedua atau tanggal 19 Agustus 2017 sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) akan dibayarkan PENGUGAT kepada TERGUGAT I.
- c. Bulan ketiga atau tanggal 19 September 2017 sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) akan dibayarkan PENGUGAT kepada TERGUGAT I berikut dengan pelunasan pokoknya.
12. Bahwa selama jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut, TERGUGAT dengan itikad baik masih memperbolehkan PENGUGAT untuk menempatkan, menggunakan, dan mendapatkan hasil dari objek jual beli tersebut.
13. Bahwa tercantum jelas dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017 apabila PENGUGAT tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan waktunya maka TERGUGAT I berhak melakukan eksekusi atas objek jual beli tersebut, dengan diberikan waktu tenggang kepada PENGUGAT selama 7 (tujuh) hari kalender.
14. Bahwa tercantum pula setelah lewat masa perjanjian pembelian kembali maka seketika PENGUGAT harus menyerahkan objek jual beli tersebut dalam keadaan kosong kepada TERGUGAT I dan apabila tidak dilakukan pengosongan tersebut, maka TERGUGAT I berhak untuk melakukan eksekusi atas jual beli tersebut.
15. Bahwa selain akta yang disebutkan di atas, juga dibuat Akta Personal Guarante (Jaminan Pribadi) nomor 128 tertanggal 19 Juni 2017 di hadapan TERGUGAT IV dimana menerangkan bahwa TERGUGAT II mengikatkan diri dan bertanggung jawab sepenuhnya untuk membeli kembali objek jual beli tersebut.
16. Bahwa ternyata PENGUGAT hingga batas waktu pada tanggal 19 Agustus 2017 tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sesuai apa yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017.
17. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2017, TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PENGUGAT yang pada pokoknya mengingatkan kepada PENGUGAT terkait dengan pembagian keuntungan yang harus dibayarkan setiap bulannya telah jatuh tempo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa, pada tanggal 26 Agustus 2017, TERGUGAT I kembali mengirimkan surat pemberitahuan kedua yang pada pokoknya menegaskan kembali terkait kewajiban yang harus dijalankan oleh PENGUGAT.
19. Bahwa, atas kedua surat TERGUGAT I, PENGUGAT akhirnya memberikan jawaban dengan janji membayar lunas atau sesuai dengan kesepakatan, dimana tanggapan tersebut ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT II.
20. Bahwa, pada tanggal 16 September 2017 PENGUGAT dan TERGUGAT II mengirimkan surat kepada TERGUGAT I yang intinya lagi-lagi berjanji akan membayar dengan memohon keringanan dari PENGUGAT.
21. Bahwa, pada tanggal 18 September 2018, TERGUGAT I memberikan tanggapan atas surat PENGUGAT dan TERGUGAT I, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa, menegaskan kepada PENGUGAT untuk melakukan kewajibannya dengan menjalankan sesuai dengan Akta Nomor 127 tentang Pembelian Kembali, dimana hal tersebut disetiap pertemuan-pertemuan yang dilaksanakan yang dihadiri oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I juga menyampaikan secara lisan serupa pula dengan apa yang dilakukan oleh Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA.
22. Bahwa dikarenakan PENGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membeli kembali objek jual beli tersebut, maka akhirnya TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT V telah melakukan peralihan hak berupa jual beli atas objek jual beli tersebut, seperti ternyata dari Akta Jual Beli nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017.
23. Bahwa Akta Jual Beli nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017 senyatanya adalah kekuatan dari kuasa yang sah dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I sesuai Akta Kuasa Jual nomor 126 tertanggal 19 Juni 2017.
24. Bahwa dengan diterbitkannya Akta Jual Beli nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017 secara de facto bahwa TERGUGAT I adalah pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan *a quo*, disamping itu juga saat ini Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1169/Kemanggisan dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik nomor 3016/Kemanggisan telah terdaftar atas nama TERGUGAT I, sehingga oleh karenanya Akta Jual Beli nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat.

Halaman 24 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa dengan meneliti syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal-pasal yang tertera pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pembelian Kembali dapat disimpulkan bahwa sama sekali tidak mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*mis bruik van de onstanding heden*) karena situasi kondisi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah seimbang dan tidak dalam kondisi dipaksa, hal tersebut dapat dibuktikan dengan didampinginya PENGGUGAT oleh KUASA HUKUMNYA yang juga sebagai Kuasa PENGGUGAT dalam Gugatan ini.
26. Bahwa PENGGUGAT tidak terlihat dalam kondisi lemah, tertekan atau pun terdesak pada saat menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tersebut, jika benar (*quad non*) PENGGUGAT tertekan atau pun terdesak pada saat menandatangani akta-akta tersebut, alangkah naifnya kebohongan dan pembenaran yang diuraikan PENGGUGAT dalam gugatannya, karena dalam proses penandatanganan Akta-akta dimaksud yang dilakukan dihadapan TERGUGAT IV, PENGGUGAT didampingi oleh Kuasa Hukumnya yang juga menjadi Kuasa Hukum dalam Gugatan ini. Apalagi dapat diketahui bahwa PENGGUGAT akan mempergunakan uang yang diperolehnya untuk kerjasama yang menguntungkan, sebagaimana tersebut dalam posita gugatannya nomor 4 dan 5 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa uang tersebut akan digunakan oleh PENGGUGAT untuk kerjasama mengurus pinjaman ke Bank Mandiri dimana nantinya PENGGUGAT dapat ikut mempergunakan dana dari pinjaman Bank Mandiri tersebut.
27. Bahwa, sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 1457 KUHPerdara** menjelaskan: ***“Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”***. Berdasarkan uraian pasal tersebut bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.
28. Menurut Pasal 1519 KUHPerdara: ***“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal yang disertai penggantian yang***

Halaman 25 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan dalam Pasal 1532 KUHPerdata". Penggantian sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1532 adalah penggantian biaya menyelenggarakan pembelian dan penyerahan serta perbaikan terhadap barang tersebut.

29. Bahwa, oleh karena itu, setiap tahapan dan proses yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I sudah sangatlah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan tidak mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van de onstanding heden*).

DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.
2. Bahwa TERGUGAT I KONVENSİ dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT REKONVENSİ akan mengajukan gugatan balik terhadap PENGGUGAT KONVENSİ dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKONVENSİ.
3. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I sebagaimana diuraikan dalam dalil konvensi telah membuktikan bahwa pembuatan Akta Jual Beli nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017 telah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat.
4. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGUGAT KONVENSİ yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan objek jual beli dalam keadaan kosong sesuai dengan Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tanggal 19 Juni 2017 setelah lewatnya waktu pembelian kembali, maka telah jelas TERGUGAT REKONVENSİ/ PENGUGAT KONVENSİ telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*).
5. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGUGAT KONVENSİ yang telah *wanprestasi* tersebut, sudah sangat jelas bahwa TERGUGAT REKONVENSİ/ PENGUGAT KONVENSİ tidak memiliki itikad baik dan membohongi PENGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ, yang dilakukan secara bersama-sama dengan TERGUGAT II REKONVENSİ/TERGUGAT II KONVENSİ.
6. Bahwa, sebagaimana diatur dalam **Pasal 1243** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu,*

Halaman 26 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

7. Bahwa, berkaitan dengan cedera janji (*wanprestasi*) beberapa ahli memberikan pendapatnya masing-masing:

Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, mengatakan bahwa *wanprestasi* adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk *wanprestasi*”. (Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung: Sumur, hal 17.)

Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan bahwa “*wanprestasi*” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
 2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
 3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
 4. Selakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.
- (R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hal 50.)

H. Mariam Darus Badruzaman SH, mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu *wanprestasi* atau cedera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya. (R. Subekti, Hukum Perjanjian, Cet ke-IV (Jakarta: Pembimbing Masa, 1979), Hal 59.).

Menurut **M.Yahya Harahap** bahwa “*wanprestasi*” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya. (M.yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumi, 1982), hal 60.)

8. Bahwa, berdasarkan keterangan dari beberapa ahli-ahli diatas dan diklasifikasikan atas perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT II REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI serta digugatnya PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI oleh TERGUGAT

Halaman 27 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI maka PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI telah nyata-nyata mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil. Dimana PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, dan pikiran serta tidak dapat memanfaatkan atas objek jual beli *a quo*.

9. Bahwa jika diperinci kerugian PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI tersebut dalam point 5 adalah:

- Kerugian materiil: Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI telah menyebabkan arus keuangan PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI menjadi terhambat, yang menyebabkan kehilangan kesempatan usaha dan PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI mengalami kerugian sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak September 2017 dimana seharusnya objek jual beli sudah diserahkan dalam keadaan kosong oleh TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI.
- Kerugian imateriil: Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI menderita kerugian imateriil berupa tercemarnya nama baik, rusaknya kredibilitas, serta terganggunya kenyamanan dan ketentraman hidup, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah)**.

10. Bahwa karena perbuatan TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI tersebut telah menyebabkan kerugian PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI, sebagaimana telah dinyatakan dalam point 5 dan 6 dalil PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI, maka beralasan dan berdasar hukum TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI bertanggung jawab atas kerugian tersebut dan selanjutnya mengganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI dengan memperhitungkan keseluruhan kerugian hingga putusan hakim berkekuatan hukum tetap.

11. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI khawatir dan mempunyai sangkaan yang cukup beralasan bahwa, TERGUGAT

Halaman 28 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI akan berusaha mengalihkan objek jual beli yaitu atas tanah dan bangunan yang telah sah menjadi milik PENGGUGAT REKONVENSI kepada pihak lain, maka oleh sebab itu sangat beralasan hukum jika PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Anggrek Neli Murni Blok A/3-B, RT.002, RW.001, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Pal Merah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3016/Kemanggisan, atas nama JIMMY BUDHIJANTO (PENGGUGAT REKONVENSI).

12. Bahwa guna menjamin adanya kepastian hukum terhadap dapat dilaksanakannya putusan *a quo* oleh TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI, maka adalah sepantasnya menurut hukum, TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar 10% (sepuluh persen) perbulan dari kerugian materiil dan kerugian immateriil, secara tunai dan sekaligus, terhitung sejak putusan hakim berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya putusan oleh TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI.
13. Bahwa gugatan rekonvensi ini didasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang sah dan berlaku, karenanya sangat beralasan jika putusan dalam rekonvensi ini dinyatakan sebagai putusan *uit voebaar bij voorraad*.

Maka, berdasarkan hal-hal atau fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa, Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*, dikarenakan para pihak telah sepakat memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terkait penyelesaian sengketa terhadap perjanjian, sebagaimana diatur dalam Akta Nomor 127, Tentang Perjanjian Pembelian Kembali, tertanggal 19 Juni 2017.

Halaman 29 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa, gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), dimana seharusnya pihak yang memfasilitasi pertemuan antara PENGUGAT dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT I yaitu Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA tidak dimasukan sebagai pihak terkait dalam gugatan.
4. Menyatakan gugatan PENGUGAT *a quo* berdasarkan kompetensi relative dan gugatan penggugat yang tidak jelas dan kabur (*Obscur Libel*) serta kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/ N.O*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana surat gugatan PENGUGAT *a quo*.
3. Membebaskan PENGUGAT untuk membayar biaya perkara untuk semua tingkatan peradilan.

DALAM REKONVENS:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENS telah terbukti melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) dengan tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan telah menyebabkan PENGUGAT REKONVENS menderita kerugian materiil dan immateriil.
3. Menyatakan PENGUGAT REKONVENS adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 3016/Kemanggisian, Seluas 209 M²(*dua ratus sembilan meter persegi*). Dikenal dengan Jalan Anggrek Neli Murni, No. A/3-B, RT.002, RW.001, Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Pal Merah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta. Tertulis atas nama: **JIMMY BUDHIJANTO (PENGUGAT REKONVENS)**, terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Pal Merah.
4. Meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di jalan Anggrek Neli Murni, No. A/3-B, RT.002, RW.001, Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Pal Merah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta. Tertulis atas nama: **JIMMY BUDHIJANTO (PENGUGAT REKONVENS)**.

Halaman 30 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI

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. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam gugatan rekonsensi ini terkait tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anggrek Neli Murni, No. A/3-B, RT.002, RW.001, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Pal Merah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta. Tertulis atas nama: **JIMMY BUDHIJANTO (PENGGUGAT REKONVENSİ)**, terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Pal Merah.
6. oleh karena telah sah nya sita jaminan yang diletakan terhadap tanah bangunan a quo maka, menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk segera mengosongkan objek jual beli dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT REKONVENSİ selaku pemilik yang sah.
7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ guna membayar kerugian materiil sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak September 2017 dan kerugian immateriil sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** kepada PENGGUGAT REKONVENSİ secara tunai dan sekaligus, terhitung sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap.
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ guna melaksanakan putusan pengadilan dan dibebankan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar 10% (sepuluh persen) perbulan dari kerugian materiil dan kerugian immateriil, terhitung sejak gugatan rekonsensi berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya putusan oleh TERGUGAT REKONVENSİ.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini *uit voebaar bij voorraad*.
10. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT REKONVENSİ.

ATAU Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal, 19 September 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah seluas 209 M2 dengan bangunan diatasnya, yang terletak di Jalan Angrek Neli Murni Blok A/3B Kemanggisan Jakarta ;

Halaman 31 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar Tergugat II dan Tergugat III bertemu dengan Penggugat pada Juni 2017, dan menceritakan tentang keinginan Tergugat II dan Tergugat III untuk membeli sebuah Hotel di daerah Bogor dengan menggunakan dana pinjaman dari perbankan dan sebagai jaminan pinjaman ke bank adalah asset milik Tergugat II berupa tanah seluas 49.221 M2 Sertifikat Hak Milik No.45/Sawagan di desa Sawangan Kabupaten Minahasa ;
3. Bahwa Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat II menceritakan kepada Penggugat bahwa untuk memperoleh pinjaman dari Bank Mandiri guna pembiayaan pembelian hotel diperlukan dana segar untuk membayar biaya-biaya pemrosesan sampai dengan cairnya kredit tersebut ;
4. Bahwa benar Tergugat II dan Tergugat III menawarkan kepada Penggugat untuk bekerjasama mengurus pinjaman ke Bank Mandiri dengan menjadikan asset milik Penggugat sebagai jaminan ke Bank Mandiri dengan menjaminkan asset milik Penggugat sebagai jaminan untuk meminjam uang dari private fund / pendana perorangan . dana pinjaman yang diperoleh akan digunakan untuk membayar biaya-biaya pengurusan pinjaman ke Bank Mandiri, Biaya-biaya pengurusan menurut Tergugat III berupa biaya administrasi pinjaman perusahaan, Sewa Collateral, Mediator / Fasitator dan biaya-biaya lainnya ;
5. Bahwa benar Tergugat II dan Tergugat III menjanjikan kepada Penggugat untuk dapat ikut mempergunakan dana dari Pinjaman Bank Mandiri nantinya dan dibuat kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III dalam PERJANJIAN KERJASAMA PENGURUSAN PINJAMIN DENGAN JAMINAN RUMAH DAN TANAH, tertanggal 17 Juni 2017 ;
6. Bahwa benar Tergugat II dan Tergugat III mengajak Penggugat ke kantor Tergugat IV sebagai Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan yang mengaku sebagai Notaris dan wakil dari funder/pendana yang akan memberikan pinjaman uang kepada Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III ;
7. Bahwa benar pada tanggal 19 Juni 2017, Penggugat bersama Tergugat II dan Tergugat III datang lagi ke kantor Tergugat IV untuk membuat Akta Perjanjian Utang Piutang antara Penggugat dengan pendana JIMMY BUDHIJANTO/Trgugat I. PENGGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT III pada saat itu sama sekali tidak mengenal dan belum pernah bertemu dengan TERGUGAT I. TERGUGAT I bahkan sama sekali tidak pernah hadir

Halaman 32 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI

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

untuk menandatangani Perjanjian-Perjanjian di hadapan Notaris/TERGUGAT IV ;

8. Yang akan melunasi semua dari uang percairan pinjaman. Penggugat menandatangani Akta Nomor : 125 tanggal 19 Juni 2017, tentang Perikatan Jual Beli, Akta Nomor : 126 tanggal 19 Juni 2017, tentang kuasa untuk menjual Akta Nomor : 127, tanggal 18 Juni 2017, tentang perjanjian pembelian kembali (Buy Back Guarantee) dan Tergugat IV menyaksikan Penggugat bahwa hubungan perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT IV hanya formalitas saja untuk menjaga hak dan kewajiban dari PENGGUGAT dan TERGUGAT I masing-masing atas utang piutang tersebut ;
9. Bahwa benar bersamaan dengan penandatanganan Akta=akta tersebut diatas, PENGGUGAT juga diminta oleh TERGUGAT IV menandatangani dokumen berjudul AKTA JUAL BELI tanpa ada tanggal, harga dan tanpa dihadiri oleh TERGUGAT I selaku Pembeli dan bahkan penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan tidak dihadapan dan tidak dihadiri oleh PPAT JAKARTA BARAT/TERGUGAT V yang berwenang mengaktekan jual beli barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut. Penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan di kantor TERGUGAT IV, namun Akta diterbitkan atas nama TERGUGAT V. TERGUGAT I yang memilih TERGUGAT IV sebagai Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta-Akta tersebut ;
10. Bahwa dalam perkembangannya ternyata di bantu oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak berhasil memperoleh dana pinjaman dari Bank Mandiri dan bermaksud agar uang milik TERGUGAT I yang sudah dipinjam dikembalikan saja ;
11. Bahwa ternyata TERGUGAT I dengan dibantu oleh TERGUGAT VI terus menerus menyrahi PENGGUGAT untuk segera membayar hutang beserta seluruh denda dan bunganya dan akhirnya melalui Surat yang diajukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II pada tanggal 16 September 2017 kepada TERGUGAT I, PENGGUGAT dan TERGUGAT II menyatakan siap membayar utang pokok beserta bunganya sekaligus dan meminta keringanan agar tidak terlalu memberatkan mengiat uang yang sebenarnya

Halaman 33 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI

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

diterima oleh PENGGUGAT hanyansebesar Rp.1.185.047.000,- (satu milyar seratus delapan puluh lima juta empat puluh tujuh ribu) ;

12. Bahwa benar sebelum jatuh tempo/berakhirnya pinjaman yaitu pada tanggal 19 september 2017, ternyata pada tanggal 30 Agustus 2017, TERGUGAT I dengan dibantu oleh TERGUGAT V telah melakukan pendaftaran administrasi balik nama di kantor TURUT TERGUGAT dengan menggunakan alas hak Akta Jual beli Nomor : 32/2017 tanggal 30 Agustus 2017 dihadapan PPAT NETTY MARIA MACHDAR DAUD,SH. (TERGUGAT V) yang berasal dari Dokumen berjudul Akta Jual Beli namun tanpa tanggal tanpa harga tanpa dihadiri oleh Pembeli/TERGUGAT I dan tidak dibuat di hadapan dan tidak dihadiri oleh TERGUGAT V selaku PPAT JAKARTA BARAT, melainkan di buat dihadapan dan dihadiri oleh PPAT yang tidak berwenang yaitu TERGUGAT IV ;
13. Bahwa benar dalam Akta Jual Beli Nomor 32/201 yang dibuat TERGUGAT V disebutkan harga jual beli tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sejumlah Rp.3.142.655.000,- (tiga milyar seratus delapan puluh lima juta empat puluh tujuh ribu rupiah) padahal PENGGUGAT tidak pernah sama sekali menerima uang sebesar Rp.1.185.047.000,- (satu milyar seratus delapan puluh lima juta empat puluh tujuh ribu rupiah) uang pinjaman dan bukan uang pembayaran jual beli tanah dan bangunan milik PENGGUGAT ;
14. Bahwa benar perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Angrek Neli Murni Blok A/3B, Kemanggisan, Jakarta Barat SHGB No.1169/Kemanggisan atas nama : GUNADI TRISNADI telah dibalik nama/dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3016 atas nama JIMMY BUDHIJANTO dengan mempergunakan alas hak berupa AKTA JUAL BELI Nomor 32/2017 PPAT NETTY MARIA MACHDAR,SH., adalah tidak sesuai dengan pembicaraan awal dimana PENGGUGAT telah menandatangani dokumen dengan judul AKTA JUAL BELI tanpa tanggal, tanpa harga dan harus ditandatangani walaupun tanpa kehadiran TERGUGAT I selaku Pembeli dan tidak di hadapan dan tanpa kehadiran PPAT wilayah Jakarta Barat/TERGUGAT V dan bahwa semua akta tersebut adalah hanya formalitas saja untuk memberikan jaminan kepercayaan kepada TERGUGAT I dan hubungan hukumnya tetaop HUTANG PIUTANG ;

Halaman 34 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa benar TERGUGAT VI yang mengetahui sejak awal bahwa skema pembiayaannya adalah utang piutang bukan jual beli, terbukti dengan adanya nota permohonan dana yang diajukan oleh TERGUGAT VI kepada TERGUGAT I namun dengan penuh kesadaran merancang pengikatan jual beli, kuasa menjadi dan jaminan pembelian kembali serta menyurati PENGUGAT untuk membeli kembali seolah-olah benar terjadi jual beli ;
16. Bahwa benar dari awal PENGUGAT bersama TERGUGAT II dan TERGUGAT III hanya berniat meminjam uang dari TERGUGAT I dan menjadikan TANAH DAN BANGUNAN milik PENGUGAT sebagai jaminan saja. PENGUGAT sama sekali tidak berniat menjual tanah yang dimilikinya kepada TERGUGAT I ;
17. Bahwa benar jika PENGUGAT ingin menjual tanah dan bangunan miliknya tersebut, harganya jauh diatas uang yang diterima PENGUGAT yang hanya Rp.1.185.047.000,- (satu milyar aeratus delapan puluh lima juta empat puluh tujuh ribu) ;
18. Bahwa dengan demikian tidak ada niat tidak baik dari TERGUGAT II untuk menipu PENGUGAT dengan membantu TERGUGAT I memiliki tanah dan bangunan milik PENGUGAT secara murah dengan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pengugat tersebut Tergugat VI telah mengajukan jawaban tertanggal, 26 September 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

TERGUGAT VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT di dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT VI;

IV.EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa menyangkut dengan **kompetensi relatif pengadilan** yang merupakan kewenangan lingkungan peradilan tertentu berdasarkan yurisdiksi wilayahnya. Dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang sama sekali untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo. Dalam hukum acara perdata menurut pasal 118 ayat (1) HIR, yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat (*actor sequitor forum*

Halaman 35 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



re). Kedudukan alamat TERGUGAT I adalah dalam wilayah Pemerintah Kota Jakarta Pusat sehingga yang mempunyai kewenangan dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

2. Bahwa mengenai domisili pilihan, penerapannya berpegang kepada ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR jo Pasal 142 Rbg jo. Pasal 99 ayat (6) Rv yang mana atas ketentuan tersebut menyatakan bahwa kesepakatan atas domisili pilihan yang dituangkan dalam suatu perjanjian bersifat alternatif yang artinya gugatan boleh atau dapat diajukan ke pengadilan sesuai dengan domisili yang disepakati atau tetap mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat. Bahwa terkait dengan domisili pilihan sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 yang disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT II tertanggal 19 Juni 2017 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV pada **Pasal 3 ayat (2) menyebutkan untuk menyelesaikan perselisihan dan/atau perbedaan pendapat, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.**
3. Bahwa dengan demikian sudah sepantasnya Pengadilan yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai tempat tinggal TERGUGAT I atau Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan domisili pilihan apabila terjadi perselisihan atas perjanjian a quo.

2. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Perdata menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, dalam hal ini PENGUGAT bertindak sebagai Penjual tidak terbantah lagi telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 123 tertanggal 19 Juni 2017, Akta Kuasa Jual No. 126 tertanggal 19 Juni 2017, dan PENGUGAT menandatangani Akta Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017 dimana PENGUGAT diberi kesempatan untuk membeli kembali objek jual beli namun, PENGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melaksanakan kewajibannya maka PENGGUGAT sudah mengetahui segala resiko yang harus dijalankan, bukanlah melayangkan Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT I dimana hal tersebut sangatlah bertolak belakang karena semua Akta ditandatangani dengan sadar oleh PENGGUGAT, tanpa paksaan dari siapapun dan tidak ada unsur penyalahgunaan keadaan, dimana pada saat penandatanganan pun juga PENGGUGAT didampingi oleh Kuasa Hukumnya yang juga menjadi Kuasa PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*.

4. Bahwa dari uraian diatas maka menjadi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi gugatan PENGGUGAT telah nyata-nyata tidak berdasar hukum, tidak jelas dan kabur (*exceptie obscur libel*) sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena sesuai dengan ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/Sip/1968** yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa :
“suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

3. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

Bahwa, Gugatan PENGGUGAT dapat dinyatakan KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*) dimana, senyatanya PENGGUGAT telah lupa terkait pihak yang memfasilitasi atas pertemuan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I. Bahwa, tidak serta merta PENGGUGAT dan TERGUGAT II langsung berhubungan dengan TERGUGAT I. Berkaitan dengan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT I adanya peran/andil dari Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA yang telah menginformasikan terkait keperluan yang dikehendaki oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II sehingga terjadilah transaksi tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnyalah Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA harus dimasukkan sebagai Pihak dalam gugatan *a quo* terkait peran sertanya dalam transaksi antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT.

Berdasarkan uraian di atas telah bersesuaian dengan pendapat dari Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- e. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;

Halaman 37 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- g. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- h. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Yahya (*ibid*) lebih lanjut juga menjelaskan bahwa menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan:

Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijke verklaard/N.O*)

Oleh karena itu kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Dimana bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam suatu gugatan mempunyai akibat hukum:

- c. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
- d. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.

Berdasarkan **EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF DAN EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*) SERTA KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**, Maka Saya mohon agar kiranya Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara ini, menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA.

- 30. Bahwa TERGUGAT VI menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan a quo kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh TERGUGAT VI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh TERGUGAT VI dalam eksepsi di atas mohon dianggap menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisah dari pokok perkara ini.
32. Bahwa TERGUGAT VI tidak mengenal PENGGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebelum terjadinya kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.
33. Bahwa TERGUGAT VI tidak mengetahui dan tidak terlibat sama sekali mengenai kesepakatan atau kerjasama bisnis yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III, terlebih lagi TERGUGAT VI tidak pernah melihat Perjanjian Kerjasama Pengurusan Pinjaman dengan Jaminan Rumah dan Tanah tertanggal 17 Juni 2017 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III.
34. Bahwa, berkaitan sebelum adanya transaksi yang telah dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang disaksikan oleh TERGUGAT II. TERGUGAT I mengetahui adanya keperluan yang diajukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II dari seseorang yang bernama Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA, berdasarkan informasi yang diterimanya tersebut maka, TERGUGAT I melakukan verifikasi atas objek yang akan diperjual belikan tersebut baik dari segi keabsahan surat-surat dan pajak maupun lokasinya.
35. Bahwa, setelah diketahui dari hasil verifikasi dokumen-dokumen Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1169/Kemanggisian atas nama PENGGUGAT telah daluarsa dan oleh karena persetujuan dan sepengetahuan dari PENGGUGAT dilakukanlah peningkatan hak atas objek *a quo*.
36. Bahwa, setelah bersepakat antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, pada tanggal 19 Juni 2017 di hadapan TERGUGAT IV ditandatangani Akta Perjanjian Jual Beli nomor 123 tanggal 19 Juni 2017, antara PENGGUGAT selaku penjual dan TERGUGAT I selaku pembeli serta didampingi oleh TERGUGAT II juga disaksikan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1169/Kemanggisian yang terletak di Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mana merupakan milik PENGGUGAT (selanjutnya disebut sebagai objek jual beli).
37. Bahwa dalam Akta Perjanjian Jual Beli nomor 123 tanggal 19 Juni 2017 tersebut PENGGUGAT secara tegas mengakui dan menerima harga jual beli

Halaman 39 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

senilai **Rp.2.065.000.000 (dua milyar enam puluh lima juta rupiah)** yang TERGUGAT I bayarkan kepada PENGGUGAT langsung dan seluruhnya setelah akta tersebut ditandatangani.

38. Bahwa selanjutnya di hadapan TERGUGAT IV dengan sukarela PENGGUGAT telah setuju memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk mengoperkan, menjual, dan melepaskan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1169/Kemanggisian yang terletak di Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, seperti ternyata dalam Akta Kuasa Jual nomor 126 tertanggal 19 Juni 2017.
39. Bahwa dapat dijelaskan pula atas jual beli tersebut, PENGGUGAT mengajukan niatnya apabila memang bisnisnya berhasil, PENGGUGAT berniat untuk membeli kembali objek jual beli tersebut sehingga PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk menuangkannya dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017 yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV.
40. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017 PENGGUGAT diberi kesempatan untuk membeli objek jual beli kembali seharga **Rp.2.065.000.000 (dua milyar enam puluh lima juta rupiah)** dalam waktu 3 bulan sejak ditandatangani akta tersebut beserta dengan memberikan bagi hasil sebesar **Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah)** perbulan, yang akan dibayarkan sebagai berikut:
- d. Bulan pertama atau tanggal 19 Juli 2017 sebesar **Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah)** akan dibayarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang akan dititipkan ke TERGUGAT IV.
- e. Bulan kedua atau tanggal 19 Agustus 2017 sebesar **Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah)** akan dibayarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.
- f. Bulan ketiga atau tanggal 19 September 2017 sebesar **Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah)** akan dibayarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berikut dengan pelunasan pokoknya.
41. Bahwa selama jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut, TERGUGAT dengan itikad baik masih memperbolehkan PENGGUGAT untuk menempatkan, menggunakan, dan mendapatkan hasil dari objek jual beli tersebut.

Halaman 40 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Bahwa tercantum jelas dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017 apabila PENGUGAT tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan waktunya maka TERGUGAT I berhak melakukan eksekusi atas objek jual beli tersebut, dengan diberikan waktu tenggang kepada PENGUGAT selama 7 (*tujuh*) hari kalender.
43. Bahwa tercantum pula setelah lewat masa perjanjian pembelian kembali maka seketika PENGUGAT harus menyerahkan objek jual beli tersebut dalam keadaan kosong kepada TERGUGAT I dan apabila tidak dilakukan pengosongan tersebut, maka TERGUGAT I berhak untuk melakukan eksekusi atas jual beli tersebut.
44. Bahwa selain akta yang disebutkan di atas, juga dibuat Akta Personal Guarante (Jaminan Pribadi) nomor 128 tertanggal 19 Juni 2017 di hadapan TERGUGAT IV dimana menerangkan bahwa TERGUGAT II mengikatkan diri dan bertanggung jawab sepenuhnya untuk membeli kembali objek jual beli tersebut.
45. Bahwa ternyata PENGUGAT hingga batas waktu pada tanggal 19 Agustus 2017 tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sesuai apa yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tertanggal 19 Juni 2017.
46. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2017, TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PENGUGAT yang pada pokoknya mengingatkan kepada PENGUGAT terkait dengan pembagian keuntungan yang harus dibayarkan setiap bulannya telah jatuh tempo.
47. Bahwa, pada tanggal 26 Agustus 2017, TERGUGAT I kembali mengirimkan surat pemberitahuan kedua yang pada pokoknya menegaskan kembali terkait kewajiban yang harus dijalankan oleh PENGUGAT.
48. Bahwa, atas kedua surat TERGUGAT I, PENGUGAT akhirnya memberikan jawaban dengan janji membayar lunas atau sesuai dengan kesepakatan, dimana tanggapan tersebut ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT II.
49. Bahwa, pada tanggal 16 September 2017 PENGUGAT dan TERGUGAT II mengirimkan surat kepada TERGUGAT I yang intinya lagi-lagi berjanji akan membayar dengan memohon keringanan dari PENGUGAT.

Halaman 41 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50. Bahwa, pada tanggal 18 September 2018, TERGUGAT I memberikan tanggapan atas surat PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa, menegaskan kepada PENGGUGAT untuk melakukan kewajibannya dengan menjalankan sesuai dengan Akta Nomor 127 tentang Pembelian Kembali, dimana hal tersebut disetiap pertemuan-pertemuan yang dilaksanakan yang dihadiri oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I juga menyampaikan secara lisan serupa pula dengan apa yang dilakukan oleh Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA.
51. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membeli kembali objek jual beli tersebut, maka akhirnya TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT V telah melakukan peralihan hak berupa jual beli atas objek jual beli tersebut, seperti ternyata dari Akta Jual Beli nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017.
52. Bahwa Akta Jual Beli nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017 senyatanya adalah kekuatan dari kuasa yang sah dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sesuai Akta Kuasa Jual nomor 126 tertanggal 19 Juni 2017.
53. Bahwa dengan diterbitkannya Akta Jual Beli nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017 secara de facto bahwa TERGUGAT I adalah pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan *a quo*, disamping itu juga saat ini Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1169/Kemanggisian dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik nomor 3016/Kemanggisian telah terdaftar atas nama TERGUGAT I, sehingga oleh karenanya Akta Jual Beli nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat.
54. Bahwa dengan meneliti syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal-pasal yang tertera pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pembelian Kembali dapat disimpulkan bahwa sama sekali tidak mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*mis bruik van de onstanding heden*) karena situasi kondisi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah seimbang dan tidak dalam kondisi dipaksa, hal tersebut dapat dibuktikan dengan didampinginya PENGGUGAT oleh KUASA HUKUMNYA yang juga sebagai Kuasa PENGGUGAT dalam Gugatan ini.
55. Bahwa PENGGUGAT tidak terlihat dalam kondisi lemah, tertekan atau pun terdesak pada saat menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tersebut, jika benar (*quad non*) PENGGUGAT tertekan atau pun terdesak pada saat

Halaman 42 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI

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)

Halaman 42



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani akta-akta tersebut, alangkah naifnya kebohongan dan pembenaran yang diuraikan PENGUGAT dalam gugatannya, karena dalam proses penandatanganan Akta-akta dimaksud yang dilakukan dihadapan TERGUGAT IV, PENGUGAT didampingi oleh Kuasa Hukumnya yang juga menjadi Kuasa Hukum dalam Gugatan ini. Apalagi dapat diketahui bahwa PENGUGAT akan mempergunakan uang yang diperolehnya untuk kerjasama yang menguntungkan, sebagaimana tersebut dalam posita gugatannya nomor 4 dan 5 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa uang tersebut akan digunakan oleh PENGUGAT untuk kerjasama mengurus pinjaman ke Bank Mandiri dimana nantinya PENGUGAT dapat ikut mempergunakan dana dari pinjaman Bank Mandiri tersebut.

56. Bahwa, sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 1457 KUHPerdara** menjelaskan: ***“Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”***. Berdasarkan uraian pasal tersebut bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.
57. Menurut Pasal 1519 KUHPerdara: ***“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal yang disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532 KUHPerdara”***. Penggantian sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1532 adalah penggantian biaya menyelenggarakan pembelian dan penyerahan serta perbaikan terhadap barang tersebut.
58. Bahwa, oleh karena itu, setiap tahapan dan proses yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I sudah sangatlah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan tidak mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*mis bruik van de onstanding heden*).

Maka, berdasarkan hal-hal atau fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini PENGUGAT REKONVENS/TERGUGAT I KONVENS memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan

Halaman 43 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT VI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa, Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*, dikarenakan para pihak telah sepakat memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terkait penyelesaian sengketa terhadap perjanjian, sebagaimana diatur dalam Akta Nomor 127, Tentang Perjanjian Pembelian Kembali, tertanggal 19 Juni 2017.
3. Menyatakan bahwa, gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), dimana seharusnya pihak yang memfasilitasi pertemuan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT I yaitu Saudara ARNOLD YOSEF DJ. SIAHAYA tidak dimasukkan sebagai pihak terkait dalam gugatan.
4. Menyatakan gugatan PENGGUGAT *a quo* berdasarkan kompetensi relative dan gugatan penggugat yang tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) serta kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/ N.O*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana surat gugatan PENGGUGAT *a quo*.
3. Membebaskan PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara untuk semua tingkatan peradilan.

ATAU Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*Ex Aequo Et Bono*).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Desember 2018 No.208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

Halaman 44 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI;

1. Menolak eksepsi Tergugat T.I dan T.IV sepanjang mengenai kewenangan Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir);

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 19 Juni 2019 No.208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

MENGADILI.

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Tergugat T.I dan T.IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonensi untuk sebagian ;
- Menyatakan PENGUGAT REKONPENSI adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 3016/Kemanggisian, Seluas 209 M2 (dua ratus sembilan meter persegi). Dikenal dengan Jalan Anggrek Neli Murni, No. A/3-B, RT.002, RW.001, Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Pal Merah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta Tertulis atas nama: JIM MY BUDHIJANTO (PENGUGAT REKONPENSI), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kelurahan Kemanggisian, Kecamatan Pal Merah.
- Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk segera mengosongkan objek jual beli dan menyerahkannya kepada PENGUGAT REKONVENS selaku pemilik yang sah

Halaman 45 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ guna pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) perbulan terhitung sejak gugatan rekonvensi berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya putusan oleh TERGUGAT REKONPENSİ.
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini sebesar Rp.7.231.000,- (tujuh juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan permohonan banding nomor : 83/SRT.PDT.BDG/2019/PN.Jkt.Brt Jo. Nomor : 208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 03 Juli 2019 yang dibuat oleh TAVIP DWIYATMIKO, SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor :208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 19 Juni 2019 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat masing masing pada tanggal 10 Juli 2019, tanggal 11 Juli 2019 dan tanggal 15 Juli 2019 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat masing masing pada tanggal pada tanggal 6 Januari 2020, tanggal 7 Januari 2020, tanggal 14 Januari 2020, tanggal 17 Pebruari 2020, tanggal 18 Pebruari 2020 dan tanggal 19 Pebruari 2020, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang bahwa karena permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang yaitu diajukan banding pada tanggal 3 Juli 2019 oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Halaman 46 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor 208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 19 Juni 2019 yang dimohonkan banding tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa dipengadilan tingkat pertama para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat VI telah mengajukan Eksepsi perihal Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara ini (Kopetensi Relative) dan terhadap Eksepsi tersebut telah diputuskan dalam putusan sela nomor 208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 19 Desember 2018 yang amar putusannya sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV sepanjang mengenai kewenangan Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa dalam amar putusan sela pengadilan tingkat pertama ini terdapat kesalahan pengetikan hal mana tercantum amar: "menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV sepanjang mengenai kewenangan relatif" seharusnya tercantum: "menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat VI sepanjang mengenai kewenangan relatif" mengingat Tergugat IV tidak pernah hadir atau menunjuk kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan meskipun yang bersangkutan telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir dipersidangan dan yang bersangkutan tidak pernah mengajukan jawaban tertulis atas gugatan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa selain eksepsi tentang kewenangan sebagaimana telah diputuskan dalam putusan sela juga para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat VI mengajukan eksepsi yang lain dan untuk mempersingkat putusan tidak diuraikan lagi namun pada pokoknya dapat diketahui apa yang menjadi keberatan bagi para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat VI tersebut yaitu:

Halaman 47 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



- a. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscur Libel);
- b. Eksepsi gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang bahwa setelah mencermati eksepsi para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat VI dan tanggapan Pembanding semula Penggugat dalam Repliknya atas eksepsi tersebut maka Pengadilan Tinggi berpendapat eksepsi para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat VI telah dipertimbangkan oleh pengadilan tingkat pertama yaitu gugatan Penggugat telah menyebutkan identitas para pihak, dalil-dalil kongkrit tentang adanya hubungan hukum yang menjadi dasar serta alasan dari pada tuntutan dan juga telah mencantumkan petitum dengan jelas sehingga eksepsi-eksepsi tersebut telah ditolak seluruhnya. Dalam hal ini pertimbangan tentang eksepsi tersebut menurut Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan tentang eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor 208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br t tanggal 19 Juni 2019, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang menerangkan alasan Pembanding semula Penggugat untuk tidak mematuhi isi perjanjian dengan alasan perjanjian ditandatangani dalam keadaan tidak bebas dan telah terjadi penyalahgunaan keadaan oleh para Terbanding semula Tergugat I dibantu oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak didukung bukti-bukti yang cukup untuk menyatakan perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan Pembanding semula Penggugat/ Penjual tidak bebas dan terjadi keadaan memaksa, maka perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan pihak lainnya;

Menimbang bahwa sesuai dalil Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya yang didukung oleh jawaban Terbanding semula Tergugat II dan alat bukti yang diajukan dipersidangan pengadilan tingkat pertama;

Menimbang bahwa bermula dari keinginan para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III untuk membeli Hotel di daerah Bogor dengan menggunakan dana pinjaman dari perbankan dan sebagai jaminan pinjaman ke Bank adalah aset milik Terbanding semula Tergugat II berupa tanah di Desa



Sawangan Kabupaten Minahasa Sulawesi Utara untuk pengurusan pinjaman dari Bank Mandiri perlu dana taktis untuk membayar biaya-biaya proses sampai cairnya kredit dari Bank Tersebut, oleh karena itu perlu menjaminkan tanah milik Pembanding semula Penggugat yang berada di jalan Anggrek Neli Murni nomor A/3-B RT002.RW001 kelurahan Kemanggisan kecamatan Palmerah kota Administratif Jakarta Barat Propinsi DKI Jakarta berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1169/Kemanggisan seluas 209 m² untuk meminjam uang dari Private Fund/Pendana Perorangan, karena Pembanding semula Penggugat ingin ikut mempergunakan dana pinjaman dari Bank Mandiri tersebut maka dibuatkan kesepakatan antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding-Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III dalam bentuk "Perjanjian Kerjasama Pengurusan Pinjaman dengan Jaminan Rumah dan Tanah" tanggal 17 Juni 2017;

Menimbang bahwa kemudian Pembanding semula Penggugat dan para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III menemui Terbanding semula Tergugat IV sebagai Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan yang mengaku sebagai Notaris dan wakil dari Funder/Pendana yang akan memberikan pinjaman uang kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding-Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III, sehingga pada tanggal 19 Juni 2017 Pembanding semula Penggugat bersama-sama Terbanding-Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III datang ke kantor Terbanding semula Tergugat IV untuk membuat Akta Perjanjian Hutang Piutang antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat I Jimmy Budhijanto yang pada waktu itu tidak muncul di kantor Terbanding semula Tergugat IV tersebut;

Menimbang bahwa kemudian Pembanding semula Penggugat menandatangani Akta-Akta didepan Terbanding semula Tergugat IV Notaris/PPAT tanpa dihadiri oleh Terbanding semula Tergugat I. Akta-Akta itu adalah Akta nomor 125 tanggal 19 Juni 2017 tentang Pengikatan Jual Beli, Akta nomor 126 tanggal 19 Juni 2017 tentang Kuasa untuk Menjual, Akta nomor 127 tanggal 19 Juni 2017 tentang Perjanjian Pembelian Kembali (Buy Back Guarantee) dan sebuah Akta Jual Beli tanpa ada tanggal, harga dan objek jual beli (Akta Kosong) dihadapan Terbanding semula Tergugat IV. Saat ditanyakan kepada Terbanding semula Tergugat IV dijelaskan oleh Terbanding semula Tergugat IV bahwa hal itu hanya formalitas saja untuk menjaga hak dan kewajiban Pembanding semula Penggugat



dengan Terbanding semula Tergugat I atas Hutang Piutang tersebut. dan saat itu Pembanding semula Penggugat menerima Uang Pinjaman sebesar Rp. 1.185.047.000 (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Lima Juta Empat Puluh Tujuh Ribu Rupiah);

Menimbang bahwa ternyata pada tanggal 30 Agustus 2017 Terbanding-Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat V telah melakukan pendaftaran Administrasi Balik Nama dikantor Turut Terbanding semula Turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat dengan menggunakan alas Hak Akta jual Beli nomor 32/2017 tanggal 30 Agustus 2017 dihadapan Notaris/PPAT Netty Maria Machdar Daud, S.H. (Terbanding/semula Tergugat V) yang berasal dari Akta Jual Beli tanpa Tanggal, tanpa Harga, dan tanpa dihadiri oleh Pembeli/Terbanding/Tergugat I dan tidak dibuat dihadapan Terbanding semula Tergugat V selaku PPAT Jakarta Barat melainkan dibuat dihadapan Terbanding semula Tergugat IV, begitu pula Pembanding semula Penggugat tidak pernah menghadap ke Terbanding semula Tergugat V selaku PPAT Jakarta Barat. didalam Akta Jual Beli nomor 32/2017 yang dibuat oleh Terbanding semula Tergugat V disebutkan harga Jual Beli Tanah dan Bangunan milik Pembanding semula Penggugat sebesar Rp. 3.142.655.000 (Tiga Milyar Seratus Empat Puluh Dua Juta Enam Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) namun selama ini Terbanding semula Penggugat hanya menerima Rp. 1.185.047.000 (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Lima Juta Empat Puluh Tujuh Ribu Rupiah) dan uang itu adalah uang pinjaman dan bukan pembayaran jual beli tanah dan bangunan milik Pembanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa dalam konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah Terang dan Tunai, Terang berarti dilakukan secara Terbuka, Jelas Objek dan Subjek Pemilik, Lengkap Surat-Surat Bukti Kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus, dibayar pajak, ditanda tangani Akta Jual Beli dan diproses Balik Nama dalam Sertifikatnya. Biasanya konsep Terang dan Tunai belum dapat dipenuhi maka diterbitkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), jika dalam Pengikatan Jual Beli tersebut pembayarannya telah lunas, maka dalam PJB tersebut disertai dengan kuasa untuk menjual, yaitu kuasa yang dipergunakan untuk memindah tangankan benda yang semestinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja, sehingga dalam kuasa untuk menjual diharuskan dicantumkan kalimat yang tegas perihal pemberian kuasa ini dalam akta tersebut;



Menimbang bahwa point paling utama dalam kuasa untuk menjual adalah tentang “Harga”, tiada kesepakatan apapun yang tercapai sepanjang para pihak tidak sepakat tentang Harga, karena Penerima Kuasa untuk menjual bukanlah Pemilik barang yang akan dijual maka penentu mutlak harga jual adalah dari Pemberi Kuasa/Pemilik Objek Jual Beli;

Menimbang bahwa sebagaimana yang terjadi dalam kasus ini Penyalahgunaan Surat Kuasa menjual dalam praktek hutang-piutang yang dikemas dengan pengikatan jual beli disertai kuasa untuk menjual, manakala Debitur cidera janji untuk melunasi hutangnya maka pihak Kreditur diberi kuasa untuk menjual asset tanah milik Debitur, Kreditur melakukan penjualan dengan harga yang tidak wajar (dibawah harga pasar) atau menjual kepada diri si penerima kuasa untuk menjual itu sendiri, sebagai kompensasi piutang yang bisa jadi harga pasar objek tanah jauh lebih besar daripada nilai hutang piutang;

Menimbang bahwa dalam Akta Jual Beli nomor 32/2017 yang dibuat Terbanding semula Tergugat V pada tanggal 30 Agustus 2017 atas objek tanah dan bangunan sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1169/Kemanggisan seluas 209 m² dikenal dengan Jalan Anggrek Neli Murni nomor A/3-B RT002.RW001 kelurahan Kemanggisan Kecamatan Palmerah Kota Administratif Jakarta Barat Propinsi DKI Jakarta disebutkan harga jual tanah dan bangunan milik Pembanding semula Penggugat seharga Rp. 3.142.655.000 (Tiga Milyar Seratus Empat Puluh Dua Juta Enam Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) padahal Pembanding semula Penggugat tidak pernah menerima uang sebesar itu, Pembanding semula Penggugat hanya pernah menerima uang sebesar Rp. 1.185.047.000 (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Lima Juta Empat Puluh Tujuh Ribu Rupiah) dan itu merupakan uang pinjaman;

Menimbang bahwa hal yang sangat janggal adalah dalam Akta Perjanjian Pembelian Kembali nomor 127 tanggal 19 Juni 2017 yang lebih dulu dibuat daripada Akta Jual Beli nomor 32/2017 tanggal 30 Agustus 2017 semestinya dibuat bersama-sama dengan Akta Jual Beli nomor 32/2017 tanggal 30 Agustus 2017, Pembanding semula Penggugat diberi kesempatan untuk membeli objek jual beli kembali seharga Rp. 2.065.000.000 (Dua Milyar Enam Puluh Lima Juta Rupiah) dalam waktu 3 (Tiga) bulan sejak ditanda tangani Akta tersebut beserta dengan



memberikan bagi hasil sebesar Rp. 105.000.000 (Seratus Lima Juta Rupiah) pada bulan yang akan dibayarkan sebagai berikut:

- Bulan pertama atau tanggal 19 Juli 2017 sebesar Rp. 105.000.000 (Seratus Lima Juta Rupiah) akan dibayarkan Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding semula Tergugat I yang akan dititipkan ke Terbanding semula Tergugat IV;
- Bulan kedua atau tanggal 19 Agustus 2017 sebesar Rp. 105.000.000 (Seratus Lima Juta Rupiah) akan dibayarkan Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding semula Tergugat I;
- Bulan ketiga atau tanggal 19 September 2017 sebesar Rp. 105.000.000 (Seratus Lima Juta Rupiah) akan dibayarkan Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding semula Tergugat I berikut dengan pelunasan pokoknya. Apabila Pembanding semula Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan waktunya maka Terbanding semula Tergugat I berhak melakukan eksekusi atas objek jual beli tersebut dengan diberikan tenggang waktu selama 7 (Tujuh) hari kalender kepada Pembanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa ternyata baik Akta Pengikatan Jual Beli nomor 125 tanggal 19 Juni 2017, Akta Kuasa untuk menjual nomor 126 tanggal 19 Juni 2017, dan Akta Perjanjian Pembelian Kembali (Buy Back Guarantee) nomor 127 tanggal 19 Juni 2017 adalah dibuat oleh Terbanding semula Tergugat IV yang merupakan Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan, padahal sesuai pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah propinsi, dalam hal ini objek tanah yang tersebut dalam Akta yang dibuat oleh Terbanding semula Tergugat IV adalah di wilayah Propinsi DKI Jakarta, bukan di wilayah Propinsi Banten dengan demikian Terbanding semula Tergugat IV tidak berhak mengeluarkan Akta-Akta yang berkaitan dengan tanah diluar wilayah hukumnya selain di wilayah Propinsi Banten;

Menimbang bahwa fakta yang terjadi dalam kasus ini adalah seluruh Akta-Akta yang diterbitkan oleh Terbanding semula Tergugat IV ditanda tangani oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 Juni 2017 termasuk Akta Jual



Beli kosong yang ditanda tangani oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 Juni 2017. Namun belakangan Akta Jual Beli yang ditandatangani Pembanding semula Penggugat tiba-tiba muncul diterbitkan oleh Terbanding semula Tergugat V sebagai Notaris/PPAT di wilayah Jakarta Barat pada tanggal 30 Agustus 2017;

Menimbang bahwa dalam sengketa kasus ini Terbanding semula Tergugat IV dan Terbanding semula Tergugat V tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak pernah menunjuk kuasanya atau mengirimkan jawaban atas gugatan yang ditujukan kepadanya meskipun sesuai relaas panggilan sidang jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat bahwa alamat Terbanding semula Tergugat IV dan Tergugat V adalah sesuai yang tercantumkan dalam surat gugatan, sehingga panggilan sidang yang dilakukan juru sita tersebut sudah sah dan persidangan tetap berjalan tanpa kehadiran Terbanding-Terbanding semula Tergugat IV dan Tergugat V dan mereka dinyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban meskipun kehadiran mereka dipersidangan sangat diperlukan untuk menjernihkan permasalahan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor 208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 19 Juni 2019 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan karena hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat I adalah tentang Hutang Piutang bukan Jual Beli tanah sehingga Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian dengan menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan yang merugikan Pembanding semula Penggugat dan menyatakan membatalkan serta tidak mempunyai kekuatan mengikat segala Akta-Akta yang diterbitkan berkaitan dengan peralihan hak atas tanah akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut yang untuk lebih jelasnya akan diuraikan dalam Amar Putusan di bawah ini;

Dalam Rekonpensi:

Menimbang bahwa berhubung gugatan Terbanding semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi adalah menyangkut tentang keabsahan jual beli dengan



berpijak kepada kekuatan Akta Jual Beli nomor 32/2017 tanggal 30 Agustus 2017 sedangkan dalam pokok perkara dalam konpensi antara Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dengan Terbanding semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah hubungan hukum tentang Hutang Piutang serta membatalkan segala Akta-Akta yang diterbitkan berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut termasuk pembatalan Akta Jual Beli nomor 32/2017 tanggal 30 Agustus 2017 sehingga Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan tentang Rekonpensi dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor 208/Pdt.G/2018/PN.jkt.Brt tanggal 19 Juni 2019 harus dibatalkan dan karena gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Terbanding semula Tergugat I Konpensi tidak membahas tentang hutang piutang antara Penggugat Rekonpensi/Terbanding semula Tergugat I Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi/Pembanding semula Penggugat Konpensi maka gugatan Penggugat Rekonpensi/Terbanding semula Tergugat I Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibatalkan dan gugatan Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian maka Para Terbanding semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi, Tergugat II Konpensi, Tergugat III Konpensi, Tergugat IV Konpensi, Tergugat V Konpensi, dan Tergugat VI Konpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Undang Undang nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang Undang nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang Undang nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lainnya;

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor 208/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 19 Juni 2019 yang dimohonkan banding tersebut;



Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat sebagian;
- Menyatakan Para Terbanding Semula Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa penyalahgunaan keadaan;
- Menyatakan Batal dan Tidak Sah serta tidak mempunyai Kekuatan Hukum mengikat Akta Pengikatan Jual Beli nomor 125 tahun 2017 yang dibuat oleh Terbanding semula Tergugat IV YASMAN, S.H., MKN. Selaku Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Batal dan Tidak Sah serta tidak mempunyai Kekuatan Hukum mengikat Akta Kuasa untuk menjual nomor 126 tahun 2017 yang dibuat oleh Terbanding semula Tergugat IV YASMAN, S.H., MKN. Selaku Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Batal dan Tidak Sah serta tidak mempunyai Kekuatan Hukum mengikat Akta Perjanjian Pembelian Kembali (Buy Back Guarantee) nomor 127 tahun 2017 yang dibuat oleh Terbanding semula Tergugat IV YASMAN, S.H., MKN. Selaku Notaris/PPAT Kota Tangerang Selatan dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Batal dan Tidak Sah serta tidak mempunyai Kekuatan Hukum mengikat Akta Jual Beli nomor 32/2017 yang dibuat oleh Terbanding semula Tergugat V NETTY MARIA MACHDAR DAUD, S.H. Selaku PPAT Kota Administratif Jakarta Barat dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Tidak Sah dan Tidak mempunyai Kekuatan Hukum Balik Nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1169 atas nama GUNADI TRISNADI menjadi Sertifikat Hak Milik nomor 3016 atas nama JIMMY BUDHIJANTO dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 55 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Terbanding semula Tergugat I adalah Pembeli yang beretikad tidak baik;
- Menyatakan hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat I adalah hubungan hukum hutang piutang dengan segala akibat hukumnya;
- Memerintahkan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk memulihkan dalam keadaan semula Sertifikat Hak Milik nomor 3016 atas nama JIMMY BUDHIJANTO menjadi sebelum diubah yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1169 atas nama GUNADI TRISNADI;
- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonsensi:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonsensi/Terbanding semula Tergugat I Kompensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi:

- Menghukum Terbanding semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonsensi, Tergugat II Kompensi, Tergugat III Kompensi, Tergugat IV Kompensi, Tergugat V Kompensi, dan Tergugat VI Kompensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu tanggal 2 September 2020 oleh Kami : HARYONO, SH.MH., selaku Hakim Ketua Majelis dengan INDAH SULISTYOWATI, SH.MH dan SIRANDE PALAYUKAN, SH.M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 335/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 25 Juni 2020 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam Pengadilan Tingkat banding dan putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 10 September 2020 dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh HEYMAN SEMBIRING, SH.MH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

Halaman 56 Putusan Nomor 335/Pdt/2020/PTDKI



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

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

INDAH SULISTYOWATI, SH.MH

HARYONO, SH.MH.,

SIRANDE PALAYUKAN, SH.M.Hum .

PANITERA PENGGANTI

HEYMAN SEMBIRING, SH.MH

Rincian biaya proses :

1. Meterai-----Rp.	6.000,-
2. Redaksi-----Rp.	10.000,-
3. biaya proses-----Rp.	134.000.-
	+
Jumlah-----Rp.	150.000,