



## PUTUSAN

Nomor 779/PDT/2019/PT.DKI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. Dr. MINDA FATMA, Dokter, bertempat tinggal di Jalan Tebet Timur II Nomor 27 RT. 006 RW. 005, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING I semula PENGGUGAT I;
2. MUSPINTO PUTRA RINDA SARI, S.E., Karyawan BUMD, bertempat tinggal di Jalan Tebet Timur II Nomor 27, RT. 006 RW. 005, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut PEMBANDING II semula PENGGUGAT II;

Dalam hal ini PEMBANDING I semula PENGGUGAT I dan PEMBANDING II semula PENGGUGAT II, diwakili oleh kuasa hukumnya Remo, S.H, dan Haban Rofiq, S.H., M.H., keduanya adalah Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat HRR&PARTNERS LAW OFFICE, berkantor di Gedung Menara Yarsi, Jalan Letjen Suprpto, RT 10/RW5, Cempaka Putih Timur, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2017, selanjutnya disebut juga PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT;

### M E L A W A N

1. Dr. Hj. ZAHREZA MAYA SARI NASUTION, Dokter, bertempat tinggal di Jalan Mutiara, Blok D 201, RT.004 RW. 009, Kelurahan Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Bekasi, dan/atau beralamat di Rumah Sakit Gading Pluit, Jalan Boulevard Timur Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut TERBANDING I semula TERGUGAT I;
2. HENDRIK LIMANTARA, Swasta, bertempat tinggal di Jalan Mutiara, Blok D 201, RT.004 RW. 009, Kelurahan Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Bekasi, selanjutnya disebut TERBANDING II semula TERGUGAT II;

Hal. 1 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



3. INDAH PRASTITI EXTENSIA, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkantor di Jalan Hang Lekir IV Nomor 4, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya Hetiah M. Kuswana, S.H., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 07/FSP.SK/II/2017, tanggal 14 Februari 2017, selanjutnya disebut TERBANDING III semula TERGUGAT III;
4. PT. BANK DANAMON Tbk., berkedudukan di Jakarta Selatan, di Menara Danamon Jalan H.R. Rasuna Said Blok C Nomor: 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili kuasa-hukumnya 1. Andi Kurniawan,SH., 2. B Pindo Nuwin T., SH., 3. Catarina Arnita, S.H., 4. Bertus Barry Apriyanto, SH., dan 5. Anastya Dewi Suryani, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK-HKM-032, tanggal 20 Januari 2017, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV semula TERGUGAT IV;
5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KAPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA SELATAN, berkantor di Komplek Perumahan Tanjung Mas raya, Jalan Haji Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 779/PEN/PDT/PT.DKI., tanggal 27 Desember 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 September 2017 Nomor 802/Pdt.G/2016/PN.Jkt,Sel. dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Membaca, surat gugatan Para Penggugat tanggal 14 Nopember 2016 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Nopember 2016 di bawah Nomor

*Hal. 2 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*



802/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

1. Bahwa mengingat Gugatan ini diajukan berdasarkan suatu bukti yang kuat dan sangat beralasan. Terkait terjadinya peralihan hak terhadap Obyek Sengketa dari Para Penggugat yang dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum oleh Para Tergugat ;
2. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran yang kuat terhadap Obyek Sengketa yang merupakan agunan/jaminan yang telah dibebankan Hak Tanggungan atas kredit yang kemungkinan telah dalam keadaan macet (kolektabilitas lima) dan segera dialihkannya kepemilikannya melalui Eksekusi Lelang oleh Tergugat IV;

Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan, menetapkan dan memerintahkan Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk:

Menyatakan sah dan berharga serta meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Obyek Sengketa, yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal beserta turutan-turutannya dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 3273/Tebet Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 31-01-2012 Nomor: 00008/Tebet Timur/2012, seluas 130 M2, terletak di Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, atau dikenal di Jalan Tebet Timur Dalam V K Nomor: 34 RT.02/05 Blok O.I Persil Nomor:918, dahulu atas nama Nyonya Dokter MINDA FATMA dan sekarang atas nama dr. Hj. ZAHREZA MAYA SARI NASUTION, hingga terhadap perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Para Penggugat merupakan pasangan suami-isteri yang memiliki kekayaan berupa sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal beserta segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 3273/Tebet Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 31-01-2012 Nomor: 00008/Tebet Timur/2012, seluas 130 M2, terletak di Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, atau dikenal di Jalan Tebet Timur Dalam V K Nomor: 34 RT.02/05 Blok O.I Persil Nomor:918, dahulu atas nama Nyonya Dokter Minda Fatma (Penggugat I) dan sekarang atas nama dr. Hj. Zahreza Maya Sari Nasution (Tergugat I). Mohon selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;

Hal. 3 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



2. Bahwa pada awal Desember 2013, antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II (suami Penggugat I), dengan Tergugat I atas persetujuan Tergugat II (suami Tergugat I), telah sepakat akan melangsungkan jual beli Obyek Sengketa dengan harga sebesar Rp. 2.775.000.000,- (Dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa Tergugat I atas persetujuan Penggugat II, untuk menunjukkan keseriusannya akan membeli Obyek Sengketa telah menyerahkan uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) kepada Penggugat I atas persetujuan Penggugat II;
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam membayar harga beli Obyek Sengketa tidak menggunakan uang pribadinya, melainkan akan dibayar melalui pinjaman/kredit yang diperoleh dari Tergugat IV dan akan menjadikan Obyek Sengketa sebagai agunan/jaminan kreditnya. Dengan mana jual beli Obyek Sengketa akan dilangsungkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, setelah permohonan pinjaman/kredit memperoleh persetujuan dari Tergugat IV;
5. Bahwa diperoleh informasi dari Tergugat I dan Tergugat II bilamana kredit yang diajukannya kepada Tergugat IV dalam rangka pembelian Obyek Sengketa, hanya disetujui oleh Tergugat IV sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah), sehingga sisanya sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dikurangi uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), yaitu sebesar Rp. 270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah), harus ditanggung oleh Tergugat I bersama Tergugat II sendiri;
6. Bahwa agar uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) dapat direalisasikan oleh Tergugat IV dan diterima oleh Para Penggugat, maka Tergugat IV melalui Tergugat I dan Tergugat II telah meminta kepada Para Penggugat untuk terlebih dahulu dilangsungkan peralihan hak Obyek Sengketa dengan melaksanakan dan menandatangani Akta Jual Beli, dan meyakinkan kepada Para Penggugat apabila pembayaran harga beli Obyek Sengketa sebesar Rp. 2.770.000.000,- (Dua milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) akan langsung dilunasi seluruhnya sesaat setelah pelaksanaan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut. Dan, Para Penggugat tidak keberatan terhadap permintaan tersebut, dengan pertimbangan Para Penggugat merasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV memiliki itikad baik dan akan menjaga integritas nama baiknya;

Hal. 4 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



7. Bahwa sebelum dilangsungkannya peralihan hak Obyek Sengketa melalui pelaksanaan dan penanda tangan Akta Jual Beli, Tergugat I dan Tergugat II menemui Para Penggugat untuk diberikan pinjaman sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) guna membayar premi asuransi jiwa yang wajib ditanggung oleh calon debitur saat kredit akan direalisasikan oleh Tergugat IV. Dengan mana saat itu Para Penggugat telah mencurigai mengenai diragukannya kemampuan Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat membayar sisa harga tanah yang harus ditanggung Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah), dan apalagi kemampuan Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat mengembalikan kredit sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat IV, karena justru Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki uang sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah). Akan tetapi Para Penggugat mengabaikan kecurigaannya itu dan tetap berpikiran positif terhadap Tergugat I dan Tergugat II, apabila memiliki itikad baik dan akan menjaga integritas nama baiknya, sehingga oleh karenanya Para Penggugat tidak keberatan meminjamkan uangnya sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah);
8. Bahwa pada hari Jum'at tanggal 27 Desember 2013 sekitar jam 11.00 WIB bertempat di tempat Tergugat IV atau tepatnya di PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk Kantor Cabang Matraman, di Jalan Matraman Raya Nomor: 52 Jakarta Timur, telah dilangsungkan peralihan hak Obyek Sengketa melalui pelaksanaan dan penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III sebagai PPAT di Jakarta Selatan, dibawah Nomor: 19/2013 tertanggal 27 Desember 2013, yang dilakukan antara Penggugat I dan atas persetujuan Penggugat II (suami Penggugat I) sebagai Penjual, dengan Tergugat I dan atas persetujuan Tergugat II (suami Tergugat I) sebagai Pembeli;
9. Bahwa sebelum ditandatangani Akta Jual Beli Obyek Sengketa oleh Para Pihak, sejatinya Tergugat III sebagai PPAT, tidak melaksanakan kewajibannya membacakan ataupun menjelaskan isi dari Akta Jual Beli dihadapan Para Pihak, sebagaimana diwajibkan sesuai Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT (sekarang diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016), termasuk tidak menanyakan kepada Para Pihak mengenai telah dilunasi ataupun belum dilunasinya harga Jual Beli Obyek Sengketa;

*Hal. 5 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*



10. Bahwa Tergugat IV sebagai pihak perbankan, yang hadir dalam pelaksanaan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, ternyata hanya memastikan mengenai kebenaran telah terjadinya peralihan hak Obyek Sengketa melalui Akta Jual Beli, tetapi tidak memastikan mengenai kebenaran telah lunasnya transaksi harga Jual Beli Obyek Sengketa, sehingga oleh karenanya Tergugat IV tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian perbankan/ *prudential banking principle* secara sepenuhnya dan sebaik-baiknya sesuai Pasal 2 dan Pasal 8 UU Perbankan, sebagaimana UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998. Hal mana, prinsip kehati-hatian perbankan itu wajib dijunjung tinggi sebuah bank dalam rangka mengantisipasi berbagai risiko yang kemungkinan dapat terjadi dikemudian hari, dengan mengingat dana kredit yang disalurkanannya merupakan dana masyarakat (nasabah). Sejatinya, Tergugat IV untuk memastikan mengenai kebenaran telah terjadinya pelunasan transaksi harga Jual Beli Obyek Sengketa tersebut, setidaknya Tergugat IV harus memastikan uang harga Jual Beli sebesar Rp. 270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang ditanggung oleh Tergugat I bersama Tergugat II telah diserahkan kepada Para Penggugat sebelum dilaksanakannya peralihan hak Obyek Sengketa, atau dapat pula, setidaknya memastikan uang harga Jual Beli sebesar Rp. 270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah) telah berada dalam rekening simpanan Tergugat I atau Tergugat II untuk selanjutnya diserahkan bersama-sama dengan uang harga jual beli sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) yang berasal dari Tergugat IV;
11. Bahwa sejatinya yang terjadi saat pelaksanaan dan penandatanganan Akta Jual Beli, harga jual beli Obyek Sengketa yang seharusnya sebesar Rp. 2.775.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), ternyata yang diterima oleh Para Penggugat hanya sebesar Rp. 2.505.000.000,- (Dua milyar lima ratus lima juta rupiah) dengan rincian, uang sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) berasal dari uang muka yang diberikan Tergugat I dan Tergugat II, dan uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) yang berasal dari Tergugat IV;
12. Bahwa sejatinya harga jual beli Obyek Sengketa sebesar Rp. 2.775.000.000,- (Dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan tidak dilunasinya seluruh kekurangan harga Jual Beli Obyek Sengketa

Hal. 6 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI





oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah), telah diakui, dikuatkan dan dibenarkan berdasarkan Akta Kesepakatan Nomor: 04 tertanggal 8 Februari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan BUDIONO WIDJAJA, SH., Notaris di Jakarta Selatan, yang dilakukan antara Penggugat I dan atas persetujuan Penggugat II, dengan Tergugat I dan atas persetujuan Tergugat II;

13. Bahwa dengan demikian telah terjadi penyimpangan dan pelanggaran hukum dalam Jual Beli Obyek Sengketa, yang seharusnya dengan dibuatkannya Akta Jual Beli menunjukkan telah lunasnya pembayaran harga jual beli tanah dan telah beralihnya kepemilikan hak atas tanah. Namun, dalam perkara *a quo*, dengan dibuatkannya Akta Jual beli ternyata harga Jual Beli Obyek Sengketa masih keadaan tidak dibayar lunas dan peralihan hak kepemilikan atas Obyek Sengketa telah beralih dari hak Penggugat I menjadi hak Tergugat I. Dengan mana seharusnya dalam hal demikian itu, dilaksanakan melalui Pengikatan Jual Beli dan bukan dengan melalui Akta Jual Beli;
14. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang sejatinya telah disadarinya tidak memiliki kemampuan membayar pelunasan kekurangan harga Jual Beli Obyek Sengketa sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) saat dilaksanakan dan ditandatangani Akta Jual Beli, menunjukkan sejak awal telah terdapat itikad tidak baik dan ketidak jujurannya dari Tergugat I dan Tergugat II yang mengandung perbuatan *Bedrogsesuai* dimaksud Pasal 1321 KUHPdata, agar Obyek Sengketa tetap beralih haknya menjadi hak Tergugat I bersama Tergugat II dengan tanpa melakukan suatu kewajiban secara semestinya terhadap Para Penggugat selaku pemegang hak sebelumnya;
15. Bahwa perbuatan Tergugat III sebagai PPAT, yang tidak membacakan ataupun menjelaskan isi dari Akta Jual Beli dihadapan Para Pihak sesuai maksud Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, termasuk tidak menanyakan mengenai pelunasan pembayaran harga Jual Beli Obyek Sengketa, menunjukkan telah terjadinya adanya cacat formal yang disengaja dalam pelaksanaan peralihan hak Obyek Sengketa melalui jual beli;
16. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang tidak memastikan mengenai kebenaran telah terjadinya pelunasan dalam transaksi harga Jual Beli Obyek Sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergu-

Hal. 7 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



gat II, dalam rangka melaksanakan secara sepenuhnya dan sebaik-baiknya prinsip kehati-hatian perbankan (*prudential banking principle*), sesuai Pasal 2 dan Pasal 8 UU Perbankan, semakin menunjukkan sesungguhnya Tergugat IV telah memberikan peluang untuk terjadinya peralihan hak Obyek Sengketa dari Para Penggugat menjadi hak Tergugat I bersama Tergugat II secara menyimpang dan melanggar hukum. Terlebih, akan merealisasikan dana kredit saat setelah dilaksanakan dan ditandatangani Akta Jual Beli;

17. Bahwa dengan demikian telah terang dan jelas peralihan Obyek Sengketa melalui jual beli dilakukan dengan cara yang tidak sah dan tidak dibenarkan menurut hukum. Dengan mana, sejatinya perbuatan itu tidak hanya dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II semata, tetapi tidak lepas pula dari adanya peran dan dukungan Tergugat III dan Tergugat IV yang terlibat dalam perbuatan dimaksud, sehingga oleh karenanya itu Para Tergugat, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, harus dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Para Penggugat;
18. Bahwa oleh karenanya itu pula, telah sepatutnya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor: 19/2013 tertanggal 27 Desember 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, PPAT di Jakarta Selatan, berikut segala sesuatu yang melekat dan akibat yang menyertainya, termasuk menyatakan tidak sah dan batalnya peralihan hak Obyek Sengketa atas nama Tergugat I dan mengembalikannya menjadi atas nama Penggugat I, dan demikian pulanya halnya pembebanan Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV, harus dinyatakan tidak sah dan batal pula;
19. Bahwa telah sepatutnya pula, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV atau Pihak Lain yang berhubungan atau yang memperoleh hak dari Tergugat I. Tergugat II, dan Tergugat IV, baik secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Para Penggugat, bila perlu dilakukan dengan bantuan dan kekuatan aparat penegak hukum/keamanan;
20. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut, telah mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian dan karenanya mewajibkan Para Tergugat secara tanggung renteng untuk menggantinya kepada Para Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:

Hal. 8 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI





**a. Kerugian Materiil:**

- Bangunan rumah Obyek Sengketa menjadi terbengkalai, tidak terurus, dan tidak terjaga keamanannya selama bertahun-tahun terhitung sejak tahun 2013, sehingga telah sewajarnya terjadi berbagai kerusakan-kerusakan parah dan harus dilakukan perbaikan-perbaikan secara menyeluruh yang diperhitungkan membutuhkan biaya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Para Penggugat tidak dapat menikmati manfaat atas uang hasil jual beli Obyek Sengketa sebesar Rp. 2.775.000.000,- (Dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang sesungguhnya uang sebesar itu akan diinvestasikan oleh Para Penggugat sebagai modal kerja/usaha dan akan menghasilkan keuntungan sebesar 10 % (Sepuluh persen) setiap bulannya atau sebesar Rp. 277.500.000,- (Dua ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya, sehingga Para Penggugat telah kehilangan keuntungan (*gederfde winst*) sebesar Rp. 277.500.000,- (Dua ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan Januari 2014 sampai dengan Putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**b. Kerugian Immaterial:**

Para Penggugat mengalami tekanan batin dan rasa malu yang mendalam akibat direndahkannya martabat dan kehormatan nama baik Para Penggugat dalam rangka memperjuangkan dan mendapatkan haknya, karena seolah-olah Para Penggugat bersikap seperti peminta-minta dan berharap belas kasihan kepada Para Tergugat. Padahal Para Penggugat memiliki status pekerjaan dan status sosial yang mumpuni dihadapan orang-orang dan masyarakat disekitar Para Penggugat. Bahkan, Para Penggugat harus menerima tuduhan telah melakukan tindak pidana Perbuatan Tidak Menyenangkan sesuai Pasal 335 KUHPidana. Apabila kerugian Para Penggugat itu diperhitungkan dengan nilai uang sesuai dengan tingkat martabat dan keadaan sosial Para Penggugat, maka telah mengalami kerugian sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua puluh milyar rupiah);

21. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran ganti kerugian oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat, telah sepatutnya diletakkan Sita Jaminan (*conservatoire beslag dan rindivictoir beslag*) terhadap

*Hal. 9 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*



harta kekayaan Para Tergugat, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang ada pada diri Para Tergugat atau yang ada pada Pihak lain karena suatu alas hak secara tanggung renteng, yang rinciannya akan disampaikan kemudian;

22. Bahwa konsekwensi atas tidak sah dan batalnya peralihan Obyek Sengketa melalui jual Beli, maka Para Penggugat tidak keberatan apabila segala hak yang telah diterimanya akan dikembalikan kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun kepada Tergugat IV;
23. Bahwa dalam hal ini Turut Tergugat bukanlah pihak yang memiliki kepentingan secara langsung dengan perkara *a quo*, tetapi dikarenakan Turut Tergugat memiliki wewenang dalam bidang pendaftaran tanah di wilayah Kota Administratif Jakarta Selatan, maka telah sewajarnya Turut Tergugat untuk dinyatakan tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
24. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan pada suatu alasan yang kuat. Mengingat kedudukan/kualitas Para Penggugat sebagai pihak yang benar secara hukum dan mempunyai itikad baik. Sepatutnya terhadap perkara ini, dapat diputuskan terlebih dulu secara *uitvoerbaar bij vooraad* meskipun terdapat perlawanan, banding maupun kasasi dari Para Tergugat, baik sendiri-sendiri ataupun bersama-sama;

Berdasarkan dalil-dalil di atas, Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini, dengan amar putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR:**

**DALAM PROVISI:**

1. Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Obyek Sengketa, yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal beserta segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 3273/Tebet Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 31-01-2012 Nomor: 00008/Tebet Timur/2012, seluas 130 M2, terletak di Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, atau dikenal di Jalan Tebet Timur Dalam V K Nomor: 34 RT.02/05 Blok O.I Persil Nomor: 918, dahulu atas nama Nyonya Dokter MINDA FATMA dan sekarang atas nama dr. Hj. ZAHREZA MAYA SARI NASUTION, hingga

Hal. 10 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



terhadap perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoire beslag* dan *rindivictoir beslag*) terhadap harta kekayaan Para Tergugat, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang ada pada diri Para Tergugat atau yang ada pada Pihak lain karena suatu alas hak secara tanggung renteng, yang rinciannya akan disampaikan kemudian;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik;
4. Menyatakan Para Penggugat merupakan pemilik yang sah dan dibenarkan menurut hukum terhadap Obyek Sengketa, yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal beserta segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 3273/Tebet Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 31-01-2012 Nomor: 00008/Tebet Timur/2012, seluas 130 M2, terletak di Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, atau dikenal di Jalan Tebet Timur Dalam V K Nomor: 34 RT.02/05 Blok O.I Persil Nomor: 918, dahulu atas nama Nyonya Dokter MINDA FATMA dan sekarang atas nama dr. Hj. ZAHREZA MAYA SARI NASUTION;
5. Menyatakan Para Tergugat, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Para Penggugat;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum peralihan hak terhadap Obyek Sengketa melalui jual beli antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat I, dengan Tergugat I atas persetujuan Tergugat I, sesuai Akta Jual Beli Nomor: 19/2013 tertanggal 27 Desember 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, PPAT di Jakarta Selatan, berikut segala sesuatu yang melekat dan akibat yang menyertainya;
8. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum peralihan hak terhadap Obyek Sengketa menjadi atas nama Tergugat I;
9. Menyatakan mengembalikan kepemilikan hak terhadap Obyek Sengketa menjadi atas nama Penggugat I;
10. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pembebanan hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV;

Hal. 11 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV atau Pihak Lain yang berhubungan atau yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV, baik secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Para Penggugat, bila perlu dilakukan dengan bantuan dan kekuatan aparat penegak hukum/ keamanan;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat, berupa:
  - **Kerugian Materiil**  
Biaya perbaikan bangunan Obyek Sengketa sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) dan kehilangan keuntungan sebesar Rp. 277.500.000,- (Dua ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan Januari 2014 sampai dengan Putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
  - **Kerugian Immateriil**  
Tekanan batin dan rasa malu yang mendalam akibat direndahkannya martabat dan kehormatan nama baik Para Penggugat sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua puluh milyar rupiah);
13. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
14. Menyatakan perkara ini diputus secara *uitvoerbaar bij vooraad* meskipun terdapat perlawanan, banding maupun kasasi;
15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

DALAM PROVISI dan DALAM POKOK PERKARA

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Membaca, surat gugatan Para Penggugat, Para Tergugat memberikan jawabannya, yaitu sebagai berikut :

**Jawaban Tergugat I dan Tergugat II :**

**DALAM EKSEPSI**

**Gugatan Penggugat Obscuur Libels.**

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur Libels);

Bahwa gugatan Para Penggugat telah mendalilkan jual beli tanah berikut bangunan terletak di Jalan Tebet Timur Dalam V K Nomor : 34 RT.02/05 Blok O.I (Obyek Sengketa) dengan posisi Penggugat sebagai Penjual sedangkan Tergugat sebagai pembeli. Jual Beli Obyek Sengketa telah

*Hal. 12 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*



dibuat oleh dihadapan Tergugat III selaku PPT di Jakarta Selatan, ditinjau dari segi hukum antara Penggugat dengan Tergugat timbulnya hubungan hukum dari perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdara timbul dari persetujuan yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga dasar gugatan Para Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah salah;

Berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard) dan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **Dalan Konpensi :**

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dlaam Eksepsi di taas mohon dianggap dikemukakan kembali untuk pokok perkara dalam Konpensi;
2. Bahwa pada dasarnya Tergugat I dna Tergugat II menolak seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugtannya kecuali yang se-cara tegas telah diakui dalam jawaban;
3. Bahwa benat Tergugat I dengan Persetujuan Tergugat II sebagai Pembeli telah sepakat melangsungkan jual beli dengan Penggugat I dan Penggugat II sebgau Penjual berupa sebidang tanah dan bangunan rumah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3273/Tebet Timur, seluas 130 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Tebet Timur Dalam V K Nomor : 34 RT.02 RW.05 Blok O.I Persil 918, Jakarta Selatan yang telah disepakti dengan harga sebesar Rp. 2.775.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
4. Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukn pembyaran dengan Para Penggugat di byar melalui pinjaman /kredit yang diperoleh dari Tergugat IV sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan sisany Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) telah dibayar sendiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;
5. Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II atas pengajuan kredit yang telah disetujui oleh Tergugat IV, maka pada tanggal 27 Desember 2013 Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dilaksnakan/dilangsungkan penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III selaku PPAT di Jakarta Selatan dengan kedudukan Para penggugat sebagai Penjual sedangkan Tergu-gat I dan Tergugat II sebagai pembeli;

Hal. 13 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



6. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2013 berdasarkan bukti Otoritas Pembukuan melalui RTGS ke rekening BC Cabang Pembantu Tebet Timur, Nomor Rekening 6290145722 atas nama Penggugat I telah menerima pembayaran atas jual beli sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp. 275.000.000,- (duaratus tujuh puluh lima juta rupiah) telah dibayar lunas sendiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;
7. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat pada posita 9, karena sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli yang telah disepakati sebelumnya telah memahami tata cara pembayarannya dan tidak ada paksaan maupun tekanan dari pihak manapun;
8. Bahwa jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan rumah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3273/Tebet Timur, seluas 130 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Tebet Timur Dalam V K Nomor 14 RT.02 RW.05 Blok O.I Persil 918, Jakarta Selatan antara Para Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I dan Tergugat II selaku Pembeli telah selesai dan telah lunas. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 19/2013 yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 27 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III selaku PPAT di Jakarta Selatan Sertipikat atas nama Tergugat I adalah sah, maka secara hukum kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan (Objek Sengketa) telah sah beralih kepemilikannya menjadi milik Tergugat I dan Tergugat II;
9. Bahwa dengan ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 19/2013 oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 27 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III selaku PPAT di Jakarta Selatan, dan Sertipikat atas nama Tergugat I atas objek sengketa maka sudah beralih pula kepemilikannya sehingga Para Penggugat sudah bukan menjadi pemilik lagi terhadap objek sengketa;
10. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada posita angka 20, 21 dan 24 halaman 7 adalah jelas dan tidak berdasar, sehingga mengenai tuntutan ganti rugi dan sita jaminan Para Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

#### **DALAM REKONPENSASI**

1. Bahwa mohon dalam Rekonpensi ini selanjutnya Tergugat I disebut Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat II disebut Penggugat Rekonpensi II (secara bersama disebut sebagai Para Penggugat Rekonpensi)

*Hal. 14 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*





sedangkan Penggugat I dan Penggugat II dalam Kompensi disebut dengan Tergugat Rekonpensi;

2. Bahwa mohon dalam Rekonpensi ini dalil-dalil yang telah disampaikan Para Penggugat Rekonpensi dalam Posita Kompensinya diataas, dianggap sebagai satu kesatuan tak terpisahkan dengan dalil-dalil posita dalam Rekonpensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi I dengan persetujuan Penggugat Rekonpensi II sebagai Pembeli telah sepakat melaksanakan jual beli dengan Tergugat Rekonpensi sebagai Penjual berupa sebidang tanah dan bangunan rumah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3273/Tebet Timur, seluas 130 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Tebet Timur Dalam V K Nomor 14 RT.02 RW.05 Blok O.I Persil 918, Jakarta Selatan, yang telah disepakati dengan harga sebesar Rp. 2.775.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
4. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi dalam melakukan pembayaran dengan Tergugat Rekonpensi di bayar melalui pinjaman /kredit yang diperoleh dari Tergugat Rekonpensi IV sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) sedangkan sisanya Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) telah dibayar sendiri oleh Para Penggugat Rekonpensi. Pada tanggal 27 Desember 2013 Jual Beli antara Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi telah dilaksanakan/dilaksanakan penandatanganan Akte Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat Rekonpensi III selaku PPAT di Jakarta Selatan;
5. Bahwa setelah dilaksanakan/dilaksanakan penandatanganan Akte Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat Rekonpensi III selaku PPAT di Jakarta Selatan, secara hukum maka terhadap Sertipikat obyek sengketa saat ini menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi I;
6. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2013 berdasarkan bukti Otoritas Pembukuan melalui RTGS ke rekening BCA Cabang Pembantu Tebet Timur, Nomor Rekening 6290145722 atas nama Tergugat Rekonpensi I telah menerima pembayaran atas jual beli sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) telah dibayar lunas sendiri oleh Para Penggugat Rekonpensi ;
7. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 19/2013 yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi pada tanggal 27 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat

Hal. 15 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



Rekonpensi III selaku PPAT di Jakarta Selatan adalah sah dan Sertipikat terhadap obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi I, maka secara hukum kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan (obyek sengketa) telah sah bertalih kepemilikannya menjadi milik Penggugat Rekonpensi sehingga atas obyek sengketa sudah bukan milik Tergugat Rekonpensi;

8. Bahwa dengan demikian segala Perbuatan Hukum yang dilakukan Para Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 19/2013 tanggal 27 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat Rekonpensi III selaku PPAT di Jakarta Selatan terhadap jual beli obyek sengketa adalah Perbuatan yang sah demi hukum, karena berdasarkan prinsip-prinsip dan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3273/Tebet Timur atas nama Penggugat Rekonpensi I sah menurut hukum;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi "Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat". Sehingga akta yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi IV adalah akta otentik dengan demikian nilai kekuatan pembuktiannya sempurna (volledig) dan mengikat (bindende);
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Para Penggugat Rekonpensi tersebut diatas, dan berdasarkan Pasal 353 KUHPerdara. "Iktikad baik selamanya melekat pada diri pemegang hak atau kedudukan, sehubungan dengan itu, anggapan hukum atas iktikad baik (good faith) yang melekat pada diri orang itu harus dilindungi hukum dalam hal ini dalam Para Penggugat Rekonpensi. Sehingga Para Penggugat Rekonpensi adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang atas pembelian tanah (obyek sengketa) tersebut;
11. Bahwa atas segala perbuatan-perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi tersebut Para penggugat Rekonpensi telah merasa sangat dirugikan sehingga memohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

#### KERUGIAN MORIL:

Para Penggugat Rekonpensi merasa dilecehkan oleh Tergugat Rekonpensi, merasa sangat terganggu dengan adanya permasalahan ini yang sangat

Hal. 16 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



mempengaruhi kondisi psikis Para Penggugat Rekonpensi, sehingga bila ditaksir sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

**KERUGIAN MATERIIL:**

Para Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit dalam proses persidangan ini, bukan atas kemauan Para Penggugat Rekonpensi melainkan karena adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi, sehingga bila ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

12. Bahwa karena dikhawatirkan Tergugat Rekonpensi tidak dengan seketika membayarkan kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonpensi sebagaimana angka 11, sehingga beralasan secara hukum ditetapkan agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari bila lalai melaksanakan isi putusan sejak putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
13. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, sehingga beralasan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;

Bahwa atas dasar–dasar hukum dan uraian yang telah kami sampaikan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

**PRIMAIR**

**DALAM EKSEPSI :**

Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

**DALAM PROVISI :**

Menolak tuntutan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**DALAM KONPENSI**

Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**DALAM REKONPENSI :**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi I dan Rekonpensi II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Hal. 17 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



3. Menyatakan sah secara hukum peralihan hak Akta Jual Beli Nomor: 19/2013 yang telah ditanda-tangani oleh Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi pada tanggal 27 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat Rekonpensi III selaku PPAT di Jakarta Selatan;
4. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 3273/Tebet Timur atas nama Penggugat Rekonpensi I yang saat ini telah diagunkan di Tergugat Rekonpensi IV;
5. Menyatakan sah secara hukum pembayaran tanggal 27 Desember 2013 berdasarkan bukti Otoritas Pembukuan melalui RTGS ke rekening BCA Cabang Pembantu Tebet Timur, Nomor Rekening 6290145722 atas nama Tergugat Rekonpensi I sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan pembayaran sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima rupiah) yang telah dibayar lunas sendiri oleh Para Penggugat Rekonpensi;
6. Menyatakan sah secara hukum terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 3273/Tebet Timur/2012, seluas 130 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Tebet Timur Dalam V K Nomor : 34 RT. 02 RW. 05, Blok O.I, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan adalah milik Para Penggugat Rekonpensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

**KERUGIAN MORIL :**

Para Penggugat Rekonpensi merasa dilecehkan oleh Tergugat Rekonpensi, merasa sangat terganggu dengan adanya permasalahan ini yang sangat mempengaruhi kondisi psikis Para Penggugat Rekonpensi, sehingga bila ditaksir sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

**KERUGIAN MATERIIL :**

Para Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit dalam proses persidangan ini, bukan atas kemauan Para Penggugat Rekonpensi melainkan karena adanya Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi, sehingga bila ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari bila lalai

Hal. 18 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



melaksanakan isi putusan sejak putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;
10. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

#### **Jawaban Tergugat III:**

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **1. Eksepsi Error In Persona.**

- Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat, karena jelas Tergugat III sebagai PPAT adalah Pejabat Umum yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau satuan rumah susun”;
- Bahwa akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III sebagai PPAT di Jakarta Selatan, dibawah Nomor :19/2013 tertanggal 27 Desember 2013, yang dilakukan antara Penggugat I dan atas persetujuan Penggugat II (suami Penggugat I) sebagai penjual, dengan Tergugat I dan atas persetujuan Tergugat II (suami Tergugat I) sebagai Pembeli”, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan sesuai dengan kehendak dan maksud dari para pihak yang meminta dan hadir serta membubuhkan tandatangan pada akte jual beli tersebut dihadapan Tergugat III dan dua orang saksi yang terlebih dahulu akta tersebut telah dibacakan;
- Bahwa adanya pengakuan dari Para Penggugat yang menyatakan ternyata harga dari jual beli tersebut tidak sesuai dengan harga yang tertuang dalam akt jual beli Nomor : 19/2013 tertanggal 27 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat III, jelas hal tersebut bukan kesalahan dari Tergugat III. Sebagaimana pengakuan Para Penggugat bahwa Para Penggugat menandatangani Akta Kesepakatan Nomor 4 tertanggal 8 Februari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Budiono Widjaja, SH., Notaris di Jakarta Selatan;

Hal. 19 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



- Kalau pengakuan Para Penggugat benar adanya mengenai akta kesepakatan tersebut, maka seharusnya Para Penggugat menarik Bu-diono Widjaja, SH Notaris di Jakarta Selatan sebagai pihak dan bukan Tergugat III;
- Berdasarkan hal tersebut maka gugatan aquo yang diajukan pada Tergugat III adalah salah pihak atau error in persona;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III, kecuali apa yang diakuinya secara tegas dan dapat dibenarkan berdasarkan hukum;
2. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya point 8 menyebutkan:  
"bahwa pada hari Jum'at tanggal 27 Desember 2013 sekitar jam 11.00 WIB bertempat di tempat Tergugat IV atau tepatnya di PT. Bank Danamon Indonesia. Tbl. Kantor Cabang Matraman, di Jl. Matraman Raya No,52, Jakarta Timur, telah dilaksanakan peralihan hak Obyek Sengketa melalui pelaksanaan dan penanda tangan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III sebagai PPAT di Jakarta Selatan, dibawah Nomor : 19/2013 tertanggal 27 Desember 2013 yang dilakukan antara Penggugat I dan atas persetujuan Penggugat II (suami Penggugat I) sebagai penjual, dengan Tergugat I dan atas persetujuan Tergugat II (suami Tergugat I) sebagai Pembeli;  
Bahwa dalil tersebut benar adanya dan Tergugat III telah melakukan tugasnya sebagaimana tugas dan kewajiban seorang Notaris/PPAT melaksanakan Akte Jual Beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah sesuai dengan kehendak dan syarat-syarat formil maupun syarat materiil yang diajukan oleh Para pihak selaku Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, hal mana segala kelengkapan dan syarat-syarat administrasi jual beli sebelum menerbitkan akta jual beli telah dilaksanakan oleh Tergugat III;
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan keras dalil Penggugat dalam gugatannya point 9 dan point 15 yang mendalilkan bahwa Tergugat III sebagai PPAT tidak melaksanakan kewajibannya membacakan ataupun menjelaskan isi dari Akta Jual Beli dihadapan Para Pihak. Untuk itu Para Penggugat mohon agar meneliti kembali klausula dari Akta Jual

Hal. 20 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI





Beli yang dibuat oleh Tergugat III Pasal 9, halaman 6 yang berbunyi sebagai berikut (kami Kutip):

Pasal 9

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.....

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan:

1. Nyonya Madyarini Nurul Anggraini, Sarjana Hukum;.....
2. Tuan Ahmad Jayadie;.....

Keduanya karyawan saya, PPAT untuk sementara berada di Jakarta;

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani / cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertahanan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini;.....

Dan untuk bukti keabsahan akta jual beli telah diparaf oleh para pihak dan saksi-saksi pada setiap lembarnya, sebagai bukti pula bahwa para pihak telah mengerti dan telah menyetujui isi dari bunyi akta jual beli ini;

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas atas dalil Para Penggugat point 18. Bahwa Tergugat III selaku PPAT telah melaksanakan pengecekan keabsahan sertifikat hak atas tanah kepada Turut Tergugat serta telah melihat asli dokumen-dokumen bukti identitas yang dimiliki Para Penggugat dan Para Tergugat untuk dilakukan pemeriksaan dicocokkan dengan fotocopynya. Dengan demikian perbuatan Akte Jual Beli No.19/2013 tertanggal 27 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan bukan Akta Jual Beli yang cacat formal ataupun cacat yuridis sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam point 15 gugatannya sehingga karenanya Akta Jual Beli tersebut tidak dapat dibatalkan atau batal demi hukum;
5. Bahwa mengenai harga dan perlunasan atas terjadinya jual beli dimaksud tertuang pada halaman 4 alinea pertama dalam Akte jual Beli No. 19/2013, yang disebutkan:

Hal. 21 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



- a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)
- c. ....dst. ....

Bahwa dengan demikian telah ada kesepakatan diantara Para Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Tergugat III bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) serta pengakuan dari Para Pihak bahwa uang tersebut telah diterimanya dan lunas;

6. Bahwa kemudian ada perjanjian lain dibelakang Tergugat III mengenai harga obyek sengketa sebesar Rp. 2.775.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan Para Tergugat belum melunasinya karena masih mempunyai tunggakan sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, itu adalah urusan Para Penggugat dan Para Tergugat dan sama sekali tidak melibatkan Tergugat III sebagai pihak, apalagi dalam hal Para Penggugat point 12 disebutkan bahwa "selanjutnya harga jual beli obyek sengketa sebesar Rp. 2.775.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan tidak dilunasinya seluruh kekurangan harga jual beli obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) telah diakui, dikuatkan dan dibenarkan berdasarkan Akta Kesepakatan Nomor 4 tertanggal 8 Februari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Budiono Widjaja, SH. Notaris di Jakarta Selatan, yang dilakukan antara Penggugat I dan atas persetujuan Penggugat II dengan Tergugat I dan atas persetujuan Tergugat II";
7. Bahwa dari uraian dalil yang berarti pengakuan dari para Penggugat point 12 tersebut, terbukti bahwa yang menjadi permasalahan adalah mengenai harga jual beli yang ternyata ada kesepakatan lain yang tidak diakui oleh Tergugat III. Dengan demikian seharusnya Para Penggugat menarik Notaris Budiono Widjaja, SH sebagai pihak untuk membuktikan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat mengenai belum dilunasinya pembayaran Jual Beli Obyek Sengketa dan bukan menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam gugatan aquo;

Hal. 22 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



Dengan demikian maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak oleh Pengadilan atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

8. Bahwa dari uraian yang telah disampaikan oleh Tergugat III diatas, maka tidak terbukti bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melwan hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalm gugatan-nya point 17. Oleh karena itu, jels tidak ada pihak manapun yang dirugikan oleh Tergugat III baik secara mteriel maupun immateriel, oleh karenany Tergugat III menolak dengan tegas akan tuntutan ganti rugi yang didalilkan Para Penggugat point 20;
9. Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat agar perkara diputus se-cara uitvoerbar bij vooraad karena permohonn tersebut tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum serta tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, sehingga sudah sepatutnya permohonan Para Penggugat tersebut ditolak;

Maka berdasarkan pada dalil-dalil dari jawaban Tergugat III sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

Mengadili

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi dri Tergugat III;
- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima khususnya gugatan yang ditujukan kepada Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau menolak gugatan Para Penggugat khususnya gugatan yang ditujukan kepada Tergugat III;
2. Menyatakan Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengn Para Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 19/2013 tanggal 27 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat III selaku PPAT di Kantor Tergugat IV dalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya membebaskan Tergugat III dari segala tuntutan ganti rugi baik materiel maupun immateriel;

Hal. 23 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

**Jawaban Tergugat IV:**

**DALAM EKSEPSI**

- A. Gugatan Para Penggugat telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji

Bahwa Gugatan Para Penggugat nyata-nyata telah mencampur-adukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji karena pada bagian perihal / judul dan petitum Gugatan, jelas disebutkan bahwa Para Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum NAMUN demikian dalam dalil-dalil posita Gugatannya (*vide* : angka 2, angka 3, angka 6 sampai dengan angka 14, serta angka 17 dan angka 18 Gugatan Para Penggugat), Para Penggugat MENGAKUI bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah didasarkan pada suatu PERJANJIAN, yaitu Akta Jual Beli Nomor 19/2013 tanggal 27 Desember 2013, yang dibuat di hadapan INDAH PRASTITI EXTENSIA, SH., PPAT di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Hal mana jelas dan nyata menunjukkan bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II didasarkan pada adanya suatu perjanjian.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Para Penggugat sendiri menunjukkan bahwa permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah terkait pembayaran jual beli bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo. Disamping adalah hal yang mengherankan apabila Para Penggugat baru mengajukan Gugatan atas pembayaran jual beli yang telah terjadi 3 (tiga) tahun yang lalu (*in casu* : tanggal 27 Desember 2013) PADAHAL jelas dan nyata bahwa asas jual beli adalah TERANG dan TUNAI. TERUTAMA karena Para Penggugat MENGAKUI telah secara sukarela membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 19/2013 tanggal 27 Desember 2013, yang dibuat di hadapan INDAH PRASTITI EXTENSIA, SH., PPAT di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehingga Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Penggugat jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada fakta-fakta yang ada.

*Hal. 24 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*



Bahwa jelas dan nyata, antara tindakan wanprestasi / ingkar janji dengan perbuatan melawan hukum adalah berbeda dan memiliki implikasi hukum yang berbeda pula.

Bahwa Prof Subekti, SH., dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa menyatakan :

*"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :*

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;*
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan."*

Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut Munir Fuady, SH., MH., LL.M., dalam buku "Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer", penerbit PT. Citra Aditya Bakti, menyatakan :

*"kata tort itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (wrong). Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum, kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak."*

Suharnoko, SH., MLI., dalam buku "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus", penerbit Kencana, memberikan gambaran mengenai perbedaan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut :

*"Kitab undang-undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang memungkinkan tidak dikehendaki oleh para pihak, akan tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.*

*Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian.*

*Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum.*

Hal. 25 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



*Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut dipenuhi (put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract performed). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah expectation loss atau winstderving.*

*Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula, sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau reliance loss."*

Berdasarkan hal-hal tersebut, Gugatan Para Penggugat nyata-nyata telah mencampuradukkan 2 (dua) dasar yang berbeda, yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karenanya tuntutan Para Penggugat jelas dan nyata tidak didasarkan pada dasar hukum yang BENAR karena Gugatan seharusnya didasarkan karena adanya Perjanjian bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, jelas dan nyata bahwa Para Penggugat TIDAK CERMAT dalam mengajukan Gugatannya, oleh karenanya Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan untuk menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

**B.** Para Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum dengan Tergugat IV  
Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan Para Penggugat sendiri dalam Gugatannya menunjukkan bahwa Para Penggugat nyata-nyata tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV mengingat faktanya Tergugat IV Tidak Turut Campur / Tidak Memiliki Kaitan dengan segala perbuatan hukum dalam permasalahan jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa dalil angka 10 petitum Gugatan Para Penggugat dalam pokok perkara yang menuntut agar pembebanan Hak Tanggungan atas bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum adalah Tidak Relevan dan hal yang Tidak Masuk Akal mengingat Tergugat IV Tidak Memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat. Hal tersebut menunjukkan bahwa tuntutan Para Penggugat semata-mata diajukan untuk "merampas" hak Tergugat IV selaku pemegang

*Hal. 26 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*





Hak Tanggungan yang telah memperoleh Hak-nya secara Sah berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT").

Bahwa mengenai segala perbuatan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II sesungguhnya merupakan hubungan intern antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya segala akibat hukum yang timbul daripadanya secara hukum Tidak Boleh Merugikan Tergugat IV selaku Kreditur yang ber-Itikad Baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I. Oleh karenanya Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan melindungi hak Tergugat IV.

Berdasarkan fakta hukum tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi Tergugat IV serta menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

### C. Penggugat Tidak Dirugikan Kepentingan

Bahwa dari apa yang diuraikan oleh Para Penggugat sendiri dalam Gugatannya jelas dan nyata menunjukkan Tidak Ada Sama Sekalainya Kepentingan Para Penggugat Yang Dirugikan karena berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan oleh Para Penggugat Sendiri dalam dalil-dalil Gugatannya, jelas dan nyata bahwa Para Penggugat Tidak Pernah Memiliki Hubungan Hukum atau Tidak Terikat dalam suatu hubungan hukum dengan Tergugat IV sehingga adalah Tidak Adil dan Tidak Relevan apabila Tergugat IV di"rampas" hak-hak-nya padahal jelas dan nyata hak Tergugat IV diperoleh secara SAH berdasarkan UUHT dan Diakui oleh hukum.

Terutama karena Tergugat IV adalah Lembaga Perbankan yang merupakan lembaga kepercayaan masyarakat dimana dana yang ada pada Tergugat IV yang disalurkan sebagai fasilitas kredit adalah dana yang dihimpun dari masyarakat sehingga perbuatan Para Penggugat yang berupaya "merampas" jaminan atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat IV nyata-nyata telah merugikan masyarakat. Oleh karenanya Tergugat IV sebagai lembaga perbankan yang merupakan lembaga kepercayaan masyarakat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan melindungi hak-hak Tergugat IV dan masyarakat yang telah mempercayakan dananya pada Tergugat IV.

Hal. 27 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menerima Eksepsi Tergugat IV serta menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

#### D. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Gugatan Para Penggugat nyata-nyata kurang pihak karena Para Penggugat tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum erat dengan perkara aquo, yaitu :

1. Pemenang lelang; mengingat Tergugat IV Bukan lagi menjadi Pihak yang Menguasai Obyek Perkara Aquo, mengingat kepemilikan dan penguasaan obyek perkara aquo telah beralih secara hukum kepada pemenang lelang. Terutama karena jelas dan nyata pelaksanaan penjualan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I, telah dilaksanakan dengan Benar dan Tidak Bertentangan dengan hukum, oleh karenanya tidak ada cacat yang dapat membatalkannya sehingga kepemilikan pemenang lelang atas bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo adalah Sah dan Sesuai Hukum.
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I; sebagai pihak yang telah melaksanakan penjualan lelang dan menerbitkan risalah lelang yang menjadi dasar peralihan kepemilikan dari Pemberi Hak Tanggungan (*in casu* : Tergugat I) kepada pemenang lelang mengingat dalam petitum angka 9 Gugatannya, Para Penggugat menuntut untuk mengembalikan hak kepemilikan obyek perkara aquo kepada Penggugat I.

Bahwa jelas dan nyata Gugatan Para Penggugat telah Tidak Lengkap karena Tidak mengikutsertakan Pihak-Pihak yang Memiliki Hubungan Hukum Yang Erat dengan perkara aquo, maka Gugatan Para Penggugat tidak dapat dibenarkan secara hukum karena Gugatan Para Penggugat tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi Tergugat IV serta menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

Hal. 28 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



#### E. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Gugatan Para Penggugat kabur karena Para Penggugat nyata-nyata telah kurang cermat dalam menyusun posita (*fundamentum petendi*) Gugatannya karena tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) yang menjadi alas Gugatannya. Hal tersebut menyebabkan Gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga Gugatan Para Penggugat Tidak memenuhi Syarat Formil suatu gugatan.

Bahwa Gugatan Para Penggugat seharusnya menguraikan secara cermat dalam positanya alasan-alasan sehingga Tergugat IV harus “dihukum” untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pada Tergugat IV kepada Para Penggugat. Oleh karenanya tuntutan Para Penggugat jelas dan nyata Tidak Relevan dan tidak didasarkan pada dasar-dasar hukum yang jelas, sehingga Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa hal tersebut menunjukkan Para Penggugat Tidak Teliti dan Tidak Cermat serta Telah Lalai dalam merumuskan alasan-alasan hukum dalam positanya dengan jelas sehingga menjadi tidak jelas, kabur atau tidak sempurna mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam Gugatannya, maka dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut (*vide* : Yurisprudensi MA RI. Nomor : 582K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 dan Yurisprudensi MA RI. Nomor : 492K/ Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970 yang menyatakan bahwa *Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima*). Oleh karenanya Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi Tergugat IV serta menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

Bahwa Eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat IV didukung dengan fakta-fakta hukum yang ada, maka bersama ini Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan mempertimbangkan dan menerima seluruh Eksepsi Tergugat IV dan menolak Gugatan Para Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

#### DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil tuntutan Sita Jaminan dalam provisi pada Gugatan Para Penggugat karena tidak relevan lagi

Hal. 29 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



mengingat Tergugat IV Bukan-lah lagi pihak yang memiliki hak atau menguasai bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo. Terutama karena jelas dan nyata pelaksanaan penjualan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I, telah dilaksanakan dengan Benar dan Tidak bertentangan dengan hukum, sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Oleh karenanya kepemilikan pemenang lelang atas bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo adalah Sah dan Sesuai Hukum.

Bahwa permasalahan intern antara Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II Tidak Boleh merugikan pihak ketiga (*in casu* : Tergugat IV dan pemenang lelang) yang beritikad baik yang memperoleh hak daripadanya secara Sah dan diakui menurut hukum (*vide* : Yuridprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dan Yuridprudensi Mahkamah Agung RI. No.1876 K/Pdt/2005 tanggal 26 September 2006).

Disamping jelas dan nyata pelaksanaan pemberian kredit dan pembebanan Hak Tanggungan terhadap bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh Tergugat I serta pelaksanaan penjualan lelang, telah sesuai dan sejalan dengan UUHT, sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya.

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menolak permohonan provisi Para Penggugat.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Tergugat IV dalam Eksepsi dan Provisi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
3. Bahwa dalil-dalil dalam angka 1 sampai dengan angka 3 Gugatan Para Penggugat adalah mengenai peristiwa hukum yang kebenarannya hanya diketahui oleh Para Penggugat sendiri dan terutama karena mengenai permasalahan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II Tidak Memiliki Kaitan / Tidak Memiliki Hubungan dengan Tergugat IV, oleh karenanya Tergugat IV tidak akan

Hal. 30 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



menanggapi lebih lanjut dalil-dalil tersebut dan merupakan beban Para Penggugat untuk dapat membuktikan dalil-dalilnya.

4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil angka 4 sampai dengan angka 8 Gugatan Para Penggugat karena Para Penggugat Tidak memiliki Hubungan Hukum dengan Tergugat IV sehingga adalah mengada-ada apabila permasalahan jual beli obyek perkara aquo antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dikait-kaitkan dengan Tergugat IV. Bahwa jelas dan nyata Tergugat IV tidak pernah ikut campur atau turut serta dalam kesepakatan apapun mengenai jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sehingga seharusnya Para Penggugat Tidak memposisikan Bank Danamon sebagai Tergugat IV. Bahwa dalil-dalil Gugatan Para Penggugat yang “seolah-olah” menyatakan adanya permintaan dari Tergugat IV agar dilangsungkan peralihan atas obyek sengketa melalui jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah pendapat subyektif Para Penggugat Tanpa didukung dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada, halmana menunjukkan bahwa Para Penggugat berusaha untuk mengalihkan kesalahan kepada Tergugat IV karena ketidak hati-hatian Para Penggugat dalam melakukan perbuatan hukum. Hal tersebut justru menjadi beban Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya.

Bahwa adalah tidak masuk akal dan tidak adil apabila Tergugat IV yang harus menanggung dan mengalami kerugian atas ketidak hati-hatian Para Penggugat melakukan perbuatan hukum. Hal tersebut menimbulkan sangkaan beralasan bahwa Gugatan ini diajukannya semata-mata hanya untuk “merampas” hak-hak Tergugat IV selaku Kreditur yang beritikad baik yang telah mematuhi perintah undang-undang dalam melaksanakan pemberian fasilitas kredit. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalil-dalil Gugatan Para Penggugat telah dengan sengaja men-diskredit-kan Tergugat IV demi melemparkan kesalahan atas ketidak hati-hatian Para Panggugat dalam melakukan perbuatan hukum.

Bahwa dalil angka 7 Gugatan Para Penggugat adalah mengenai peristiwa yang kebenarannya hanya diketahui oleh Para Penggugat sendiri dengan Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya Tergugat IV tidak akan menanggapi lebih lanjut dalil tersebut dan merupakan beban Para Penggugat untuk dapat membuktikan mengenai kebenaran dalilnya tersebut.

Hal. 31 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 8 Gugatan Para Penggugat karena dalam dalilnya Para Penggugat sendiri Mengakui bahwa jual beli tersebut dilakukan antara Penggugat I atas persetujuan Penggugat II (suami Penggugat I) sebagai penjual dengan Tergugat I atas persetujuan Tergugat II (suami Tergugat I) sebagai pembeli sehingga membuktikan bahwa Tergugat IV Tidak Pernah Terlibat / Tidak Ikut Campur dalam perbuatan hukum yang dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sehingga adalah mengada-ada dan tidak masuk akal apabila Para Penggugat mendalilkan bahwa jual beli tersebut dilaksanakan di kantor Tergugat IV, hal tersebut menunjukkan bahwa dalil Para Penggugat tidak disusun berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada Namun semata-mata hanya merupakan pendapat subyektif Para Penggugat.

Bahwa upaya hukum Para Penggugat Tidak boleh merugikan pihak ketiga (*in casu* : Tergugat IV) yang ber-itikad Baik apalagi dengan sengaja membebankan kerugian kepada Tergugat IV. Terutama karena penguasaan Tergugat IV terhadap Sertipikat tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh Tergugat I adalah Sah dan Sesuai hukum, berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat IV dengan Tergugat I dan pembebanan terhadap jaminan didasarkan pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sehingga kedudukan Tergugat IV sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah Sah dan Diakui sebagaimana UUHT.

Disamping bahwa Gugatan Para Penggugat jelas dan nyata telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji, yang nyata-nyata memiliki dasar hukum dan akibat hukum yang berbeda. Bahwa Gugatan Para Penggugat yang telah mencampur-adukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji adalah Tidak dibenarkan menurut hukum oleh karenanya tuntutan Para Penggugat jelas dan nyata tidak didasarkan pada dasar hukum yang Benar karena Gugatan seharusnya didasarkan karena adanya Perjanjian bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

5. Bahwa dalil angka 9 Gugatan Para Penggugat adalah mengenai peristiwa yang kebenarannya hanya diketahui oleh Para Penggugat sendiri dan tidak ada kaitannya / tidak ada hubungannya dengan Tergugat IV, oleh karenanya Tergugat IV tidak akan menanggapi lebih lanjut dalil

Hal. 32 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI





tersebut dan adalah beban Para Penggugat untuk dapat membuktikan mengenai kebenaran dalilnya tersebut.

6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 10 Gugatan Para Penggugat karena adalah mengada-ada dan tidak relevan apabila Tergugat IV harus turut campur dalam urusan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat IV nyata-nyata tidak ada kepentingan dengan kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV untuk harus memastikan telah terjadinya pelunasan transaksi jual beli obyek perkara aquo karena adalah Tidak Relevan dan Tidak Masuk Akal apabila Tergugat IV sebagai lembaga perbankan "dipaksa" untuk harus memastikan telah terjadinya pelunasan transaksi jual beli Padahal nyata-nyata Tergugat IV bukanlah lembaga yang memiliki tugas dan kewenangan untuk mengurus pelaksanaan jual beli benda tetap (*in casu* : obyek perkara aquo).

Bahwa Tergugat IV meminta kepada Para Penggugat untuk lebih cermat dalam menggunakan dasar hukum dan menyayangkan dalil Para Penggugat yang nyata-nyata telah tidak teliti karena telah TIDAK menguraikan ketentuan hukum yang menjadi dasar dalilnya sehingga menunjukkan upaya Para Penggugat untuk dengan sengaja membangun argumen demi "memaksakan" kehendak Para Penggugat. Bahwa Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, selengkapny adalah berbunyi :

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan :

*"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian."*

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan :

*"(1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."*

Hal. 33 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



(2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Bahwa jelas dan nyata, dalil Para Penggugat hanyalah pendapat subyektif Para Penggugat dalam mengartikan pasal-pasal dalam Undang-Undang untuk melemparkan kesalahan kepada Tergugat IV. Namun tanpa didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada karenanya menjadi beban Para Penggugat untuk dapat membuktikan dalil Gugatannya.

7. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil dalam angka 11 sampai dengan angka 14 Gugatan Para Penggugat karena hanya merupakan uraian mengenai hubungan intern antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karenanya segala akibat yang timbul dari hubungan hukum intern tersebut sepatutnya tidak membawa akibat hukum terlebih-lebih menerbitkan kerugian bagi Tergugat IV selaku Kreditur yang ber-itikad Baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I dan Pemegang Hak Tanggungan yang memperoleh Hak-nya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa Pasal 6 UUHT dan penjelasan-nya, yang menyatakan :

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan :

*“Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain...”*

Ketentuan-ketentuan hukum tersebut nyata-nyata memberikan hak kepada Tergugat IV selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual jaminan / obyek perkara aquo sebagai pelunasan atas

Hal. 34 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada Debitur (*in casu* : Tergugat I).

8. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 15 Gugatan Para Penggugat karena mengenai kewenangan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan kewenangan yang diberikan berdasarkan Undang-Undang dan telah dilaksanakan sesuai prosedur dan persyaratan yang ditetapkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil Para Penggugat lebih lanjut.
9. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 16 Gugatan Para Penggugat karena tidak ada sama sekali kepentingan Para Penggugat yang dirugikan oleh Tergugat IV mengingat Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat IV dengan Tergugat I adalah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Terutama karena hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat IV dan permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah intern antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sehingga adalah hal yang mengherankan apabila Tergugat IV harus "dipaksa" bertanggung jawab dan memikul kerugian yang didalilkan oleh Para Penggugat akibat hubungan hukumnya dengan Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa akibat hukum dari perikatan yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II merupakan resiko Para Penggugat sendiri dan tidak boleh mengorbankan pihak lain (Tergugat IV), oleh karenanya kerugian yang timbul tidak dapat dituntutkan kepada Tergugat IV, apalagi menuntut ganti kerugian atas suatu perbuatan yang tidak dilakukan oleh Tergugat IV. Hal tersebut menunjukkan bahwa Para Penggugat memiliki Itikad tidak baik kepada Tergugat IV karenanya Tergugat IV selaku Kreditur Yang Beritikad Baik yang telah memberikan fasilitas kredit, mohon untuk memperoleh perlindungan hukum. Bahwa Gugatan Para Penggugat tersebut diajukan hanya demi memperoleh keuntungan dari Tergugat IV dengan berusaha menempatkan Tergugat IV sebagai pihak yang bertanggung jawab atas kesalahan dan ketidak hati-hatian yang dilakukan oleh Para Penggugat halmana adalah tidak masuk akal apabila Tergugat IV harus bertanggung jawab terhadap perikatan yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut.

*Hal. 35 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*



10. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 17 Gugatan Para Penggugat karena dalil Para Penggugat tersebut nyata-nyata merupakan usaha Para Penggugat untuk dengan sengaja mendiskreditkan Tergugat IV namun tidak didukung dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang benar sehingga justru menunjukkan adanya Itikad Tidak Baik dari Para Penggugat yang telah dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat di-Kualifisir sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata karena perbuatan Para Penggugat mengajukan Gugatan tersebut sengaja dilakukan untuk membawa kerugian kepada Tergugat IV.

Oleh karenanya Tergugat IV berpendapat bahwa segala sesuatu mengenai putusan perkara aquo seluruhnya terpulang kepada pertimbangan Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan bukan dengan membangun argumen. Hal tersebut menjadi beban Para Penggugat untuk dapat membuktikan dalilnya.

11. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 18 Gugatan Para Penggugat karena hak-hak yang ada pada Tergugat IV diperoleh berdasarkan UUHT dan secara Sah Diakui Hukum. Bahwa jelas dan nyata pelaksanaan pemberian fasilitas kredit dan pembebanan Hak Tanggungan terhadap bidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan oleh Tergugat I telah dilaksanakan dan memenuhi seluruh prosedur yang ditetapkan oleh ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Terutama karena sebagai pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan hukum dengan permasalahan intern antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Tidak adil apabila Tergugat IV dipaksa untuk tidak menggunakan hak-haknya. Hal tersebut nyata-nyata menunjukkan Itikad Tidak Baik Para Penggugat untuk merugikan Tergugat IV dengan mengajukan Gugatan dalam perkara aquo.

12. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 19 Gugatan Para Penggugat karena Tergugat IV Tidak Pernah menguasai obyek perkara aquo. Terutama karena faktanya, obyek perkara aquo telah beralih kepemilikannya secara Sah menurut hukum kepada pemenang lelang, oleh karenanya dalil Para Penggugat tidak relevan.

13. Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 20 Gugatan Para Penggugat karena Gugatan Para Penggugat tersebut diajukan hanya demi memperoleh keuntungan dari Tergugat IV dengan berusaha menem-

*Hal. 36 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*



patkan Tergugat IV sebagai pihak yang bertanggung jawab atas kesalahan dan ketidak hati-hatian yang dilakukan oleh Para Penggugat hal-mana adalah tidak masuk akal apabila Tergugat IV bertanggung jawab terhadap kesalahan Para Penggugat dalam melakukan perbuatan hukum.

Bahwa jelas dan nyata dalil Para Penggugat tidak relevan, cenderung dicari-cari / mengada-ada dan *irrasional*, selain itu, tuntutan Para Penggugat merupakan illusi dari Para Penggugat untuk memperoleh / mendapat uang / keuntungan dari Tergugat IV Namun tanpa didukung dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang benar.

14. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 21 Gugatan Para Penggugat karena Para Penggugat sama sekali tidak pernah memberikan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang cukup yang mendukung Gugatannya, sehingga permohonan untuk dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag*) atas harta benda milik Tergugat IV adalah mengada-ada dan haruslah ditolak.
15. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 22 Gugatan Para Penggugat karena tidak relevan dan mengada-ada apabila Para Penggugat menuntut pembatalan seluruh perbuatan hukum yang terjadi setelah adanya Akta Jual Beli dan membebankan kerugian kepada Tergugat IV padahal nyata-nyata Tergugat IV bukanlah pihak yang telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan tidak ada kaitannya / tidak ada hubungannya dengan permasalahan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.  
Oleh karenanya, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).
16. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 23 Gugatan Para Penggugat karena mengenai kewenangan dalam bidang pertanahan merupakan kewenangan mandiri dari Badan Pertanahan Nasional (*in casu* : Turut Tergugat) dan tidak ada campur tangan dari pihak manapun dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak relevan.
17. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil angka 24 Gugatan Para Penggugat karena Para Penggugat tidak memberikan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang cukup untuk mendukung Gugatannya,

Hal. 37 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



sehingga permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah mengada-ada dan haruslah ditolak.

18. Bahwa Tergugat IV dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat IV mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

A t a u ,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 802/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 10 Juli 2017 yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

- Menolak provisi dari Para Penggguat;

II. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*);

III. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.086.000,00 (dua juta delapan puluh enam ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

Hal. 38 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI





1. Relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dibuat oleh Jurusita tanggal 26 Juli 2017, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 Juli 2017 Nomor 802/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. kepada Turut Tergugat;
2. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 10 Juli 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Penggugat I dan Penggugat II melalui kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 Juli 2017, Nomor 802/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 03 Agustus 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Juli 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 24 Juli 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 18 Juli 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 25 Juli 2017;
4. Memori banding tanggal 02 Agustus 2017 yang diajukan oleh Pembanding I dan Pembanding II semula Penggugat I dan Penggugat II melalui kuasanya, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 02 Agustus 2017 dan memori banding telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 08 Agustus 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 09 Agustus 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 11 Agustus 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 03 Agustus 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 03 Agustus 2017;
5. Kontra memori banding tanggal 29 Agustus 2017, yang diajukan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV melalui kuasanya, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 29 Agustus 2017, telah diserahkan salinan resminya kepada Pembanding I dan Pembanding II semula Penggugat I dan Penggugat II melalui kuasanya pada tanggal 06 September 2017;
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita / Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 18 Juli 2017, tanggal 19 Juli 2017, tanggal 24 Juli 2017, tanggal 25 Juli 2017, tanggal

Hal. 39 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



27 Juli 2017 dan tanggal 03 Agustus 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang diajukan banding tersebut dijatuhkan pada tanggal 10 Juli 2017, dengan dihadiri Para Penggugat/Para Pembanding, selanjutnya Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 10 Juli 2017, dengan demikian permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu banding 14 hari, sesuai dengan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Penggugat di dalam Memori Bandingnya mengemukakan bahwa Para Pembanding/Para Penggugat keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan:

Bahwa pertimbangan hukum dan putusan *judex factie* tidak memenuhi rasa keadilan, *judex factie* tidak mempertimbangkan apa yang telah Para Pembanding buktikan di Persidangan mengenai perbuatan melawan hukum Terbanding I dan II sejak awal terjadinya jual beli rumah dan bangunan objek sengketa, dimana Terbanding I dan II tidak mempunyai itikad baik, dalam membeli rumah dan bangunan Para Pembanding sebagaimana lazimnya seorang Pembeli. Terbanding I dan II membeli tanah dan bangunan objek sengketa bukan dengan uang cash dari Terbanding I dan II sendiri, melainkan menggunakan uang pinjaman kepada Tergugat IV/Terbanding IV, dengan jaminan sertifikat tanah objek sengketa, merupakan tindakan akal-akalan dan kelicikan Terbanding I dan II, melanggar dan merugikan hak-hak Para Penggugat;

Menimbang bahwa, memori banding selengkapya sebagaimana dalam memori banding Para Pembanding tanggal 2 Agustus 2017, untuk meringkas putusan ini, dianggap sudah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terbanding IV, di dalam Kontra Memori bandingnya menyatakan pada pokoknya bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 802/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 10 Juli 2017,

Hal. 40 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



Terbanding IV dengan tegas menerima putusan aquo karena telah benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku, Para Pembanding tidak mempunyai hubungan hukum dengan Terbanding IV, terbukti Akta Jual Beli Nomor 19/2013, tanggal 27 Desember 2013, menjadi pokok gugatan Para Pembanding adalah perikatan yang dibuat oleh dan antara Pembanding I dan Terbanding I, Terbanding IV bukanlah pihak dalam perikatan tersebut sehingga tidak mengikat Terbanding IV, untuk selengkapnya kontra memori banding tanggal 29 Agustus 2017, dianggap termuat dan merupakan kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari serta meneliti berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 802/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 10 Juli 2017, baik dalil-dalil Para Penggugat/Para Pembanding, jawaban Tergugat/Terbanding, alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding dan Tergugat/Terbanding di depan persidangan serta pertimbangan hukum pendapat dan kesimpulan dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut, dihubungkan dengan memori-banding dan kontra memori banding, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang dimintakan banding sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat adalah permohonan pembatalan jual beli antara Penggugat I / Pembanding sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli, atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 3273/Tebet Timur, dahulu atas nama Ny. Dokter Minda Fatma (Penggugat I) dan sekarang atas nama dokter Hj.Zahreza Maya Sari Nasution (Tergugat I), dengan harga Rp. 2.505.000.000,- (dua milyar lima ratus lima juta rupiah) dan baru dibayar Rp. 2.235.000.000,- (dua milyar dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) sisa Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang belum dibayar oleh Tergugat I dan II, sesuai dengan Akta Kesepakatan Nomor 04, Tanggal 8 Februari 2014;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyangkal dalil penggugat, yang pada pokoknya menyatakan jual beli telah selesai dan telah dibayar lunas, Akta Jual Beli Nomor 19 Tahun 2013 adalah sah;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat;

Hal. 41 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi, yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum (PMH), sedangkan dalil Penggugat mengenai jual beli tanah berikut bangunan objek sengketa, Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli, jual beli objek sengketa dibuat dihadapan Tergugat III sebagai PPAT di Jakarta Selatan, timbulnya hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat adalah karena perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, wan prestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdara timbul dari persetujuan yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga dasar gugatan yang diajukan kepada Tergugat adalah salah, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P2 yang bersamaan dengan bukti T.I, II-8, bukti T.III-1, berupa Akta Jual Beli Nomor 19/2013, tanggal 27 Desember 2013, dan bukti P-1 berupa Salinan Akta Kesepakatan Nomor 04, tanggal 8 Februari 2014, bukti P-3 berupa Surat Perjanjian Pelunasan Pembelian rumah, tanggal 27 Desember 2013, terbukti bahwa dasar hubungan antara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah berdasarkan perjanjian, oleh karenanya gugatan Penggugat adalah mengenai wan-prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang akibat hukumnya berbeda dengan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena itu, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa gugatan Penggugat kabur karena mengandung cacat formil, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan kabur, maka gugatan dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima pula;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan keberatan-keberatanpara Pembanding semulapara Penggugat,karena merupakan pengulangan yang telah dikemukakan dalam dalil-dalil gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap kontra memori banding dari Tergugat IV /Terbanding IV, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum dengan para Penggugat,

Hal. 42 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI



adalah sudah mengenai pokok perkara, karenanya harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 802/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 10 Juli 2017, yang dimohonkan banding tersebut, dapat dipertahankan dalam tingkat banding oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat untuk kedua tingkat peradilan, yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

*Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPdata, Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya berhubungan;*

#### M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 802/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 10 Juli 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum yang Para Pembanding semula Para Penggugat membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (*seratus lima puluh ribu rupiah*);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **SENIN** tanggal **4 FEBRUARI 2019** oleh kami **ABID SALEH MENDROFA, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Hj. ELNAWISAH, SH., MH.** dan **H. EDWARMAN, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 779/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 27 Desember 2018, dan putusan

*Hal. 43 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI*



tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS**, tanggal **14 FEBRUARI 2019** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh **Hj. MAKHDALENA, SH.,MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

1. **Hj. ELNAWISAH, SH., MH.**

**ABID SALEH MENDROFA, SH.**

2. **H. EDWARMAN, SH.**

PANITERA PENGGANTI,

**Hj. MAKHDALENA, SH.MH.**

Rincian Biaya Banding :

1. Meterai ----- Rp. 6.000,-

2. Redaksi ----- Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan ----- Rp. 139.000,-

Jumlah ----- Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 44 Putusan No.779PDT/2018/PT.DKI