



PUTUSAN

NOMOR 272/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 sebagai berikut dalam perkara antara ;

NIKEN MAYASARI., beralamat tempat tinggal di Jalan Rajawali XIII HD 15 / 5, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 008, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten memberikan kuasa kepada : Satria Pramuditha, S.H., M.H., dan Sandhy Ramadiansyah, S.H. Secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama, Advokat beralamat di Jl. Delman Indah 1 No 10, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Januari 2015, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

MELAWAN :

1. **Ir. TETI NURHAYATI** beralamat di Jl. Kiwi IV Blok GR 21 No. 114, Graha Bintaro Rt/Rw. 008/007, Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **PT. NAGA JAYA RADAL**, baik sebagai perusahaan terbatas, maupun Andrie Setiadi alias Toni sebagai pribadi yang hingga kini hanya diketahui keberadaannya tinggal di daerah Condet, Jakarta Timur, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **WAWAN SETIAWAN** yang beralamat di Jl. Bango III No. 9 RT.008 RW. 005, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;
4. **PPAT/NOTARIS SITI FEMIRA FINARTI AA, S.H., M.Kn** berkantor di Jl. Raya Serpong No 30 , Tangerang 15326, yang untuk

Hal. 1 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

5. **PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk** Cabang Kebon jeruk yang beralamat di Jl. Taman Aries Blok H-1 No. 15-16 Meruya Utara Kebon Jeruk berkantor Pusat di Graha Niaga, Jl. Jend.-Sudirman KAV.58 Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**;

TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA TERGUGAT**;

6. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG** beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Kab.Tangerang Jl. Abdul Hamid Kav.8 Tigaraksa - Tangerang, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 2015 Nomor 588/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 07 Oktober 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah register perkara Nomor : 588/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 11 Oktober 2013, mengemukakan sebagai berikut

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **PENGGUGAT** merupakan pemilik atas sebidang tanah dan bangunan seluas 67 m2 (SHM 4656) berdasarkan Akta Jual Beli No 1371/427/Pondok Aren/1997 tertanggal 29 Juli 1997 dan 188 m2 (SHM 4657) berdasarkan Akta Jual Beli No. 400/240/Pondok Aren/1998 tertanggal 29 Maret 1998 yang terletak di Jl. Rajavali XIII HD 15 No 05 dan keduanya dibuat dihadapan Kartuti Suntana, S.H. di PPAT Tangerang atas nama Niken Mayasari in casu **PENGGUGAT** yang mana Objek Sengketa terrnaksud mempunyai batas batas sebagai berikut
 - a. Sertifikat Hak Milik nomor 04656 tahun 1997 (selanjutnya disebut "SHM 4656") dimana batas - batasnya adalah Besi I sampai dengan Besi V

Hal. 2 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



berdiri di atas batas dan memenuhi ketentuan dalam Pasal 22 PM-NA. Kepala BPN No 3/1997 sebagaimana dimaksud didalam Surat Ukur No. 15597/1998; (BUKTI P-1) dan

b. Sertifikat Hak Milik nomor 04657 tahun 1998 (selanjutnya disebut "SHM 4657") dimana batas - batasnya adalah terdiri Patok Besi I sampai dengan IV berdiri diatas batas - batas tanah dan telah memenuhi ketentuan dalam P.M.A No 8/1961 tembok a-b c-d berdiri diatas batas berdasarkan Surat Ukur No 1484/1997. (BUKTI P-2);

2. Bahwa dikarenakan adanya kebutuhan yang sangat mendesak maka PENGGUGAT berniat untuk menjual Objek Sengketa tersebut kepada TERGUGAT I. Adapun proses penjualan tersebut dilakukan oleh TERGUGAT I dengan cara membujuk PENGGUGAT agar terlebih dahulu dapat meminjamkan dana terlebih dahulu sebagai talangan operasional sebesar kurang lebih Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rnenjaminkan SHM 4656 dan SHM 4657 milik PENGGUGAT mengingat TERGUGAT I beralasan persetujuan atas pengajuan KPR tidak dapat memenuhi harga pembelian yang telah disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan pembayaran tertanggal 24 Mei Tahun 2012 (selanjutnya disebut "Kesepakatan"); (BUKTI P-3);
3. Bahwa dengan niat dan itikad buruk untuk menguasai objek sengketa yang dimiliki oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I JUSTRU SECARA MELAWAN HUKUM MENGELABUI DAN MEMANFAATKAN KETIDAKTAHUAN PENGGUGAT TENTANG HUKUM DENGAN MENYALAHGUNAKAN KEADAAN (misbruik van omstandigheden) TERHADAP HAK PENGGUGAT yang dituangkan melalui Kesepakatan yang pada intinya dalam Kesepakatan termaksud berisikan prestasi yang mana TERGUGAT I akan melakukan pembelian rumah objek sengketa;
4. Bahwa mendasarkan kepada informasi dari TERGUGAT I yang mana TERGUGAT I menginformasikan bahwasanya TERGUGAT I memiliki sejumlah dana milyaran rupiah yang masih tertahan di Malaysia serta menjanjikan kepada PENGGUGAT, apabila ada seseorang yang dapat menalangi sebagai penyanggah dana, maka dalam waktu 1 (satu) minggu TERGUGAT I akan segera mengembalikan dana pinjaman tersebut dan akan membeli Rumah yang menjadi objek sengketa milik PENGGUGAT;
5. Bahwa dengan tidak adanya pihak yang dapat memberikan dana talangan kepada PENGGUGAT dari TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam kesepakatan pembayaran Rumah yang menjadi objek sengketa terse-



but, maka secara nyata tidak ada prestasi yang terjadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I karena PENGUGAT sama sekali tidak menerima dana, sehingga perbuatan hukum dalam Kesepakatan pembayaran tersebut dinyatakan tidak pernah terjadi;

Dalam Pasal 1271 KUHPerdara menyatakan bahwa :

"Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata tergantung pada kemauan orang yang terikat. Tetapi jika perikatan tergantung pada suatu perbuatan yang pelaksanaannya berada dalam kekuasaan orang tersebut, dan perbuatan itu telah terjadi maka perikatan itu adalah sah";

Sehubungan dengan Pasal 1271 KUHPerdara yang telah dijabarkan di atas, maka apabila ditafsirkan secara a contrario maka perikatan yang terjadi antara PENGUGAT dan TERGUGAT I adalah batal, karena perbuatan yang tertuang dalam Kesepakatan Pembayaran tidak pernah dipenuhi oleh TERGUGAT I dan PENGUGAT sama sekali tidak pernah menerima prestasi dari TERGUGAT I sebagaimana telah disepakati dalam Kesepakatan;

Lebih jauh lagi, pelaksanaan dari Kesepakatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I lebih mengedepankan kepada kemauan dari TERGUGAT I yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

2.1 Harga Rumah yang telah disetujui oleh kedua belah pihak sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah);

Tahap 1 sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) setelah dana bridging dicairkan;

Tahap 2 sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) setelah pihak kedua kembali dari Malaysia selambat - lambatnya tanggal 31 Mei 2012;

Dengan merujuk kepada klausula diatas yang tercantum didalam KESEPAKATAN dan jika dihubungkan dengan ketentuan pada Pasal 1271 KUHPerdara, maka Kesepakatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I akan terlaksana bilamana pihak kedua (in casu TERGUGAT I) melakukan pencairan dana bridging dan akan dilakukan pelunasan bilamana TERGUGAT I telah kembali dari Malaysia, namun perbuatan sebagaimana telah disepakati dalam Kesepakatan tersebut sama sekali tidak pernah terjadi;

6. Bahwa atas dasar informasi dari TERGUGAT I yang menyatakan tidak mempunyai dana guna mengambil uang yang tertahan di Malaysia, maka atas inisiatif TERGUGAT I menemukan penyanggah dana yang men-



gaku dari PT. Naga Jaya Radal dalam hal ini diwakili oleh TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) yang menurut informasi dari TERGUGAT I akan memberikan pinjaman dana kepada TERGUGAT I sebagai talangan operasional untuk menyelesaikan permasalahan dana TERGUGAT I yang tertahan di Malaysia;

7. Bahwa PENGGUGAT kembali terkelabui untuk kedua kalinya oleh TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) yang dengan sengaja telah mengelabui dan membujuk PENGGUGAT untuk menyerahkan SHM 4656 dan SHM 4657 a quo yang dituangkan dalam tanda terima tertanggal 31 Mei 2012 (BUKTI P-4) dan menghubungkan dengan Kesepakatan pembayaran antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dimana secara hukum perbuatan tersebut adalah tidak sah dan tidak berdasar, karena yang menjadi subjek hukum atas 2 (dua) perbuatan hukum tersebut adalah 2 (dua) individu yang secara terpisah berdiri sendiri-sendiri dan berbeda serta tidak memiliki kaitan antara Kesepakatan yang dilakukan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I (secara de facto tidak pernah terjadi) dengan penyerahan SHM 4656 dan SHM 4657 yang diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni);
8. Bahwa seyogyanya penyerahan SHM 4656 dan SHM 4657 tersebut hanya berlaku sebagai jaminan atas usaha TERGUGAT I untuk mendapatkan sejumlah pinjaman sebagai penyelesaian permasalahan keuangan TERGUGAT I yang tertahan di Malaysia dengan meminjam uang kepada TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias - Toni), namun TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) yang diduga bersama TERGUGAT I dengan itikad buruk justru berniat mengelabui PENGGUGAT yakni dengan cara menuangkan melalui kesepakatan pembayaran atas Rumah milik PENGGUGAT yang menjadi objek sengketa dan sengaja menghubungkan dengan surat Kesepakatan tertanggal 24 Mei 2013 a quo tanpa PENGGUGAT mengetahui apakah ada "kesepakatan lain" antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) dimana atas tindakan ini TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Bahwa karena tidak adanya kabar kepastian atas kejelasan dari perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka PENGGUGAT berinisiatif untuk menanyakan kelanjutan atas pelaksanaan prestasi TERGUGAT I sebagaimana yang telah dituangkan didalam Kesepakatan dan Tanda Terima



yang diperoleh PENGGUGAT dari TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) dimana PENGGUGAT telah menyerahkan SHM 4656 dan SHM 4657 kepada TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni), dimana PENGGUGAT berharap TERGUGAT I melaksanakan prestasi namun secara diluar dugaan TERGUGAT I menyatakan bahwa TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) sulit untuk dihubungi, sibuk, sedang di luar negeri serta berbagai macam alasan yang bahkan hingga saat ini TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) justru menghilang/melarikan diri dari tanggungjawab dan tidak diketahui keberadaannya; Dengan demikian bilamana ditarik benang merah atas kejadian termaksud, menjadi jelas bahwasanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias TONI) mempunyai itikad buruk serta telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang mana telah mengakibatkan kerugian **materiil dan kerugian immaterial bagi PENGGUGAT;**

10. Bahwa dengan lamanya pelunasan atas Kesepakatan yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan PENGGUGAT telah menjamin SHM 4656 dan SHM 4657 kepada TERGUGAT maka PENGGUGAT memutuskan untuk melakukan pengecekan terhadap keadaan dan keberadaan SHM 4656 dan SHM 4657 miliknya tersebut kepada TURUT TERGUGAT;

11. Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui ternyata TURUT TERGUGAT menyatakan bahwa SHM 4656 dan SHM 4657 milik PENGGUGAT telah dilakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2012 ("A113 No. 137") dan Akta Jual Beli No 138/2012 ("AJB No 138") antara seseorang yang diduga menipu yang mengaku bernama Niken Mayasari in casu bukan merupakan individu ash i dari PENGGUGAT (BUKTI P - 5) dengan TERGUGAT III yang keduanya dibuat pada tanggal 4 Juli 2012 dihadapan TERGUGAT IV (BUKTI P - 6);

Merujuk kepada Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa :

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal";



Selanjutnya pada Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa : "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan";

Oleh karenanya secara hukum AJB No 137 dan AJB No 138 adalah tidak sah atau cacat hukum dikarenakan tidak terpenuhinya syarat objektif "suatu sebab yang halal", adapun tidak terpenuhinya Syarat objektif sebagaimana dimaksud didalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah PENGGUGAT telah ditipu karena tidak pernah merasa melakukan tandatangan atas kedua AJB a quo, maka sah dan beralasan hukum apabila kedua AJB tersebut dianggap nul and void (batal demi hukum) atau secara hukum sejak awal dianggap tidak pernah terjadi Kesepakatan beserta juga Perjanjian lainnya yang melatar belakanginya terjadinya proses kedua AJB dan oleh karenanya dapat dinyatakan bahwasanya AJB No 137 dan AJB No 138 Cacat Hukum atau setidaknya dinyatakan Batal Demi Hukum;

12. Terhadap proses jual beli melalui kedua AJB No. 137 dan AJB No. 138 kepada TERGUGAT III dihadapan TERGUGAT IV tersebut hanya dicatatkan oleh TURUT TERGUGAT secara tidak resmi dalam SHM 4656 (BUKTI P - 7) dan **SHM 4657 (13UKTI P-8) tanpa adanya cap/stempel dan tandatangan yang sah** dari pejabat yang berwenang, hanya berupa coretan tulisan tangan yang terlihat asal-asalan;

13. Bahkan PENGGUGAT tentunya pada saat mengetahui telah beralihnya SHM No. 4656 dan SHM No. 4657 atas dasar AJB No. 137 dan AJB No. 138 tentunya sangat tidak percaya dan mengalami emosi jiwa pada saat mengetahui bahwasanya terhadap SHM 4656 dan SHM 4657 miliknya telah selesai dan telah sedemikian cepat dilakukan proses balik nama ser-tipikat dari atas nama PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT III, terlebih lagi TERGUGAT III telah menjaminkan SHM 4656 dan SHM 4657 kepada TERGUGAT V dengan pembebanan Hak Tanggungan di atas objek sengketa;

Perlu ditegaskan disini adalah bahwa PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK PERNAH MELAKUKAN PROSES JUAL BELT MAUPUN BALIK NAMA ATAS OBJEK SENGKETA TERSEBUT, ATAU BAHKAN NYATANYA SHM 4656 DAN SHM 4657 TERSEBUT TELAH DIJAMINKAN OLEH TERGUGAT I11 KEPADA TERGUGAT V TANPA SEPENGETAHUAN DART PENGGUGAT DAN OLEH KARENANYA PROSES JUAL BELI YANG TERJADI DAPAT DINYATAKAN CACAT HUKUM SEHINGGA AJB No. 137



dan AJB No. 138 TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGGILKAT ATAU SETIDAK - TIDAKNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM;

14. Bahwa lebih jauh lagi, oleh karena tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V sebagaimana tersebut di atas adalah tindakan yang melawan hukum (onrechtmatige daad) dan termasuk ke dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) terhadap hak yang telah diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, maka cukup beralasan untuk menyatakan perjanjian yang dibuat diantara keduanya cacat dalam menentukan kehendaknya untuk memberikan persetujuan;

15. Bahwa Herlien Budiono dalam bukunya "Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesian)"; Penerbit : PT.Citra Aditya Bakti, Bandung: 2006, halaman 439 menyatakan sebagai berikut:

"Suatu cacat kehendak menunjuk pada situasi seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum. padahal kehendaknya terbentuk secara tidak sempurna." Halaman 442 sebagai berikut:

"Yang dimaksud penyalahgunaan keadaan adalah tergeraknya seseorang karena adanya suatu keadaan khusus (bijzondere omstandigheden) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. Apa yang tercakup dalam pengertian keadaan khusus dibuat secara enumerate;

"Semua tindakan hukum yang dilakukan di bawah pengaruh dari kekeliruan, penipuan, pengancaman atau penyalahgunaan keadaan kiranya merupakan akibat adanya cacat dalam kehendak dari pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dan sebab itu dapat dibatalkan Pihak yang mengajukan (gugatan) pembatalan kiranya tidak akan melakukan atau tidak akan memutuskan melakukan tindakan hukum tersebut dengan syarat-syarat yang ada jika tidak ada cacat dalam pembentukan kehendak";

I. PENGGUGAT SEBAGAI PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA YANG TERLETAK DI JALAN RAJAWALI XIII HD15/5. RT/RW. 002/003, KELURAHAN PONDOK PUCUNG, KECAMATAN PONDOK AREN, TANGERANG

16. Bahwa kepemilikan PENGGUGAT atas SHM 4656 dan SHM 4657 atas tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di JALAN RAJAWALI XIII HD15/5, RT/RW. 002/003, KELURAHAN PONDOK PUCUNG,

Hal. 8 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



KECAMATAN PONDOK AREN, TANGERANG diperoleh berdasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 9011/JRP/BJ/1995 tertanggal 29 Agustus 1995, dan telah dituangkan didalam :

- Akta Jual Beli No. 1371/427/PONDOKAREN/1997 pada tanggal 29 Juli 1997 ("AJB No.1371") untuk SHM 4656; dan (BUKTI P - 9);
- Akta jual Beli No. 400/240/PONDOK AREN/1998 pada tanggal 29 Maret 1998 ("AJB No.400") untuk SHM 4657 (BUKTI P - 10);

Dimana AJB termaksud dilakukan antara Tuan Insinyur Yohannes Henky Wijaya selaku penjual dalam hal bertindal untuk dan atas nama PT. Jaya Real Property (dahulu PT. Bintaro Raya) yang berkedudukan di Jakarta sebagaimana dimaksud didalam Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan tertanggal 16 Januari 1997 No. 017/JRP/DIR/I/97 dan PENGGUGAT selaku pembeli dan akad jual bell keduanya telah dibuat dan disaksikan oleh saksi - saksi sah secara hukum dibuat di hadapan Kartuti Suntana, S.H. PPAT di Tangerang;

17. Bahwa setelah jual bell atas objek sengketa di atas selesai dilaksanakan, maka PT. Jaya Real Property menyerahkan SHM 4656 dan SHM 4657 kepada PENGGUGAT dan secara hukum telah membaliknamakan menjadi atas nama NIKEN MAYASARI in casu PENGGUGAT di hadapan Kartuti Suntana, S.H. Notaris di Jakarta Barat pada tanggal 7 Januari 1998, sehingga secara *de facto* dan *de jure* PENGGUGAT merupakan pemegang bukti kepemilikan yang sah atas objek sengketa;
Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24/1997 yang menyatakan :

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

18. Bahwa selain itu pula status kepemilikan PENGGUGAT juga terlihat dalam Kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang mana didalam Kesepakatan termaksud dinyatakan secara jelas dan nyata bahwa kesepakatan pembayaran tersebut ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku pihak penjual dan TERGUGAT I selaku pembeli (Vide Bukti P - 3); Namun demikian, secara *de facto* dalam Kesepakatan ini tidak pernah terjadinya suatu prestasi yakni berupa pembayaran dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT atas pembelian rumah objek sengketa, dengan tidak pernah dilakukannya suatu prestasi oleh TERGUGAT I maka Hak

Hal. 9 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



Kepemilikan Objek Sengketa masih berada di PENGGUGAT;

19. Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 19 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA") jo. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 menyatakan sebagai berikut :
Pasal 19 ayat (1) UUPA

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik ' Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah; Pasal 32 Ayat (2) PP No 24/1997

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

Dengan mendasarkan kepada Pasal 19 ayat 1 UUPA jo. Pasal 32 ayat 2 PP No. 24/1997 dimana PENGGUGAT telah mendiami Objek Sengketa dari Tahun 1995 hingga saat ini dan dalam rentang waktu tersebut tidak ada pihak-pihak lain yang merasa berkeberatan atas tindakan PENGGUGAT serta dimana PENGGUGAT telah melaksanakan seluruh kevvajibannya sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang - undangan MAKA SECARA HUKUM PENGGUGAT ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA;

20. Bahwa dengan adanya jual beli antara PENGGUGAT dan PT. Jaya Real Property maka secara hukum pula PT. Jaya Real Property telah menyerahkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.3/PMDN.0-DB/1996 teranggal 9 Juli 1996 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Dinas Bangunan yang beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan No 575. (BUKTI P-11);

Hal. 10 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



21. Bahwa sebagai Pemilik yang sah secara hukum maka PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya sebagai salah satu wajib pajak untuk yakni melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, yang mana PENGGUGAT telah melakukan pembayaran PBB dengan perincian sebagai berikut :

- a. Surat Tanda Terima Setoran untuk pembayaran PBB tahun 2009 tertanggal 18 Juni 2012 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Nomor 36.76.070.005.007-0259.0 untuk objek pajak yang terletak di Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Pucung sebesar Rp. 1.136.166,- (satu juta seratus tiga puluh enam ribu seratus enam puluh enam rupiah) (BUKTI P-12a);
- b. Surat Tanda Terima Setoran untuk pembayaran PBB tahun 2010 tertanggal 18 Juni 2012 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Nomor 36.76.070.005.007-0259.0 untuk objek pajak yang terletak di Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Pucung sebesar Rp. 812.560,- (delapan ratus dua belas ribu lima ratus enam puluh rupiah) (BUKTI P-12b);
- c. Surat Tanda Terima Setoran untuk pembayaran PBB tahun 2011 tertanggal 18 Juni 2012 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Nomor 36.76.070.005.007-0259.0 untuk objek pajak yang terletak di Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Pucung sebesar Rp. 886.000,- (delapan ratus delapan puluh enam ribu rupiah) (BUKTI P- 12c);
- d. Surat Tanda Terima Setoran untuk pembayaran PBB tahun 2012 tertanggal 18 Juni 2012 dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Nomor 36.76.070.005.007-0259.0 untuk objek pajak yang terletak di Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Pucung sebesar Rp. 886.000,- (delapan ratus delapan puluh enam ribu rupiah) (BUKTI P- 12d);

Merujuk kepada pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan mendasarkan kepada Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut dengan "UU PBB")

Pasal 4 ayat (1) UU PBB menyatakan :

- 1) Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat



atas bangunan;

- 2) Subyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang ini;

Bahwa dari uraian Pasal 4 ayat (1) UU PBB di atas, maka secara hukum tidak terbantahkan bahwasanya hak kepemilikan SHM 4656 dan SHM 4657 berada pada PENGGUGAT, dan mengingat PENGGUGAT tidak pernah berniat mengalihkan tanah dan bangunan Objek Sengketa tersebut tanpa melalui proses pembayaran yang seharusnya PENGGUGAT terima, dari TERGUGAT I sebagai transaksi jual beli melalui proses pelunasan pembayaran yang sah menurut hukum atas Objek Sengketa dengan nilai jual kurang lebih sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) pada saat permasalahan TERGUGAT I tersebut terselesaikan maupun melakukan jual beli kepada TERGUGAT III dihadapan TERGUGAT IV;

II. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT I

22. Bahwa sebagaimana telah, diuraikan di atas terhadap ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, "Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena **kesalahannya menyebabkan kerugian itu menaganti kerugian**" mengandung unsur secara luas dapat diperinci atas perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I sebagai berikut :

- Adanya perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I yaitu : dengan sengaja melakukan bujuk rayu kepada PENGUGAT untuk menjaminkan SHM 4656 dan SHM 4657 kepada TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) yang diselebungkan dalam perjanjian jual beli atas objek sengketa;
- Perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I jelas melawan hukum yaitu dengan membujuk rayu PENGUGAT serta menyelubungkan Kesepakatan membayar menjadi perjanjian jual beli atas objek sengketa, dimana proses pelaksanaan jual beli bertentangan dengan kewajiban TERGUGAT I dan yang dilanggar adalah hak PENGUGAT yang secara tegas telah dijamin oleh hukum;
- TERGUGAT I telah sengaja mengelabui PENGUGAT untuk menjaminkan SHM 4656 dan SHM 4657 kepada TERGUGAT

Hal. 12 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) dengan cara menyelubungi surat kesepakatan dalam perjanjian jual beli secara sadar dan mengetahui akibat dari perbuatannya, sehingga tindakan TERGUGAT I dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. (vide BUKTI P-4);

- Perbuatan TERGUGAT I telah menimbulkan kerugian nyata bagi PENGGUGAT, dengan tersitanya waktu, biaya dan energi (secara immaterial) oleh karena perbuatan awal TERGUGAT I yang membujuk untuk menjaminkan SHM 4656 dan SHM 4657 yang pada akhirnya mengakibatkan hilangnya kedua sertifikat tersebut terkait dengan penyerahan kepada pihak ketiga guna mendapatkan dana talangan yang akan dipergunakan untuk kepentingan pribadi TERGUGAT I TELAH JELAS MELAWAN HUKUM;

23. Bahwa TERGUGAT I dengan niat dan itikad buruk membujuk rayu dengan perbuatan melawan hukum TERGUGAT I yang berpura-pura sebagai pembeli dan berperan akan membeli objek sengketa milik PENGGUGAT a quo dengan menuangkannya ke dalam Kesepakatan;

24. Bahwa isi dalam Kesepakatan pembayaran (vide BUKTI P-3) tersebut menjelaskan mengenai penjualan atas rumah objek sengketa milik PENGGUGAT, yang nyatanya tidak pernah terjadi in casu PENGGUGAT sama sekali tidak pernah menerima uang pembayaran yang seharusnya tertuang dalam Kesepakatan tersebut, dimana Kesepakatan ini memiliki syarat tangguh yang tertuang dalam yang pada pokoknya menyatakan harga rumah objek sengketa senilai Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) akan dibayarkan secara bertahap :

- Tahap 1 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setelah dana bridging diturunkan;
- Tahap 2 sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) setelah pihak kedua kembali dari Malaysia selambat-lambatnya tanggal 31 Mei 2012;

Dalam isi Kesepakatan pada angka 2.3 secara jelas dan tegas menyatakan: "2.3 Apabila pada waktu yang telah disepakati ternyata pihak kedua in casu TERGUGAT I belum bisa memenuhi kewajiban pembayaran yaitu membayar sisa angsuran tahap 2 sebesar maka sertifikat akan dikembalikan dan uang DP dikembalikan setelah dipotong 10%;

Sedangkan de facto PENGGUGAT tidak pernah menerima pembayaran prestasi apapun sebagaimana dituangkan sebagai "syarat tangguh" dalam Ke-



sepakatan tersebut. hingga dengan tanggal 31 Mei 2013, dimana seharusnya TERGUGAT I berkewajiban untuk melunasi pembayaran rumah secara keseluruhan;

Bahkan hingga pada waktu tersebut di atas, TERGUGAT I selaku pihak kedua tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran Tahap 2 sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), sehingga sudah SEHARUSNYA SECARA HUKUM TERGUGAT I MENGEMBALIKAN SHM 4656 DAN SHM 4657 KEPADA PENGGUGAT;

25. Bahwa lebih jauh lagi, seharusnya Kesepakatan pembayaran a quo dituangkan dalam Perjanjian Hutang Piutang, dimana SHM 4656 dan SHM 4657 hanya berlaku sebagai jaminan untuk kepentingan TERGUGAT I guna mendapatkan dana talangan dari pihak ketiga dalam pencairan uang yang akan dipergunakan menyelesaikan permasalahan pribadi TERGUGAT I di Malaysia; Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1947 K/Pdt/1990 yang pada pokoknya menyebutkan sebagai berikut :

"Peristiwa hukum berupa hutang piutang harus diikat dengan perjanjian pinjam meminjam dan tidak dapat diselubungkan dengan perjanjian jual beli";

26. Bahwa karena adanya penyalahgunaan keadaan, dimana Kesepakatan yang dibuat dalam hubungan hukum hutang piutang/pinjam meminjam tersebut seharusnya bukan perjanjian jual beli, maka sudah seharusnya Kesepakatan tersebut menjadi batal demi hukum sebagaimana Yurisprudensi Nomor 3247 K/Pdt/1987 yang berbunyi sebagai berikut:

"Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh satu pihak di bawah tekanan hutang piutang merupakan penyalahgunaan keadaan, sehingga jual beli tersebut batal demi hukum";

27. Bahwa karena tidak adanya pihak yang dapat memberikan dana talangan kepada TERGUGAT I dalam kaitannya untuk melaksanakan kewajiban TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam kesepakatan pembayaran Rumah yang menjadi objek sengketa tersebut, maka secara nyata TIDAK PERNAH ADA PRESTASI YANG TERJADI ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I karena PENGGUGAT sama sekali tidak menerima dana, sehingga perbuatan hukum dalam surat kesepakatan pembayaran tersebut dinyatakan tidak pernah terjadi sesuai dengan penafsiran terhadap ketentuan Pasal 1271 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut "Debitur tidak dapat lagi menarik manfaat dan suatu ketetapan waktu, jika ia telah dinyatakan pailit, atau jika jaminan yang diberikannya kepada kreditur telah

Hal. 14 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



merosot karena kesalahannya sendiri”;

Merujuk kepada Pasal 1271 KUHPerdara, maka sudah seharusnya SHM 4656 dan SHM 4657 dikembalikan kepada PENGGUGAT karena TERGUGAT I tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya. OLEH KARENANYA SAH DAN BERALASAN MENYATAIKAN BAHWA TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT II YANG DIDUGA BERSAMA DENGAN TERGUGAT I MENGELABUHI PENGGUGAT UNTUK MENYERAHKAN SHM 4656 dan SHM 4657

28. Bahwa TERGUGAT II yang mengaku dari PT. Naga Jaya Radal dalam hal ini diwakili oleh TERGUGAT II/Andrie Setiadi alias Toni menurut informasi akan memberikan pinjaman dana kepada TERGUGAT I sebagai penyedia dana untuk pembelian rumah PENGGUGAT;

29. Bahwa dengan niat dan itikad buruk, PENGGUGAT kembali terkelabui atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) yang sengaja mengelabui PENGGUGAT untuk menyerahkan SHM 4656 dan SHM 4657 a quo yang dituangkan dalam tanda terima tertanggal 31 Mei 2012 (vide Bukti P-4) dan menghubungkan dengan surat kesepakatan pembayaran antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I;

30. Bahwa secara subjektif perbuatan hukum tersebut adalah tidak sah dan tidak berdasar, karena kesepakatan yang seharusnya hanya menjadi jaminan hutang piutang antara TERGUGAT II dan TERGUGAT I, diselubungkan ke dalam perjanjian jual beli oleh TERGUGAT I yang kemudian secara melawan hukum TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) dengan menghubungkan Kesepakatan yang sebenarnya telah melewati batas waktu (syarat tangguh) sebagaimana diperjanjikan dalam angka 2.3. Kesepakatan (vide Bukti P-3);

31. Bahwa dalam Kesepakatan yang menjadi subjek hukum atas 2 (dua) perbuatan hukum yang secara prinsip berbeda adalah 2 (dua) individu yang secara terpisah berdiri sendiri-sendiri dan berbeda serta tidak memiliki kaitan antara surat kesepakatan pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I in casu secara de facto tidak pernah terjadi dengan penyerahan SHM 4656 dan SHM 4657 kepada TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) yang hingga kini hanya diketahui keberadaannya tinggal di daerah Condet, Jakarta Timur;

32. Bahwa pada saat PENGGUGAT menanyakan jaminan SHM 4656 dan SHM



4657 yang diserahkan kepada TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni), menurut informasi dari TERGUGAT I, TERGUGAT II justru sulit untuk dihubungi dan mengemukakan banyak alasan seperti sibuk, sedang di luar negeri yang bahkan hingga saat ini TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) justru menghilang/melarikan diri dari tanggungjawab dan tidak diketahui keberadaannya sebagaimana Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan ke dua (SP2HP II) tertanggal 20 Februari 2013 (BUKTI P-13);

33. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT II in casu dengan niat dan itikad buruk justru sengaja mengelabui PENGGUGAT yang awam hukum untuk menyerahkan SHM 4656 dan SHM 4657 objek sengketa kepada TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) sebagai jaminan atas pinjaman dana yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan secara luhai menghubungkan dengan Kesepakatan sebelumnya sebagaimana diuraikan di atas sehingga atas tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah diduga secara melawan hukum tanpa hak untuk menguasai SHM 4656 dan SHM 4657 serta diduga telah memindah tangankan SHM 4656 dan SHM 4657 kepada TERGUGAT III tanpa seizin dan sepengetahuan PENGGUGAT;

34. Bahwa ketentuan pada Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan :

"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian";

Syarat dari perbuatan melawan hukum adalah keharusan ada kesalahan dari TERGUGAT II/PT Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) in casu dengan sengaja dan itikad buruk justru membujuk PENGGUGAT untuk menyerahkan SHM 4656 dan SHM 4657 yang dihubungkan dengan kesepakatan pembayaran dari TERGUGAT I sebagaimana telah diuraikan di atas, dimana TERGUGAT II (PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat untuk berbuat atau tidak berbuat suatu perbuatan. Oleh karenanya SAH DAN BERALASAN MENYATAKAN BAHWA TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

35. Bahwa TERGUGAT II/PT. Naga Jaya Radal (Andrie Setiadi alias Toni) dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat untuk berbuat atau tidak berbuat suatu perbuatan penyerahan SHM 4656 dan SHM 4657 tersebut secara nyata telah menyebabkan PENGGUGAT kehilangan kedua sertipikat



yang dijaminan tersebut. OLEH KARENANYA SAH DAN BERALASAN MENYATAKAN BAHWA TERGUGAT II/PT. NAGA JAYA RADAL (ANDRIE SE-TIADI ALIAS TONI) TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

IV. TERGUGAT III MELAKUKAN PROSES JUAL BELT ATAS OBJEK SENKETA YANG DIPEROLEH SECARA MELAWAN HUKUM

36. Bahwa setelah SHM 4656 dan SHM 4657 diserahkan kepada TERGUGAT III oleh TERGUGAT II, secara melawan hukum diduga TERGUGAT III melakukan proses jual beli atas objek sengketa tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa;

37. Bahwa secara fakta PENGGUGAT tidak pernah melakukan proses pelaksanaan jual beli atas SHM 4656 dan SHM 4657 miliknya tersebut in casu proses TERGUGAT III dalam melaksanakan jual beli objek sengketa dilakukan secara melawan hukum karena PENGGUGAT TIDAK PERNAH HADIR UNTUK PENANDATANGANAN SUATU PERJANJIAN DAN ATAU AKTA JUAL BELI APAPUN KEPADA SIAPAPUN, sehingga proses yang jual "bell yang dilakukan TERGUGAT III secara nyata tidak memenuhi persyaratan objektif dengan apa yang ditentukan pada Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa :

"Untuk sahnya **suatu perjanjian diperlukan empat syarat :**

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal "

38. Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui ternyata TURUT TERGUGAT menyatakan secara tertulis dalam SHM 4656 dan SHM 4657 milik PENG-GUGAT telah dilakukan jual beli secara melawan hukum berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2012 pada tanggal 29 Juli 1997 ("AJB No. 137") dirt Akta Jual Beli No. 138/2012 pada tanggal 29 Maret 1998 ("AJB No. 138") antara seseorang yang mengaku bernama Niken Mayasari selaku penjual dengan TERGUGAT III (vide Bukti P - 6) dihadapan TERGUGAT IV;

39. Bahwa dengan telah diperolehnya SHM No 4656 dan SHM No 4657 serta' dibaliknamakan menjadi atas nama TERGUGAT III secara melawan hukum, kemudian objek sengketa milik PENGGUGAT tersebut dijaminan kepada TER-GUGAT V merupakan penyalahgunaan keadaan oleh TERGUGAT III (misbruik van omstandigheden);

40. Bahwa didalam terlihat kejanggalan dari proses pembuatan AJB No. 138

Hal. 17 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



dan AJB No. 137 yang tanpa dihadiri oleh pihak penjual dalam hal ini adalah PENGGUGAT asli, dimana berdasarkan informasi dari TERGUGAT IV Kartu Tanda Penduduk (KTP) Mantan Suami dengan suami palsu tidaklah sama, serta TERGUGAT III juga telah membayar Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta telah pula membayar PBB untuk objek sengketa a quo, yang mana secara fakta dan nyata IMB dan PBB berada pada penguasaan PENGGUGAT, namun berkat keahlian dari TERGUGAT IV maka IMB dan PBB termaksud berada pada TERGUGAT IV (vide Bukti P- 11), sehingga dapat dikatakan telah terjadi 2 (dua) kali pembayaran dan terdapat 2 (dua) IMB yang tentunya diragukan secara keasliannya;

41. Bahwa TERGUGAT III secara sengaja dan sadar telah melawan hukum dengan melakukan pengambilalihan atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT untuk mendapatkan keuntungan dengan menjaminkan kepada TERGUGAT V. Hal ini mengakibatkan PENGGUGAT kehilangan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan objek sengketa a quo;

42. Bahwa oleh karena TERGUGAT III telah melaksanakan proses jual beli yang diduga didasarkan pada adanya unsur penipuan antara seseorang yang mengaku bernama Niken Mayasari (d/h bukan PENGGUGAT sesungguhnya) dengan TERGUGAT III dan segera membaliknamakan SHM*⁴ 4656 dan SHM 4657 menjadi atas nama TERGUGAT III, maka jelas perbuatan tersebut adalah melawan hukum karena telah menimbulkan kerugian nyata bagi PENGGUGAT (vide BUKTI P - 7 jo. vide BUKTI P-8); Selanjutnya pada Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa :

"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan";

Dengan mendasarkan kepada Pasal 1321 KUHPerdara, maka AJB No 137 dan AJB No. 138 yang didasari atas adanya penipuan maka SECARA HUKUM AJB NO. 137 DAN AJB NO. 138 CACAT HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT HUKUM atau setidaknya - tidaknya DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM;

43. Bahwa kerugian PENGGUGAT akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT III yang melakukan jual beli dan balik nama atas sertifikat a quo ke atas nama TERGUGAT III dan selanjutnya menjaminkan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut kepada TERGUGAT V untuk keuntungannya, telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT yaitu hilangnya hak kepemilikan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa a quo yang seharusnya masih merupakan milik/hak milik PENGGUGAT dan bahkan kini tan'

Hal. 18 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



ah dan bangunan objek sengketa a quo terancam akan dilelang, sementara di lain sisi, TERGUGAT III justru memperoleh keuntungan fasilitas kredit dari TERGUGAT V tanpa selanjutnya melaksanakan pembayaran atas kredit yang telah dinikmatinya tersebut;

44. Bahwa karena SHM No. 4656 dan SHM No. 4657 yang menjadi obyek sengketa tersebut telah diperoleh secara melawan hukum, maka terhadap AJB No 138 dan AJB No 137 sebagaimana tersebut diatas dan perjanjian pemberian jaminan yang telah menjadikan SHM No.4656 dan SHM No. 4657 sebagai jaminan, MENJADI CACAT HUKUM PULA DAN OLEH KARENYA HARUS DINYATAKAN CACAT HUKUM SEHINGGA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM ATAU SETIDAK TIDAKNYA DINYATAN BATAL DEMI HUKUM;

IV. TERGUGAT IV LALAI MENJALANKAN FUNGSI JABATANNYA SERTA KEWAJIBANNYA

45. Bahwa TERGUGAT IV adalah seseorang yang memegang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "PPAT") yang memiliki jabatan dan diberikan wewenang untuk membuat akta otentik sebagaimana yang dimaksud didalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("Peraturan Kepala BPN") sebagai berikut:

Pasal 2

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;

- (1) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
- a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;



- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan;
46. Bahwa salah satu syarat didalam pembuatan Akta Jual Beli yang berlaku secara umum adalah PPAT melakukan pemeriksaan di kantor pertanahan, untuk menjamin objek tanah yang menjadi objek jual beli terhindar dari sengketa, namun hal ini tentunya tidak dilaksanakan secara teliti oleh TERGUGAT IV mengingat terjadi kejanggalan - kejanggalan yang terjadi di dalam proses jual beli Objek Sengketa;
47. Bahwa sebagai Pejabat sebagaimana dimaksud didalam Peraturan Kepala BPN seyogyanya TERGUGAT IV didalam menjalankan wewenangnya didalam membuat akta otentik haruslah didasarkan dengan prinsip kehati-hatian mengingat akta otentik yang dihasilkan tentunya mempunyai implikasi hukum bagi para pihak yang membuatnya;
46. Bahwa di dalam Pasal 52 ayat (1) Peraturan Kepala BPN yang berbunyi sebagai berikut:
- "(1) PPAT MELAKSANAKAN TUGAS PEMBUATAN AKTA PPAT DI KANTORNYA DENGAN DIHADIRI OLEH PARA PIHAK DALAM PERBUATAN HUKUM YANG BERSANGKUTAN ATAU KUASANYA SESUAI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN;
48. Dengan merujuk kepada ketentuan di atas dan dengan mendasarkan kepada fakta yang ada, dimana PENGGUGAT tidak pernah hadir dalam menandatangani Akta PPAT ataupun memberikan kuasa kepada siapapun (vide bukti P - 6), maka secara fakta dan nyata TIDAK PERNAH TERJADI PERBUATAN HUKUM IN CASU. JUAL BELT ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT III, sehingga menurut hemat kami dalam hal ini sangatlah tidak mungkin terjadi dikarenakan PENGGUGAT SECARA DE FACTO TIDAK PERNAH NADIR SERTA TIDAK MENANDATANGANI AKTA APAPUN TERKAIT DENGAN PEMINDAHAN HAK ATAS OBJEK SENGKETA;
50. Dengan adanya kewajiban hadimya PARA PIHAK didalam melaksanakan suatu perbuatan hukum, maka secara TEGAS DAN NYATA bahwasanya hal ini tidak pernah terbukti mengingat bukti foto (vide BUKTI P - 6) PENGGUGAT ternyata "diwakilkan" oleh < orang lain yang secara nyata mengaku sebagai PENGGUGAT padahal secara jelas individu yang berada didalam foto termaksud bukanlah PENGGUGAT secara nyata, sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwasanya AJB No. 137 dan AJB No. 138 terdapat CACAT HUKUM sehingga tidak mempunyai KEKUATAN HUKUM MENGIKAT atau setidaknya - tidaknya DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM;
51. Bahwa bilamana memang didalam menjalankan tugasnya selaku pejabat

Hal. 20 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



Negara maka sesuai dengan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwasanya seyogyanya PPAT SELAMBAT - LAMBATNYA 7 (TUJUH) HARI SEJAK sejak ditandatanganinya akta jual beli maka WAJIB; UNTUK MENYAMPAIKAN PEMBERITAHUAN TERTULIS MENGENAI DISAMPAIKANNYA AKTA KEPADA PIHAK YANG BERSANGKUTAN, dan secara fakta hal ini tidak pernah dilakukan oleh TERGUGAT IV, dan apabila memang hal ini dilakukan oleh TERGUGAT IV dengan penuh tanggung jawab maka PENGGUGAT tentunya akan mengajukan keberatan atas terjadinya jual beli termaksud, sehingga tindakan preventif dapat dilakukan oleh PENGGUGAT guna melindungi hak - hak PENGGUGAT atas Objek Sengketa;

52. Bahwa didalam pasal 19 ayat (1) dan Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 berbunyi sebagai berikut :

- 1) Untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia Menurut Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan;
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat kepastian berkenaan dengan haknya;

53. Bahwa didalam PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA (selanjutnya disebut "PP No. 37/1998") khususnya didalam Pasal 22 yang berbunyi sebagai berikut

"Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT"; Dengan mendasarkan bunyi Pasal 22 PP No. 37 /1998, maka ada beberapa hal yang harus digaris bawahi yakni "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak, Dst" dengan mendasarkan kepada kewajiban pembacaan Akta PPAT kepada para pihak hal ini tentunya menjadi rancu mengingat PENGGUGAT tidak pernah menghadiri ataupun melakukan penandatanganan terhadap suatu dokumen — dokurnen hukum yang pada intinya akan memindatangankan kepada TERGUGAT III sehingga dapat dikatakan secara TEGAS bahwasanya proses jual beli yang

Hal. 21 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT III adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum atau setidaknya - tidaknya dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

54. Bahwa perlu pula digarisbawahi disini adalah PROSES PEMBUATAN AJB No. 138 dan AJB No. 137 secara jelas dan tanda telah melawan hukum dikarenakan TIDAK KEHADIRAN PENGGUGAT, IDENTITAS PALSU MANTAN SUAMI PENGGUGAT, dan pula TERGUGAT IV telah nyata berupaya mengelabui hukum dengan cara menerbitkan IMB serta melakukan pembayaran PBB untuk objek sengketa a quo yang mana patut ditekankan disini adalah IMB ASLI (vide BUKTI P-11) berada pada PENG- GUGAT dan PENGGUGAT telah pula melaksanakan pembayaran PBB (vide BUKTI P-12a - vide BUKTI P-12d);

55. Bahwa dengan tidak dilakukannya kewajiban sebagaimana yang diamanatkan oleh PP No. 37 Tahun 1998 oleh TERGUGAT IV, maka dapat di- anggap telah terjadinya penyelundupan hukum, maka seharusnya AJB No. 138 dan AJB Nomor 137 tersebut CACAT HUKUM SEHINGGA TIDAK MEM- PUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT ATAU SETIDAK - TIDAKNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM;

VI. PERBUATAN TERGUGAT V TIDAK CERMAT DAN TELITI DALAM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT

56. Bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT V bilamana didasarkan kepada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 (selanjutnya disebut SE Nomor 12/38/DPNP") khususnya dalam point pencairan kredit BANK DIWAJIBKAN MENETAPKAN PROSEDUR BAKU antara lain sebagai berikut : "Menyerahkan dokumen pendukung permohonan KPR yang sah yang antara lain terdiri dari sertifikat hak atas tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Bell (PPJB) atau Akta Jual Bell (AJB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lampirannya, Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang telah ditanda tangani oleh calon debitur KPR, dan pols asuransi jiwa dan pols asuransi kerugian atas bangunan dst;

Didalam SE Nomor 12/38/DPNP disebutkan bahwasanya untuk pencarian kredit KREDITUR HARUS MENYERAHKAN DOKUMEN PENDUKUNG YANG SAH. Dan de facto SELURUH DOKUMEN PENDUKUNG BERADA PADA PENGGUGAT, SEHINGGA BILAMANA HAL INI DIDASARKAN KEPADA LOGIKA DAN SECARA NALAR YANG SEHAT, MAKA SANGATLAH TIDAK MUNGKIN TERGUGAT V MELAKUKAN PENCARIAN

Hal. 22 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



KREDIT MENINGGAT TERGUGAT V MERUPAKAN SALAH SATU BANK TERBESAR DI INDONESIA, ATAU SEHARUSNYA TERGUGAT V CERMAT DAN TELITI ATAS PROSEDUR BAKU YANG WAJIB DILAKSANAKAN OLEH SETIAP BANK TERKAIT SE NOMOR 12/38/DPNP;

57. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prosedur baku oleh TERGUGAT V secara cermat dan teliti yang mana hasil akhirnya adalah memberikan pinjaman kredit kepada TERGUGAT III dengan jaminan atas tanah dan bangunan a quo adalah perbuatan melawan hukum karena proses pencairan kredit yang dilakukan SECARA TEGAS TELAH MELAWAN HUKUM, dan oleh karenanya PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN MELALUI AKTA NO. 12272/2012 MENJADI CACAT DEMI HUKUM SEHINGGA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM ATAU SETIDAK - TIDAKNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM;

VII. TENTANG KETELITIAN PENCATATAN PERALIHAN HAK DALAM SHM N 4656 jo. SHM No. 4657 YANG DILAKUKAN OLEH TURUT TERGUGAT

58. Bahwa dengan telah berubahnya nama PENGGUGAT didalam SHM No. 4656 jo. SHM No. 4657 menjadi atas nama TERGUGAT III yang dilakukan dengan cara melawan hukum dan telah nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT secara immateriil, yang mengakibatkan PENGGUGAT **tidak lagi menikmati kenyamanan untuk menempati rumah di JALAN RAJAWALI XIII HD15/5, RT/RW. 002/003, KELURAHAN PONDOK PUCUNG, KECAMATAN PONDOK AREN, TANGERANG** yang seharusnya menjadi Hak bagi PENGGUGAT;

59. Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT yang telah menerbitkan SHM No. 4656 jo. SHM No. 4657 menjadi atas nama TERGUGAT III didasarkan kepada PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT III dengan difasilitasi oleh TERGUGAT II, maka cukup beralasan untuk menyatakan bahwa SHM No 4656 jo. SHM No 4657 atas nama TERGUGAT II yang dilakukan TURUT TERGUGAT adalah cacat hukum dikarenakan melalui prosedur yang CACAT HUKUM sehingga cukup beralasan bahwasanya SHM No. 4656 jo. SHM No. 4657 MENJADI CACAT DEMI HUKUM SEHINGGA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM ATAU SETIDAK - TIDAKNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM;

60. Bahwa penerbitan sertipikat oleh TURUT TERGUGAT secara melawan hukum atas dasar adanya jual beli dan telah dilakukan perubahan pemegang hak atas objek TANAH DAN ' BANGUNAN oleh TURUT TERGUGAT menjadi atas nama TURUT TERGUGAT SECARA JELAS DAN NYATA

Hal. 23 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



TELAH MELAWAN HUKUM, maka demi hukum segala tindakan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT menyangkut SHM No. 4656 dan SHM ' No 4657 MENJADI CACAT DEMI HUKUM SEHINGGA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM ATAU SETIDAK - TIDAKNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM;

61. Bahwa sebagai akibat PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT maka PENGGUGAT layak mengajukan gugatan ini karena mengalami kerugian akibat timbulnya perasaan ketakutan, ketidaknyamanan, serta timbulnya disharmonisasi hubungan suami istri antara PENGGUGAT dan suaminya, dan untuk itu PENGGUGAT mengajukan ganti rugi secara materiil maupun immaterial yang secara keseluruhan berjumlah Rp. 14.000.000.000,- (empat betas milyar rupiah) Dengan perincian kerugian sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIIL

- Biaya atas hilangnya hak kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa di Jl. Rajawali XIII HD 15/5, RT/RW. 002/003, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang - SHM No. 4656 jo. SHM No 4657 dengan nilai yang ditaksir saat ini sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
- Biaya yang harus dikeluarkan untuk pengurusan permasalahan dan mempertahankan OBJEK SENGKETA sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

b. KERUGIAN IMMATERIIL

Dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menghilangkan rasa nyaman, aman, tenang didalam menempati OBJEK SENGKETA, atas timbulnya perasaan tidak nyaman, aman serta tenang didalam menempati OBJEK SENGKETA tentunya hal tersebut tidak dapat dinilai dengan uang sebesar apapun, akan tetapi ;.dalam gugatan ini kerugian immaterial bagi PENGGUGAT adalah Pantas dan patut untuk dinilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

62. Bahwa untuk menjamin pemenuhan kewajiban terhadap PENGGUGAT dilakukan tepat waktu oleh PARA TERGUGAT; maka benar dan beralasan menurut hukum jika PENGGUGAT meminta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, untuk memaksa PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT melaksanakan kewajibannya;

Hal. 24 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



63. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sehingga nantinya tidak menjadi suatu putusan yang sia - sia maka PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Ketua Majelis yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini untuk berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap:

- Tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jl. Rajawali XIII HD 15/5, RT/RW. 002/003, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang dengan alas hak SHM No 4656 dan SHM No 4657;
- Tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jl. Kiwi IV Blok GR 21 No 114, Graha Bintaro Rt/Rw. 008/007, Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren;
- Tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di JL Bango III No 9 RT.008 RW. 005, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan; Bahwa dikarenakan terdapat kekhawatiran yang mendesak dan nyata bahwa PARA TERGUGAT tidak akan memenuhi : kewajibannya untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT;

64. Bahwa gugatan ini disertai dengan fakta serta bukti yang otentik yang mana untuk kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, dan oleh karenanya PENGUGAT memohon untuk dalam putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoorbij voorad);

PROVISI

65. Bahwa adalah fakta tanah dan bangunan objek sengketa milik PENGUGAT yang terletak di JL. RAJAWALI XIII HD1515, RT/RVV. 0021003, KELURAHAN PONDOK PUCUNG, KECAMATAN PONDOK AREN, TANGERANG SHM 4656 jo. SHM 4657 telah dijaminakan oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT V dihadapan TERGUGAT IV, sehingga tanah dan bangunan tersebut berada terancam akan dilaksanakan lelang;

Untuk itu, dalam rangka menghormati dan mencegah kerugian lebih besar, PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang merneriksa perkara ini agar memutus terlebih dahulu memerintahkan kepada PARA TERGUGAT atau pihak manapun juga untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang bertujuan untuk mengalihkan dan atau tindakan hukum lain terhadap tanah dan bangunan objek sengketa tersebut yang dapat mengakibatkan beralihnya kepemilikan dan atau pembebanan atas tanah dan bangunan tersebut sampai dengan ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara in"

Hal. 25 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



65. Bahwa meskipun keberadaan alamat domisili dan tempat tinggal dari TERGUGAT II yang hingga kini tidak diketahui keberadaannya, maka PENGGUGAT merasa perlu mengikutsertakan TERGUGAT II sebagai salah satu pihak dalam gugatan karena TERGUGAT II merupakan subjek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum serta menghubungkan dalil antar TERGUGAT I, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V maupun TURUT TERGUGAT demi melengkapi syarat formal dan materiil gugatan;
66. Bahwa demi terjaminnya tanah dan bangunan objek sengketa a quo seperti dalam keadaan semula maka perlu diletakan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di JL. RAJAWALI XIII HD15/5, RT/RW. 0021003, KELURAHAN PONDOK PUCUNG, KECAMATAN PONDOK AREN, TANGERANG tersebut agar tidak dijual, dijaminkan dan atau dialihkan dalam bentuk apapun oleh pihak manapun;
67. Bahwa agar terjamin PARA TERGUGAT atau pihak manapun juga tidak melanggar putusan provisi ini, maka sudah sewajarnya apabila PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menghukum PARA TERGUGAT atau pihak manapun yang berusaha mengalihkan tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di JL. RAJAWALI XIII HD15/5, RT/RW. 002/003, KELURAHAN PONDOK PUCUNG, KECAMATAN PONDOK AREN, TANGERANG untuk membayar denda sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per hari secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT untuk setiap kali pelanggaran putusan provisi ini;

Maka berdasarkan fakta - fakta hukum diatas, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memutus sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi yang dimohonkan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;
Meminta kepada Majelis Hakim untuk menghadirkan TERGUGAT II dengan melakukan pemanggilan secara resmi guna dihadirkan di depan Persidangan dalam kapasitasnya sebagai salah satu TERGUGAT dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
Memutus terlebih dahulu dengan putusan sela, memerintahkan kepada PARA TERGUGAT atau pihak-pihak lain untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang bertujuan untuk mengalihkan dengan cara apapun dan atau tindakan hukum lain terhadap tanah dan bangunan yang terletak di JALAN

Hal. 26 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



RAJAWALI XIII HD15/5, RT/RW. 002/003, KELURAHAN PONDOK PUCUNG, KECAMATAN PONDOK AREN, TANGERANG tersebut yang dapat mengakibatkan beralihnya kepemilikan atau pembebanan atas tanah dan bangunan tersebut sampai dengan ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.137 jo. Akta Jual Beli No 138 tanggal 4 Juli 2012 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum atau setidaknya - tidaknya dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4656 jo. Sertipikat Hak Milik Nomor 4657 atas nama Wawan Setiawan cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum atau setidaknya - tidaknya dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
5. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.12272/2012 Dan juga segala Perjanjian Pemberian Jaminan yang dibuat antara TERGUGAT III dengan TURUT TERGUGAT sepanjang mengenai tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di JALAN RAJAWALI XIII HD15/5, RT/RW. 002/003, KELURAHAN PONDOK PUCUNG, KECAMATAN PONDOK AREN, TANGERANG cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum atau setidaknya - tidaknya dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
6. Menyatakan kedua sertipikat hak milik atas nama Wawan Setiawan tidak berkekuatan hukum mengikat;
7. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mencatatkan kembali SHM'No: 4656 jo. SHM No 4657 tertanggal 04 Juli 2012 kembali menjadi atas nama Niken Mayasari
8. Memerintahkan TERGUGAT V untuk mengeluarkan SHM No 4656 jo. SHM No. 4657 tertanggal 04 Juli 2012 dari daftar barang jaminan TERGUGAT V;
9. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
10. Menyatakan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di jl. Rajawali XIII HD 15/5, RT/RW. 002/003, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang dengan alas hak SHM No 4656 dan SHM No. 4657 adalah sah dan berharga;
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kepada PENGGUGAT Kerugian materiil

Hal. 27 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



- Biaya atas hilangnya hak kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa di Jl. Rajawali Xlii HD 15/5, RT/RW. 002/003, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang - SHM No 4656 jo. SHM No 4657 dengan nilai yang ditaksir saat ini sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
- Biaya yang harus dikeluarkan untuk pengurusan permasalahan dan mempertahankan OBJEK SENGKETA sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); dan Kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per hari secara tanggung renteng untuk setiap keterlambatan PARA TERGUGAT memenuhi putusan perkara ini;

13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) sekalipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;

14. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah memberikan jawaban Eksepsi Kompetensi Absolut tertanggal 07 Juli 2014 yang berisi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I secara tertulis dalam jawaban ini;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut (Exception Declinatoire);
Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut, tidak mempunyai kompetensi atau tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, khususnya menyangkut permohonan Penggugat untuk membatalkan dan/atau menyatakan batal suatu sertifikat yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara melalui Peradilan Umum, dalam gugatan a quo Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili terkait pembatalan SHM No 04656 tahun 1997 dan SHM No 04657 tahun 1998 atas nama Wawan Setiawan (Tergugat III) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang (objek



sengketa) karena kewenangan tersebut berada pada Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), berdasarkan:

- a. Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat 1& 2 yang berbunyi : "Gugatan terhadap pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah harus diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha bukan kepada Pengadilan Negeri setempat" ;
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Sip/1978 yang berbunyi : " Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain";

Bahwa berdasarkan uraian di atas Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus Perkara Nomor: 5881Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel yang diajukan oleh Penggugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankeijjk verklaard);

3. Gugatan Kabur (Exception Obscurum Libellum)

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat I didasarkan pada keadaan dan perbuatan dimana Tergugat I tidak menjalankan kewajibannya berdasarkan ISI KESEPAKATAN angka 2.3 yang mengharuskan Tergugat I mengembalikan Sertipikat apabila Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran tahap 2 (lihat gugatan angka 24 dan angka 27);

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat terhadap Tergugat I adalah menyangkut pemenuhan prestasi / kewajiban yang lahir dari suatu Kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat I yang bersifat kontraktual yaitu menyangkut apakah suatu perjanjian itu dilanggar atau tidak (Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara), hal mana berbeda dengan apa yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa adapun Penggugat dalam petitumnya menuntut Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu hal yang tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara sesuai yurisprudensi putusan MA No 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menyebutkan:

"...Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula";

Dengan demikian gugatan Penggugat yang menggabungkan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ke

Hal. 29 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



dalam satu gugatan mengandung cacat formil (Obscuur Libel) dan sudah seharusnya gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

4. Bahwa Penggugat mendalilkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan alasan Penggugat dirugikan dengan telah kehilangan hak kepemilikannya atas objek sengketa yaitu SHM No 04656 tahun 1997 dan SHM No 04657 tahun 1998 yang telah beralih menjadi atas nama Tergugat III atas dasar Akta Jual Bell No. 137/2012 ("AJB No 137") dan Akta Jual Bell No.138/2012 ("AIB No. 138"), yang mana menurut Penggugat Akta Jual Belt tersebut dibuat oleh seseorang yang diduga menipu yang mengaku bernama Niken Mayasari (Din Penggugat), sehingga Penggugat memintakan pembatalan terhadap AJB dimaksud;

Pasal 1328 KUHPerdata Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan;

Bahwa menurut Pasal 1328 KUHPerdata diatas, pembatalan terhadap suatu perjanjian atas dasar penipuan haruslah dibuktikan, penipuan yang dimaksud Penggugat adalah adanya orang lain yang mengaku sebagai dirinya dalam melakukan jual beli melalui AJB No. 137 dan AJB No. 138, akan tetapi dalam gugatan tidak jelas siapa yang telah melakukan penipuan terhadap Penggugat sementara untuk membatalkan suatu perjanjian karena unsur penipuan haruslah nyata dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya, dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscure libel);

B. DALAM POKOK PERKARA

5. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi di atas adalah satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan dalam pokok perkara ini;
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali yang dengan tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I secara tertulis dalam jawaban ini;
7. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2012 antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual beli terhadap Rumah (tanah dan bangunan) milik Penggugat yang beralamat di Jl. Rajawali XIII HD 15 No 5, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang dengan sertipikat SHM No 04656 dan SHM No

Hal. 30 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



04657 dengan luas tanah 255 m2 dan luas bangunan 200 m2 seharga Rp. 3.500.000.000 (tiga milyar ratus juta rupiah); Wide Bukti T-1);

8. Bahwa kemudian sesuai hasil negosiasi ulang harga pada tanggal 24 Mei 2014 ditandatangani Kesepakatan Pembayaran antara Penggugat dan Tergugat I terhadap objek rumah yang sama sebagaimana angka 7 diatas, disepakati perubahan harga pembelian rumah menjadi Rp. 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah) dengan persyaratan pembayaran dilakukan dengan 2 (dua) tahap diantaranya:
 - a. Tahap pertama Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) setelah dana bridjing dicairkan;
 - b. Tahap 2 Rp. 1.900.000.000 (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) selambat-lambatnya tanggal 31 Mei 2012;

Dengan ketentuan apabila Tergugat I belum bisa melunasi sisa pembayaran tahap 2 maka sertifikat akan dikembalikan dan uang DP dikembalikan setelah dipotong 10%. (Vide Bukti T-2);

9. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan Penggugat pada gugatan point 2 yang mendalilkan proses jual beli dilakukan Tergugat I dengan cara membujuk Penggugat, sebaliknya jelas dapat diketahui dan dibuktikan bahwa proses jual beli yang terjadi adalah atas keinginan bebas masing-masing pihak dimana Penggugat berkepentingan menjual rumahnya dan Tergugat I berniat untuk membeli apalagi antara keduanya belum pernah saling mengenal satu sama lain;
10. Bahwa Tergugat I barn mengenal dan mengetahui Penggugat akan menjual rumah dari Marketing Era Property sebagai Agen Penjual setelah Penggugat tentu saja menggunakan jasa agen penjualan property tersebut untuk memasarkan dan mencari calon pembeli, dengan demikian jelas bahwa penjual sebelumnya telah berniat menjual rumah dan proses penjualan dan penandatanganan Kesepakatan Pembayaran dengan Tergugat I dilakukan secara sadar dan bebas tanpa paksaan serta bujuk rayu dari pihak manapun apalagi dari Tergugat I;
11. Bahwa Tergugat I berniat dengan itikad baik membeli rumah Penggugat dengan menggunakan fasilitas kredit dari bank dalam hal ini Tergugat I telah melakukan pengurusan ke beberapa bank dan telah mendapatkan persetujuan kredit diantaranya dari Bank BTN, Standart Chartered Bank, Bank Mayora dan koperasi dengan mengurus appraisal rumah objek jual beli kepada agen penilai atas biaya sendiri dengan total biaya Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah); (Vide Bukti T-3);

Hal. 31 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



12. Bahwa selama menunggu pengurusan dan persetujuan pinjaman dari bank dan koperasi sebagaimana poin 11 diatas, Penggugat mendesak Tergugat I untuk melakukan pembayaran tahap I sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua, ratus juta rupiah) akan tetapi belum dapat dipenuhi Tergugat I, yang kemudian atas tawaran dari agen marketing Era saudara S. Widy Purnomo (saksi dalam Kesepakatan Pembayaran) Penggugat setuju untuk menerima uang talangan dari Tergugat II sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diterima Penggugat langsung dari pihak Tergugat II tanpa melalui Tergugat I.; pada tanggal 31 Mei 2012 dengan menyerahkan sertifikat rumah yang akan dijual yaitu Sertifikat Hak Milik No 04656 dan Sertifikat Hak Milik No 04657;
13. Bahwa Tergugat I telah menasehati agar Penggugat ' mau bersabar sebab pinjaman yang diajukan Tergugat I kepada koperasi telah disetujui dan dalam waktu 2 sampai 3 minggu kedepan akan dicairkan., akan tetapi Penggugat bersikeras untuk mengambil dana dan menyerahkan sertipikat kepada Tergugat II;
14. Bahwa penyerahan sertipikat dimaksud dilakukan sendiri oleh Penggugat kepada Tergugat II melalui sdri. Pipie wakil dari Tergugat II tanpa sepengetahuan Tergugat I;
15. Bahwa kemudian Tergugat II menghendaki peminjaman dimaksud dituangkan dalam perjanjian dihadapan notaris, hal itu pun dilakukan Penggugat diluar sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat I tidak pernah mengetahui isi perjanjian yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat II di hadapan Notaris dimaksud;
16. Bahwa jelas apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya poin 6 sepanjang Tergugat I yang telah memperkenalkan dan mengusulkan agar menerima dana talangan dari Tergugat II adalah tidak benar sama sekali, bahkan Tergugat I pun tidak pernah mengenal Tergugat II sebelumnya;
17. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada poin 22 sepanjang menyatakan Tergugat I telah melakukan bujuk rayu agar Penggugat menyerahkan SHM No. 04656 dan SHM No.04657 kepada Tergugat II dan mengelabui dengan menyelubungkan Kesepakatan Pembayaran dengan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat II, hal mana telah Tergugat I jelas dalam jawabannya point 12 sampai dengan point 15 yang mana hal tersebut adalah murni atas kehendak bebas Penggugat untuk menyerahkan sertipikat rumahnya dan menerima uang dari Tergugat 'II dan semua itu terjadi diluar kendali dan sepengetahuan Tergugat I;

Hal. 32 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



18. Bahwa dengan demikian apa yang Penggugat dalilkan dalam gugatannya perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I adalah tidak berdasar sama sekali oleh karenanya sudah sepantasnyalah Majelis Hakim menolak alasan yang dikemukakan Penggugat dan gugatan sepatunya ditolak;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara No 588/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
3. Menyatakan gugatan kabur (obscure libel) dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

4. Menolak gugatan Penggugat yang terdaftar dalam register perkara No. 588/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (et Aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat V juga telah memberikan jawaban Eksepsi Kompetensi Absolut tertanggal 09 Juni 2014 yang berisi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (*ABSOLUTE COMPETENCY*)
MENGADILI POKOK SENGKETA

1. Bahwa inti Gugatan Penggugat adalah permohonan untuk membatalkan atau menyatakan batal balik nama terhadap Sertipikat Flak Milik ("SHM") 04656/Pondok Pucung atas sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Januari 1997 Nomor : 1484 luas 67 M2 terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Desa/Kelurahan Pondok Pucung, tercatat atas nama WAWAN SETIAWAN (baca: Tergugat III) setempat dikenal dengan Jalan Rajawali XIII Blok HD -15 No. 5 ("SHM 04656"); dan SHM 04657/Pondok Pucung atas sebidang tanah berikut bangunan - sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Juli

Hal. 33 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



1998 Nomor 15597 luas 188 M2 terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Desa/Kelurahan Pondok Pucung, tercatat atas nama WAWAN SETIAWAN (baca : Tergugat III) setempat dikenal dengan Jalan Rajawali XIII Blok HD - 15 No 5 ("SHM 04657"), dari Penggugat kepada Tergugat III dan penerbitan SHM 04656 dan SHM 04657 atas nama Tergugat III yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (baca : Turut Tergugat);

2. Bahwa Undang-Undang ("UU") No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peratun") menentukan sebagai berikut:

Pasal 53

- (1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;
- (2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Pasal 1 butir 9 dan butir 10 menentukan :

9. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Hal. 34 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



3. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa berubahnya nama Penggugat di dalam SHM 04656 dan SHM 04657 menjadi atas nama Tergugat III dan penerbitan SHM 04656 dan SHM No 04657 ke atas nama Tergugat III oleh Turut Tergugat dilakukan dengan cara melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
4. Bahwa balik nama SHM 04656 dan SHM 04657 menjadi atas nama Tergugat III dan penerbitan SHM 04656 dan SHM 04657 ke atas nama Tergugat III merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara (baca : Turut Tergugat) yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang (baca : Penggugat) atau badan hukum perdata;
5. Bahwa dengan terbitnya SHM 04656 dan SHM No. 04657 atas nama Tergugat III yang didalilkan oleh Penggugat dilakukan secara melawan hukum oleh Turut Tergugat, merupakan fakta hukum bahwa terdapat adanya Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara aquo yaitu sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang (baca : Penggugat) dengan badan atau pejabat tata usaha Negara (baca: Turut Tergugat);
6. Bahwa wewenang absolute atau wewenang mutlak mengadili suatu perkara adalah menyangkut pembagian kekuasaan (wewenang) mengadili antar lingkungan peradilan. Hakim karena jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bersangkutan jika perkara yang diajukan bukan merupakan wewenang absolute atau wewenang mutlak dari peradilan umum sebagaimana ditentukan dalam pasal 134 HIR, 132 RV;

Bahwa berdasarkan fakta hukum bahwa pokok sengketa yang digugat oleh Penggugat merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan absolute atau mutlak dari Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menyatakan dirinya tidak berwenang absolute mengadili sengketa a quo, karenanya sesuai ketentuan pasal 136 HIR Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus terlebih dahulu memeriksa dan memutus eksepsi absolute dengan memberikan putusan akhir untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Hal. 35 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



- II. EKSEPSI KEWENANGAN RELATIF (*RELATIVE COMPETENCY*)
 1. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena menggabungkan Gugatan Perbuatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;
 - 1.1. Bahwa Penggugat dalam gugatan butir 2 s.d. butir 10 mendalilkan adanya peristiwa (-peristiwa) hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang bersumber dari adanya Pengikatan Jual Beli terhadap tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 yang terjadi pada tanggal 25 Januari 2012 yang kemudian dirubah berkaitan dengan kesepakatan harga dan pembayarannya dengan Kesepakatan tanggal 24 Mei 2012. Kesepakatan tersebut kemudian tidak dipenuhi (baca : terjadi wanprestasi) oleh para pihak (baca : Penggugat, Tergugat I dan Tergugat • II);
 - 1.2. Bahwa fakta hukum yang didalilkan Penggugat tersebut diatas membuktikan adanya peristiwa hukum wanprestasi (ingkar janji) terhadap suatu Pengikatan Jual Beli dan Kesepakatan (baca : perjanjian): Namun terhadap "*peristiwa ingkar janji terhadap perjanjian*" tersebut kemudian "*dipaksakan_ dikonstruksikan oleh Penggugat sebagai peristiwa hukum perbuatan melawan hukum*"_dengan menyampaikan peristiwa (-peristiwa) non hukum dengan membuat cerita (baca : dalil berdasarkan asumsi dan opini yang tidak didukung bukti) seolah-olah dalam peristiwa (-peristiwa) tersebut terdapat unsur-unsur tindakan mengelabui dan menyalahgunakan keadaan sehingga kemudian disimpulkan oleh Penggugat terdapat adanya perbuatan melawan hukum;
 - 1.3. Bahwa dari dalil Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut diatas membuktikan fakta hukum bahwa Penggugat disatu sisi mendasarkan gugatannya pada adanya peristiwa hukum "ingkar janji (wanprestasi)" memenuhi isi Pengikatan Jual Beli dan Kesepakatan (baca : perjanjian), dan secara bersamaan juga mendasarkan gugatannya atas adanya "perbuatan melawan hukum" dengan mendalilkan seolah-olah terdapat unsur-unsur tindakan mengelabui dan menyalahgunakan keadaan terkait dengan tidak dipenuhinya perjanjian;
 - 1.4. Bahwa Wanprestasi timbul sebagai akibat tidak dipenuhinya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH ' Perdata, sedangkan perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUH Perdata lahir akibat perbuatan

Hal. 36 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



orang yang melanggar hukum. Adalah keliru merumuskan gugatan perbuatan melanggar hukum jika *in konkrito* terjadi wanprestasi dan adalah tidak tepat merumuskan wanprestasi jika peristiwa hukum yang terjadi adalah perbuatan melawan hukum. Dasar hukum tuntutan wanprestasi didasarkan atas pasal 1243 KUHPerdata sedangkan dasar hukum perbuatan melawan hukum adalah pasal 1365 KUH Perdata;

- 1.5. Bahwa dengan demikian Penggugat telah menggabungkan gugatan WANPRESTASI dengan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dalam satu gugatan. Penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan hukum acara dan mengakibatkan gugatan tidak konsisten dan kontradiksi Putusan Mahkamah Agung RI ("MARI") No 1875 K/Pdt/1984' tanggal 29 April 1986 menyatakan *"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkarjanji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri"*;

Putusan MARI No 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menyatakan

"Penggabungan , Perbuatan Me/awan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri. Konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscuur libel, sehingga tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, membuktikan bahwa gugatan *aquo* adalah kabur / tidak jelas (*obscuur libel*), karena dasar gugatan saling bertentangan antara menuntut adanya "perbuatan melawan hukum" yang dilandasi adanya suatu perbuatan melawan hukum yang tidak diperjanjikan oleh para pihak, dengan tuntutan untuk memenuhi kewajiban dalam "wanprestasi" yang dilandasi suatu keharusan adanya suatu perjanjian dari para pihak untuk dapat menuntut hak / kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut, karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

2. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena menggabungkan 2 (dua) peristiwa hukum yang tidak berhubungan dan sating terpisah yang dilakukan oleh masing-masing

Hal. 37 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



Subyek Hukum yang berbeda;

- 2.1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan butir 2 s.d. butir 10 mendalilkan adanya peristiwa (-peristiwa) hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang bersumber dari adanya perjanjian yang -- tidak dipenuhi oleh para pihak (baca : wanprestasi). Fakta hukum adanya peristiwa hukum wanprestasi (ingkar janji) terhadap suatu perjanjian kemudian dikonstruksikan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum dengan menyampaikan peristiwa (-peristiwa) non hukum seolah-olah terdapat unsur-unsur tindakan mengelabui dan menyalahgunakan keadaan, sehingga kemudian Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- 2.2. Bahwa selain adanya peristiwa hukum wanprestasi atas perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat berdasarkan dalil gugatan butir 11 s.d. butir 14 kemudian mendalilkan adanya peristiwa (-peristiwa) hukum lain yang sama sekali tidak ada hubungannya dan terpisah dengan subyek yang berbeda dengan peristiwa sebelumnya yaitu peristiwa hukum berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III melalui Tergugat IV dan atas peralihan tersebut dilakukan pencatatan balik nama oleh Turut Tergugat, dan atas dasar kepemilikan sah oleh Tergugat III kemudian tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dijaminan kepada dan dibebani hak tanggungan oleh Tergugat V;
- 2.3. Bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas tidak ada hubungan sama sekali dan terpisah dengan peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat III, pencatatan balik nama oleh Turut Tergugat, dan penjaminan oleh Tergugat III serta pembebanan Hak Tanggungan oleh Tergugat V, tidak ada hubungan sama sekali dan terpisah dengan Pengikatan Jual Beli dan Kesepakatan yang terjadi sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang terbukti tidak pernah dapat terpenuhi oleh para pihak sehingga menjadi tidak terlaksana (baca: gugur demi hukum);

Hal. 38 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



- 2.4. Bahwa dalam peristiwa hukum aquo, antara perbuatan wanprestasi (Penggugat secara keliru mengkonstruksikan sebagai perbuatan melawan hukum) yang dilakukan sebagai akibat tidak dipenuhi Pengikatan Jual Bell dan Kesepakatan yang dibuat antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dengan peristiwa hukum peralihan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III melalui Tergugat IV, dan pencatatan balik nama oleh Turut Tergugat, penjaminan oleh Tergugat III dan pembebanan Hak Tanggungan oleh Tergugat V TIDAK TERDAPAT KONEKSITAS YANG ERAT (*innerlijke samenhangen*) sehingga kedua peristiwa hukum tersebut tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan;

Putusan MARI No. 575 K/Pdt/1983 tanggal 20 Juni 1984 :

"... boleh dilakukan penggabungan (*samenvoeging*) atau komulasi objektif maupun subjektif, asal terdapat *innerlijke samenhangen* atau koneksi erat diantaranya. Ternyata dalam kasus ini, hal itu tidak terdapat, karena utang yang terjadi adalah utang yang masing-masing berdiri sendiri-sendiri, sehingga tidak bisa diakumulasi ;

Putusan MARI No 1518 K/Pdt/1983 tanggal 4 Desember 1984 :

"..., komulasi subjektif atau komulasi objektif yang terjadi dalam perkara ini, tidak dapat dibenarkan atas alasan gugatan-gugatan yang digabung, masing-masing berdiri sendiri-sendiri. Seharusnya diajukan secara terpisah oleh Penggugat I dan Penggugat II kepada Terguga";

- 2.5. Bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan secara terpisah dengan peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat III termasuk antara Tergugat III dengan Tergugat V dimana yang satu dengan yang lainnya dilakukan dengan cara yang berbeda-beda dan masing-masing adalah berdiri sendiri-sendiri dan terpisah. Tidak terdapat persamaan peristiwa hukum dan atau hubungan hukum antara kedua peristiwa hukum tersebut. Peristiwa hukum yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah berbeda dengan peristiwa hukum yang terjadi dengan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat. Tuntutan hukum terhadap masing-masing pihak tersebut tunduk pada



hukum acara yang berbeda-beda;

Putusan MARI No. 1742 K/Pdt/1983 tanggal 14 Nopember 1984:

"oleh karena tidak ada hubungan hukum diantara tergugat maka sesuai dengan putusan tanggal 20 Juni 1979 No. 415 K/Sip/1975, gugatan tidak dapat diajukan secara komulasi, tetapi harus masing-masing berdiri sendiri terhadap para terguga;"

Putusan MARI No. 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972 :

"terhadap dua perkara yang berhubungan erat satu dengan yang lainnya tetapi masing-masing tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak boleh digabungkan":

Hal ini dikuatkan lagi dengan Putusan MARI No 2177 K/Pdt/1983, No. 1742 K/Pdt/1983, No. 343 K/Sip/1975 dan 524 K/Sip/1974 (Lihat M. Yahya Harahap, SH : Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, cet. ke-dua, Juni 2005, haL 103-107).

Berdasarkan fakta hukum diatas, maka Gugatan yang menggabungkan beberapa tergugat dalam satu gugatan (kumulasi subjektif) dan penggabungan beberapa tuntutan terhadap beberapa peristiwa hukum dalam satu `gugatan (kumulasi objektif) adalah tidak dibenarkan menurut hukum, karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena Pihak yang ditarik sebagai Tergugat II adalah keliru (*Error In Persona*);
 - 3.1. Bahwa Tergugat II yang ditarik sebagai tergugat dalam Gugatan aquo keliru dan tidak jelas, apakah Tergugat II yang ditarik sebagai tergugat dalam kapasitasnya sebagai badan hukum PT. Naga Jaya Radal atau dalam kapasitas pribadi dari Andrie Setiadi alias Toni;
 - 3.2. Bahwa jika perbuatan hukum dilakukan oleh badan hukum maka yang harus digugat adalah PT. Naga Jaya Radal, tetapi jika yang digugat adalah perbuatan hukum pribadi dari Andrie Setiadi alias Toni sebagai subyek hukum maka yang digugat adalah Andrie Setiadi alias Toni. Dengan menyebutkan pihak Tergugat II adalah PT. Naga Jaya Radal atau pribadi. dari Andrie Setiadi alias Toni menyebabkan gugatan keliru karena tidak jelas siapa yang digugat apakah badan hukum atau pribadi, sehingga dalam gugatan aquo mengandung *error in persona*;

Hal. 40 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



Dengan demikian formulasi gugatan menjadi tidak jet as, tidak memenuhi syarat formil dan tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) dan menyalahi asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara), karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

4. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena Gugatan Kurang Pihak atau Tidak Lengkap;

4.1. Bahwa meskipun dalam suatu gugatan, pihak yang mengajukan gugatan diberikan kebebasan untuk menarik pihak-pihak yang akan dijadikan tergugat, namun sesuai maksud dan tujuan gugatan untuk dapat menyelesaikan sengketa secara terang dan tuntas, maka seluruh pihak-pihak yang terlibat harus diikutsertakan sebagai pihak, sehingga putusan yang akan dikeluarkan memenuhi rasa keadilan dan memberikan kepastian hukum. Satu dan lain hal untuk menghindari putusan yang merugikan pihak lain atau sengaja dimaksudkan untuk merugikan pihak lain;

4.2. Bahwa terkait dengan gugatan dalam perkara aquo dapat disampaikan bahwa pokok sengketa yang digugat bersumber dari peralihan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III yang mana Penggugat mendalilkan seolah-olah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III bukan dilakukan oleh Penggugat dengan persetujuan suami Penggugat tetapi dilakukan oleh orang lain yang mengaku sebagai Penggugat demikian juga yang hadir menandatangani jual beli bukan suami Penggugat tetapi orang lain yang mengaku sebagai suami Penggugat;

4.3. Bahwa dalil Penggugat tersebut disampaikan tanpa didasarkan bukti hukum adanya pihak lain yang bertindak seolah-oleh sebagai Penggugat dan suami Penggugat, jika hal tersebut benar terjadi, *quad non*, dan karena fakta tersebut tidak didukung oleh bukti putusan yang membuktikan bahwa bukan Penggugat dan suami Penggugat yang hadir menandatangani peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dan hanya berdasarkan dikira-kira oleh Penggugat tanpa dibuktikan, sehingga hanya merupakan asumsi dan opini bukan fakta hukum, maka secara hukum pihak yang disebutkan sebagai bukan Penggugat dan suami Penggugat (baca figur) seharusnya dibuktikan lebih dahulu melalui suatu putusan pidana, atau jika tidak, maka figur tersebut harus ditarik sebagai pi-



hak, agar gugatan menjadi terang, jelas dan lengkap; Menghadirkan figur tersebut walaupun benar ada, *quad non*, wajib dilakukan karena Penggugat tidak pernah dapat membuktikan bahwa jual beli tersebut dilakukan oleh figur (baca : figur tersebut tidak pernah dibuktikan melalui sutau putusan peradilan);

Pasal 1328 KUH Perdata menyatakan :

Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan;

Berdasarkan hal tersebut, maka untuk memenuhi prinsip-prinsip keseimbangan, kepastian dan keadilan hukum bagi semua pihak dalam proses peradilan, dan oleh karena ketepatan, keakuratan dan kelengkapan pihak-pihak yang digugat dihadapan persidangan merupakan hal yang sangat mutlak diperlukan, maka figur tersebut harus ditarik sebagai pihak tergugat. Tidak diikutsertakannya figur sebagai pihak tergugat mengakibatkan Gugatan menjadi tidak lengkap dan kurang pihak, sehingga Gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat V menyampaikan hal-hal sebagai berikut :
 - 1.1. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V;
 - 1.2. Bahwa segala sesuatu yang disampaikan dalam Eksepsi Absolut maupun Relatif mohon mutatis mutandis dianggap dicantumkan lagi dalam jawaban Pokok Perkara;
 - 1.3. Bahwa oleh karena alasan / dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak sistematis dan tidak jelas, maka Tergugat V tidak akan memberikan jawaban/tanggapan terhadap dalil-dalil Gugatan tersebut secara satu persatu, akan tetapi akan memberikan jawaban / tanggapan secara langsung sesuai pokok permasalahan yang dijadikan dasar Gugatan;
 - 1.4. Bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Tergugat V, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Tergugat V menganggap bahwa

Hal. 42 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



dalil-dalil Gugatan tersebut tidak benar, tidak terbukti sama sekali dan/atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara aquo atau dengan Tergugat V;

1.5. Bahwa Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara aquo agar segala hal yang dituangkan dalam Jawaban ini yang tidak dibantah /disangkal secara tegas oleh Penggugat dalam Replik agar dianggap sebagai suatu kebenaran yang tidak terbantahkan dan patut dipertimbangkan untuk dikabulkan;

2. Bahwa berdasarkan posita dan petitum Gugatan dapat disampaikan inti Gugatan Penggugat adalah:

2.1. Penggugat menyatakan Akta Jual Beli No 137/2012 dan Akta Jual Beli No. 138/2012 keduanya tertanggal 4 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Siti Femira Finanti Arifin Abidin, SH., PPAT/Notaris di Tangerang (baca : Tergugat IV) antara Penggugat dengan Wawan Setiawan (baca : Tergugat III) atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 (selanjutnya akan disebut "Akta Jual Beli 137 dan 138 tanggal 4 Juli 2012") adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum, dengan alasan karena dibuat bukan oleh Penggugat dengan persetujuan suami Penggugat, tetapi dibuat oleh orang lain yang mengaku sebagai Penggugat dan suami Penggugat, sehingga peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 serta pencatatan balik nama SHM 04656 dan SHM 04657 ke atas nama Tergugat III cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum, dan selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan kembali SHM 04656 dan SHM 04657 ke atas nama Penggugat;

2.2. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli 137 dan 138 tanggal 4 Juli 2012 serta pencatatan balik nama SHM 04656 dan SHM 04657 ke atas nama Tergugat III cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum, maka Pembebanan Hak Tangungan atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 oleh PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (baca: Tergugat V) untuk utang Tergugat III adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum, sehingga Tergugat V harus menyerahkan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada Penggugat dan mengeluarkan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 sebagai jaminan pada Tergugat V;

3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 1 yang menyatakan

Hal. 43 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 adalah DALIL YANG TIDAK BENAR SAMA SEKALI DAN TIDAK BERDASARKAN FAKTA DAN BUKTI SEHINGGA HARUS DITOLAK, karena berdasarkan bukti Akta Jual Beli No. 137/2012 dan Akta Jual Bell No. 138/2012 keduanya tertanggal 4 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Siti Femira Finanti Arifin Abidin, SH., PPAT/Notaris di Tangerang (baca : Tergugat IV) dan berdasarkan bukti SHM 04656 dan SHM 04657, telah membuktikan bahwa Penggugat dengan persetujuan suami Penggugat Tuan Hari Murti telah melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada Wawan Setiawan (baca : Tergugat III) dihadapan Tergugat IV, dan berdasarkan peralihan tersebut Turut Tergugat telah mencatat batik nama SHM 04656 dan SHM 04657 ke atas nama Tergugat III, sehingga tanah dan bangunan . SHM 04656 dan SHM 04657 adalah sah milik Tergugat III. Dengan demikian tidak benar dan tidak berdasar sama sekali karenanya harus ditolak dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat masih sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657;

4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 2 s.d. butir 5 yang menyatakan bahwa seolah-olah terdapat adanya tindakan mengelabui dan penyalahgunaan keadaan terkait dengan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat I dan kemudian menyatakan kesepakatan jual beli tidak dipenuhi sehingga transaksi batal demi hukum termasuk kesepakatan dengan Tergugat II, adatah DALIL YANG TIDAK BERDASARKAN FAKTA, BUKTI DAN TIDAK RELEVAN DENGAN PERKARA AQUO SERTA TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN HUKUM SAMA SEKALI SEHINGGA HARUS DIKESAMPINGKAN DAN DITOLAK, karena berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat telah membuktikan adanya fakta hukum sebagai berikut :

- 4.1. Bahwa Penggugat pada awalnya membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehingga kemudian menawarkan penjualan atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657, untuk itu Penggugat kemudian memanfaatkan jasa Agen Penjual dari Marketing Era Property untuk mencari calon pembeli yang berniat membeli tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657;
- 4.2. Bahwa dari Agen Penjual tersebut diatas, Penggugat kemudian bertemu dengan Ir. Teti Nurhayati (baca: Tergugat I) sebagai calon pembeli dan terjadi kecocokan harga dan cara pembayaran, sehingga

Hal. 44 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



antara Penggugat .; dengan Tergugat I dibuat kesepakatan jual beli yang dituangkan dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 Januari 2012 dengan harga jual beli sebesar Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) (selanjutnya disebut "Pengikatan Jual Beli");

- 4.3. Bahwa terhadap harga jual beli tersebut diatas kemudian Penggugat dan Tergugat I sepakat dan setuju dilakukan perubahan harga dan cara pembayaran yang dituangkan dalam perjanjian Kesepakatan Pembayaran tanggal 24 Mei 2012, yang mana harga jual beli disepakati diturunkan menjadi Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), yang akan dibayar oleh Tergugat I dalam 2 (dua) tahap, dengan ketentuan, jika Tergugat I tidak bisa melunasi harga pembayaran sesuai kesepakatan paling lambat tanggal 31 Mei 2012 maka pengikatan jual beli dan kesepakatan dengan sendirinya menjadi batal dan uang muka dikembalikan kepada Tergugat I setelah di potong 10 % (selanjutnya disebut "Kesepakatan");
- 4.4. Bahwa ternyata Tergugat I sampai dengan tanggal 31 Mei 2012 tidak dapat memenuhi kesepakatan tersebut diatas sehingga perjanjian (baca Pengikatan Jual Beli dan Kesepakatan) menjadi batal (baca : dianggap oleh Penggugat tidak pernah terjadi atau gugur demi hukum) karena Tergugat I tidak memenuhi prestasi, dengan batalnya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I maka SHIV1 04656 dan SHM 04657 kemudian • dikembalikan dan diterima kembali oleh Penggugat;
- 4.5. Bahwa dengan telah batalnya Pengikatan Jual Beli dan Kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan diterimanya kembali SHM 04656 dan SHM 04657 oleh Penggugat, maka posisi hukum kembali seperti awal sehingga oleh hukum dianggap tidak pernah ada peristiwa hukum. Kalaupun akibat dari batalnya perjanjian tersebut, terdapat pihak yang dirugikan maka pihak tersebut oleh hukum diberikan hak untuk menggugat terait dengan tidak dipenuhinya Pengikatan Jual Bell dan Kesepakatan. Gugatan tersebut tidak ada hubungan dan relevansinya dengan peristiwa hukum yang terjadi kemudian yang terkait dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 antara Penggugat dengan Tergugat III, karena peristiwa belakangan ini terjadi terpisah dan tidak ada hubungan sama sekali dengan peristiwa hukum sebelumnya yang telah dinyatakan batal oleh para pihak (baca :

Hal. 45 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II);

5. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 6 s.d. butir 10 yang menyatakan seolah-olah Tergugat I menyerahkan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada Tergugat II sebatas hanya untuk jaminan adalah TIDAK DIDASARKAN FAKTA, BUKTI DAN HANYA MERUPAKAN KARANGAN BELAKA YANG TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN HUKUM SAMA SEKALI SEHINGGA HARUS DITOLAK, karena faktanya sebagaimana diuraikan dalam jawaban butir 4 diatas, telah membuktikan bahwa setelah kesepakatan dengan Tergugat I tidak terjadi maka SHM 04656 dan SHM 04657 dikembalikan dan diterima oleh Penggugat, sehingga bagaimana mungkin jika kemudian yang menyerahkan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada Tergugat II adalah Tergugat I, walaupun benar, *quad non*, penyerahan dilakukan oleh Tergugat I, maka tentunya penyerahan tersebut dilakukan atas perintah atau suruhan dari Penggugat sendiri;
6. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 11 s.d. butir 13 yang menyatakan tidak mengetahui adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 : dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III serta peralihan dilakukan bukan oleh Penggugat dan suami Penggugat tetapi oleh orang lain, sehingga proses peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III yang dilaksanakan melalui Tergugat IV serta < pencatatan balik nama sertipikat ke atas nama Tergugat III; yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum, adalah DALIL YANG TIDAK DIDASARKAN FAKTA, BUKTI DAN HANYA MERUPAKAN KARANGAN BELAKA YANG TIDAK MEMILIKI NILAI -. PEMBUKTIAN HUKUM SAMA SEKALI SEHINGGA HARUS DITOLAK, karena faktanya peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum sebagaimana dibuktikan dari bukti dan fakta hukum sebagai berikut :
 - 6.1. Bahwa setelah SHM 04656 dan SHM 04657 dikembalikan oleh Tergugat I kepada dan diterima kembali oleh Penggugat, Penggugat kemudian mencoba lagi menawarkan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada pihak lain dan kemudian bertemu dengan calon pembeli yang serius yaitu Wawan Setiawan (baca : Tergugat III), sehingga kemudian terjadi kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM

Hal. 46 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



04657;

- 6.2. Bahwa dalam rangka melakukan pembelian atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 maka Tergugat III akan menggunakan sumber pembayaran yang berasal dari fasilitas kredit pemilikan rumah dari bank. Untuk itu Tergugat III telah mengajukan permohonan fasilitas kredit dalam bentuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") kepada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (baca: Tergugat V) untuk keperluan pembelian tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 milik Penggugat dengan menggunakan tanah dan bangunan SHM 04656 dan **SHM** 04657 yang akan dibeli tersebut sebagai jaminan utang;
- 6.3. Bahwa sebelum transaksi jual beli atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat III, dan oleh karena sumber pembelian berasal dari permohonan fasilitas KPR kepada Tergugat V, maka tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 terlebih dahulu dilakukan penilaian oleh penilai independen. Untuk itu Tergugat V dengan persetujuan dari Tergugat III telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Aditya Iskandar & Rekan (selanjutnya disebut "KJPP") untuk melakukan penilaian atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657;
- 6.4. Bahwa untuk kepentingan penilaian tersebut diatas dank arena harus dilakukan survey ke lokasi, maka terlebih dahulu dilakukan koordinasi antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat III sebagai pembeli, lagi pula saat itu tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dalam keadaan kosong (sudah 1 bulan tidak dihuni oleh Penggugat). Berdasarkan koordinasi tersebut, KJPP kemudian melakukan survey pada tanggal 26 Juni 2012 dan telah melakukan penilaian dengan masuk ke masing-masing -. ruangan sebagaimana bukti dokumentasi foto dalam laporan KJPP;
- 6.5. Bahwa berdasarkan koordinasi tersebut diatas dan sesuai bukti dokumentasi foto ruangan pada saat survey dilakukan oleh KJPP membuktikan bahwa Penggugat mengetahui adanya survey dan .: mengetahui maksud dan tujuan survey dilakukan yaitu bahwa tanah dan' bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 milik Penggugat tersebut disurvey karena akan dijual oleh Penggugat dan dibeli oleh Tergugat III dan oleh Tergugat III akan dijamin pada Tergugat V. Terhadap maksud dan tujuan penilaian

Hal. 47 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



tersebut dilakukan tidak pernah dibantah ataupun ditolak oleh Penggugat, bahkan petugas KJPP dengan leluasa diijinkan masuk ke masing-masing ruangan untuk mengambil dokumentasi foto ruangan untuk kepentingan penilaian;

- 6.6. Bahwa selain itu, pada tanggal 29 Juni 2012 juga dilakukan survey ke lokasi dengan terlebih dahulu menghubungi Penggugat (baca : dengan seijin Penggugat) dan Penggugat juga menyatakan dan membenarkan bahwa tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 tersebut benar akan ..., dijual kepada Tergugat III, dan saat survey tersebut dilakukan keadaan rumah dalam keadaan kosong tidak berpenghuni namun dalam keadaan terawat, hal ini terjadi karena Penggugat benar-benar berniat untuk menjualnya sehingga Penggugat juga sudah bersiap-siap untuk _ . mengosongkan;
- 6.7. Bahwa fakta-fakta hukum diatas membuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III telah tercapai kesepakatan jual beli, sehingga tidak benar jika kemudian Penggugat menyatakan tidak mengetahui adanya proses peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dan proses penjaminan oleh Tergugat III kepada Tergugat V;
- 6.8. Bahwa berdasarkan hasil survey dan konfirmasi dari Penggugat yang menyatakan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 benar-benar dijual dan dibuktikan lagi rumah sudah tidak dihuni lagi oleh Penggugat, maka kemudian permohonan kredit Tergugat III disetujui oleh Tergugat V sehingga Penggugat dengan persetujuan suaminya Tuan Hari Murti kemudian membuat dan menandatangani Akta Jual Beli No 137/2012 dan Akta Jual Bell No. 138/2012 keduanya tertanggal 4 Juli 2014 dihadapan Siti Femira Finanti Arifin Abidin , SH., PPAT/Notaris di Tangerang (baca Tergugat IV) dengan Tergugat III;
- 6.9. Bahwa fakta hukum diatas membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah SHM 04656 dan SHM 04657 benar-benar dilakukan oleh Penggugat dengan persetujuan suaminya Tuan Had Murti kepada Tergugat III; Lagi pula tidak pernah terdapat bukti hukum sama sekali yang membuktikan bahwa jual bell tersebut dilakukan bukan oleh Penggugat dan suami Penggugat, karenanya peralihan hak atas tanah dan IDangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli 137 dan 138 tanggal 4 Juli 2012 adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat, sehingga SHM 04656 dan



SHM 04657 adalah sah milik Tergugat III;

- 6.10. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 tersebut telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 sah beralih dari Penggugat kepada Tergugat III, maka kemudian antara Tergugat III dengan Tergugat V dibuat dan ditandatangani Perjanjian Kredit Nomor 001/PK1922/2/07/12 tanggal 4 Juli 2012 (selanjutnya akan disebut "Perjanjian Kredit");
- 6.11. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Akta Jual Beli 137 dan 138 tanggal 4 Juli 2012 serta Perjanjian Kredit, maka Tergugat III kemudian menyerahkan seluruh dokumentasi kepemilikan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada Tergugat V dan diterima oleh Tergugat IV selaku PPAT/Notaris, dan Tergugat V kemudian mencairkan kredit dan mentransfer hasil pencairan kepada Tergugat III untuk selanjutnya Tergugat III melakukan pembayaran harga jual beli kepada Penggugat;
- 6.12. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, membuktikan bahwa Tergugat V telah bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit dan menerima jaminan dari Tergugat III, sehingga tindakan Tergugat V tersebut adalah tidak melanggar perundang-undangan dan sah menurut hukum;
- 6.13. Bahwa dengan telah sah beralihnya tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III, kemudian dilakukan pencatatan baliknama sertifikat oleh Turut Tergugat dan kemudian SHM 04656 dan SHM 04657 sah tercatat atas nama Tergugat III, karenanya pencatatan baliknama SHM 04656 dan SHM 04657 ke atas nama Tergugat III oleh Turut Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat, , sehingga tidak ada kewajiban hukum bagi Turut Tergugat untuk mencatatkan kembali SHM 04656 dan SHM 04657 ke ' atas nama Penggugat;
- 6.14. Bahwa dengan telah sahnya SHM 04656 dan SHM 04657 tercatat atas nama Tergugat III Beli, kemudian dilakukan pembebanan Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat V atas utang Tergugat III sebagaimana bukti Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 157/2012 tanggal 17 Juli 2012 dan didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No 12272/2012 (selanjutnya akan disebut "Pembebanan Hak Tanggungan"), karenanya Pembe-

Hal. 49 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



banan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 untuk kepentingan Tergugat V adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat, sehingga tidak ada kewajiban hukum bagi Tergugat V untuk menyerahkan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada Penggugat;

7. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 14 dan butir 15 yang menyatakan seolah-olah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dalam peristiwa hukum tidak dipenuhinya Pengikatan Jual Beli dan Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II; dalam peristiwa hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III melalui Tergugat IV; dan dalam peristiwa hukum Pembebanan Hak Tanggungan oleh Tergugat V, HARUS DIKESAMPINGKAN DAN DITOLAK KARENA TIDAK BERDASARKAN FAKTA, BUKTI DAN TIDAK RELEVAN DENGAN PERKARA AQUO, sebagaimana telah dibuktikan oleh Tergugat V dalam Jawaban butir 4 s.d butir 6 diatas yang telah membuktikan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dan tidak ada penyalahgunaan keadaan yang terjadi atau tidak ada ketidakseimbangan hukum yang terjadi, karena sudah jelas dan nyata bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah gugur demi hukum dengan tidak dipenuhinya perjanjian (vide jawaban butir 4 dan butir 5 diatas) dan terhadap peristiwa hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 telah dilakukan secara sah (vide jawaban butir 6 diatas), yang membuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III benar-benar telah sepakat dan setuju untuk mengalihkan (menjual) hak atas tanah dan bangunan 04656 dan SHM 04657, sehingga syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi seluruhnya. Demikian juga dari rangkaian fakta-fakta dan bukti-bukti diatas tidak ada kekhilafan atau paksaan atau penipuan yang menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum sesuai ketentuan pasal 1321 KUH Perdata;
8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 16 s.d. butir 21 yang menyatakan seolah-olah Penggugat masih sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657, HARUS DIKESAMPINGKAN DAN DITOLAK KARENA TIDAK BERDASARKAN FAKTA, BUKTI DAN TIDAK RELEVAN DENGAN PERKARA AQUO, sebagaimana telah dibuktikan oleh Tergugat V dalam jawaban butir 3 dan 6 diatas yang telah mem-



buktikan bahwa saat ini tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 adalah sah milik dari Tergugat III dan saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat V;

9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 22 s.d. butir 35 yang menyatakan seolah-oleh Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengelabui dan menyalahgunakan keadaan untuk merugikan .; Penggugat, HARUS DIKESAMPINGKAN DAN DITOLAK KARENA TIDAK BERDASARKAN FAKTA, BUKTI DAN TIDAK RELEVAN DENGAN PERKARA AQUO, sebagaimana telah dibuktikan oleh Tergugat V dalam jawaban butir 4 dan butir 5 diatas yang telah membuktikan bahwa Pengikatan Jual Beli dan (baca: perjanjian) yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I telah gugur demi hukum karena Tergugat I tidak memenuhi prestasi, sehingga kemudian dengan batalnya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I maka SHM 04656 dan SHM 04657 kemudian dikembalikan dan diterima kembali oleh .: Penggugat, demikian juga penyerahan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada Tergugat II walaupun benar terjadi, quad non, tentunya dilakukan atas inisiatif dari penggugat sendiri, sehingga fakta hukum tersebut membuktikan bahwa tidak ada lagi peristiwa hukum yang harus dituntut antara Penggugat dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II, walaupun Penggugat tetap menuntut peristiwa **hukum** tersebut, maka peristiwa hukum tersebut tidak relevan dan terpisah dengan peristiwa hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III, sehingga tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
10. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 36 s.d. butir 44 yang menyatakan seolah-olah Penggugat tidak mengetahui adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III se%ta: peralihan dilakukan bukan oleh Penggugat dan suami Penggugat tetapi oleh orang lain, sehingga proses peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III yang dilaksanakan melalui Tergugat IV cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal, adalah TIDAK- BENAR SAMA SEKALI DAN TIDAK BERDASARKAN FAKTA DAN BUKTI SEHINGGA HARUS DITOLAK, karena sebagaimana telah dijawab oleh Tergugat V dalam butir 4 s.d butir 6 diatas telah membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada -. Tergugat III telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah

Hal. 51 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



dan mengikat menurut hukum, sehingga tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III;

11. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 45 s.d. butir 55 yang menyatakan seolah-olah Tergugat IV lalai menjalankan fungsi jabatannya serta kewajibannya terkait dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III karena dilakukan bukan oleh Penggugat dan suami Penggugat tetapi oleh orang lain, sehingga proses - peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat kepada Tergugat III yang dilaksanakan melalui Tergugat IV cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal, adalah TIDAK BENAR SAMA SEKALI DAN TIDAK BERDASARKAN FAKTA DAN BUKTI SEHINGGA HARUS DITOLAK, karena sebagaimana telah dijawab oleh Tergugat V dalam butir 4 s.d. butir 6 diatas telah membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, sehingga tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV;
12. Bahwa terhadap dalil Penggugat butir 56 dan 57 yang menyatakan seolah-olah Tergugat V tidak cermat dan teliti dalam pemberian fasilitas kredit kepada Tergugat III dan menerima jaminan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 adalah DALIL YANG TIDAK DIDASARKAN FAKTA, BUKTI DAN HANYA MERUPAKAN KARANGAN BELAKA YANG TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN HUKUM SAMA SEKALI SEHINGGA HARUS DITOLAK, karenanya faktanya sebagaimana disampaikan dalam jawaban butir 3 s.d. butir 6 diatas telah membuktikan bahwa proses penjaminan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari Tergugat III kepada Tergugat V dan pemberian kredit oleh Tergugat V kepada Tergugat III telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, sebagaimana dibuktikan dari bukti dan fakta hukum sebagai berikut :
 - 12.1. Bahwa sebelum Tergugat V menerima tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 sebagai jaminan untuk fasilitas kredit yang diajukan oleh Tergugat III terlebih dahulu telah dilakukan peninjauan dan penilaian oleh KJPP. KJPP dalam melakukan survey tersebut dan oleh karena obyek yang disurvey dalam keadaan kosong (sudah 1 bulan tidak dihuni oleh Penggugat) maka terlebih dahulu dilakukan koordinasi antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat III

Hal. 52 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



sebagai pembeli. Berdasarkan, koordinasi tersebut, KJPP kemudian melakukan kunjungan ke lokasi pada tanggal 26 Juni 2012 dan telah melakukan penilaian dengan masuk ke masing-masing ruangan termasuk mendokumentasikan masing-masing ruangan;

- 12.2. Bahwa berdasarkan bukti dokumentasi ruangan pada saat penilaian membuktikan bahwa Penggugat mengetahui maksud dan tujuan survey dilakukan yaitu bahwa tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 milik Penggugat tersebut dinilai karena akan dijual oleh Penggugat kepada, Tergugat III dan oleh Tergugat III akan dijadikan jaminan pada Tergugat V. Terhadap maksud dan tujuan survey tersebut dilakukan tidak pernah dibantah ataupun ditolak oleh Penggugat, bahkan petugas KJPP dengan leluasa diijinkan masuk ke masing-masing ruangan untuk mengambil, dokumentasi foto ruangan untuk kepentingan penilaian;
- 12.3. Bahwa selain itu, pada tanggal 29 Juni 2012 juga dilakukan survey ke lokasi dengan terlebih dahulu menghubungi Penggugat (baca : dengan seijin Penggugat) dan Penggugat juga menyatakan dan membenarkan bahwa,, tanah dan bangunan tersebut benar akan dijual kepada Tergugat III, namun saat survey tersebut dilakukan keadaan rumah dalam keadaan kosong tidak berpenghuni namun dalam keadaan terawat, hal ini terjadi karena memang Penggugat sudah berketetapan hati untuk menjual kepada Tergugat III;
- 12.4. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian dari KJPP, telah membuktikan adanya fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Penilaian diajukan atas permintaan dari Tergugat V sehubungan dengan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 yang disurvey akan dibeli oleh Tergugat III dan dijaminakan pada Tergugat V;
 - b. Tujuan Penilaian adalah untuk memberikan opini Nilai Pasar dari tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dimaksud berkaitan dengan. agunan pinjaman untuk kredit yang diajukan Tergugat III pada Tergugat V;
 - c. KJPP telah melakukan penilaian ke lokasi pada tanggal 26 Juni 2012 dan telah masuk ke masing-masing ruangan untuk mendokumentasikan; bagian-bagian ruangan guna keperluan penilaian;
 - d. KJPP telah datang ke lokasi dan masuk ke masing-masing ruangan untuk mengambil foto pada tanggal 26 Juni 2012, tanpa ada keber-



atan ataupun penolakan dari Penggugat;

- e. Pada waktu penilaian dilakukan jelas sudah disampaikan bahwa maksud penilaian dilakukan sehubungan dengan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 akan dijual oleh Penggugat kepada Tergugat III dan oleh Tergugat III akan dijadikan jaminan utang kepada Tergugat V, terhadap hal tersebut tidak pernah ada keberatan ataupun penolakan dari Penggugat;
 - f. Fakta hukum diatas membuktikan bahwa untuk pembelian tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 tersebut bersumber dari pinjaman yang akan diperoleh oleh Tergugat III dengan menjaminkan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 tersebut;
 - g. Fakta Tergugat III akan menjaminkan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 yang akan dibeli kepada Tergugat V dan tidak adanya keberatan dan penolakan merupakan bukti yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat benar-benar telah sepakat dan setuju untuk mengalihkan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat III;
- 12.5. Bahwa berdasarkan hasil survey dan konfirmasi dari Penggugat yang, menyatakan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 benar-benar dijual dan dibuktikan lagi rumah sudah tidak dihuni lagi oleh Penggugat, kemudian permohonan kredit Tergugat III disetujui oleh Tergugat V sehingga Penggugat dengan persetujuan suaminya Tuan Hari Murti telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli 137 dan 138 tanggal 4 Juli 2012;
- 12.6. Bahwa fakta hukum diatas membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 benar-benar dilakukan oleh Penggugat dengan persetujuan suaminya kepada Tergugat III; Lagi pula tidak pernah terbukti sama sekali bahwa jual beli tersebut dilakukan bukan oleh Penggugat dan suami Penggugat;
- 12.7. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 tersebut telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 sah beralih dari Penggugat kepada Tergugat III, karenanya pencatatan baliknama SHM 04656 dan SHM 04657 ke atas nama Tergugat III adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat. Oleh karena tanah dan bangunan; SHM 04656 dan SHM 04657 adalah sah milik Tergugat III, maka Tergugat III berwenang dan sah menjaminkan kepada Tergugat V untuk menjamin utang Tergugat III;

Hal. 54 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



- 12.8. Bahwa berdasarkan penjaminan tersebut, maka tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 yang sudah tercatat atas nama dan milik Tergugat III kemudian dilakukan Pembebanan Hak Tanggungan oleh Tergugat V, sehingga pembebanan Hak Tanggungan untuk kepentingan utang Tergugat III telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku; karenanya Hak Tanggungan tersebut adalah sah dan mengikat;
13. Bahwa terhadap dalil Penggugat butir 58 s.d. butir 60 yang menyatakan seolah-olah Turut Tergugat tidak teliti dalam melakukan pencatatan balik nama SHM 04656 dan SHM 04657 dari Penggugat ke atas nama Tergugat III adalah TIDAK; BENAR SAMA SEKALI DAN HARUS DITOLAK, karena sudah terbukti peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tanah sah beralih kepada Tergugat III, karenanya merupakan kewajiban hukum ; dari Turut Tergugat untuk melakukan pencatatan balik nama, sehingga tindakan pencatatan balik nama yang dilakukan Turut Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum tetap karenanya tidak terbukti Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa KJPP telah melakukan penilaian ke lokasi atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 pada tanggal 26 Juni 2012 dengan ijin dan sepengetahuan Penggugat dan tanpa ada 'penolakan ataupun keterangan. ataupun penjelasan yang menyatakan tidak ada penjualan atas tanah tersebut, dari Penggugat kepada Tergugat ' III, ', hal ini membuktikan bahwa Penggugat telah sepakat dan setuju untuk mengalihkan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada Tergugat III dan telah mengetahui tanah dan bangunan tersebut akan dijaminan oleh Tergugat III kepada Tergugat V SEHINGGA TIDAK TERBUKTI bahwa jual beli tersebut dibuat karena adanya : penyalahgunaan keadaan; atau perbuatan mengelabui; atau adanya bujuk rayu; atau tidak mengetahui adanya peralihan dan penjaminan; atau karena bersekongkol dan rekayasa; atau karena dilakukan bukan oleh Penggugat dan suami Penggugat, karenanya dalil-dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan terjadi perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 tidak terbukti dan tidak berdasar sama sekali, sehingga harus ditolak;
15. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan, di atas, diperoleh kesimpulan sebagai berikut :
- 15.1. Bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2012 dan Akta Jual

Hal. 55 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



Beli No. 138/2012 keduanya tertanggal 4 Juli 2014 dihadapan Siti Femira Finanti, Arifin Abidin , SH., PPAT/Notaris di Tangerang (baca : Tergugat IV) yang dibuat antara Penggugat dengan persetujuan suaminya Tuan Hari Murti dengan Tergugat III, telah dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, karenanya dalil,, Gugatan Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli 137 dan 138 tanggal 4 Juli 2012 cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum tidak terbukti dan tidak berdasar sama sekali, sehingga PETITUM PENGGUGAT BUTIR 3 HARUS DITOLAK;

15.2. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 berdasarkan Akta Jual Beli 137 dan 138 tanggal 4 Juli 2012 tersebut sah dan mengikat menurut hukum, maka balik nama SHM 04656 dan SHM 04657 ke atas nama Tergugat III dan penerbitan sertifikat ke atas nama Tergugat III yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, karenanya dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan balik nama dan pencatatan SHM 04656 dan SHM 04657 ke atas nama Tergugat V cacat hukum, tidak berkekuatan hukum tetap dan batal demi hukum, kedua sertifikat atas nama Tergugat III tidak berkekuatan hukum mengikat, dan meminta Turut Tergugat untuk mencatatkan kembali kedua sertifikat ke atas nama Penggugat, tidak,. terbukti dan tidak berdasar sama sekali, sehingga PETITUM PENGGUGAT BUTIR 4, BUTIR 6 DAN BUTIR 7 HARUS DITOLAK;

15.3. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 sah merupakan milik dan tercatat atas nama Tergugat III, maka Tergugat III, dan mengadili perkara Nomor 588/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat V mengenai kewenangan mengadili tidaklah beralasan dan harus di nyatakan di tolak berhak dan berwenang menjadikan jaminan utang kepada Tergugat V, sehingga Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 oleh. Tergugat V telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, karenanya dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan batal demi

Hal. 56 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



hukum, tidak terbukti dan tidak berdasar sama sekali, sehingga PETITUM PENGGUGAT BUTIR 5 HARUS DITOLAK;

15.4. Bahwa oleh karena Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 adalah sah dan mengikat mengikat menurut hukum, maka dalil Penggugat yang memerintahkan agar Tergugat V mengembalikan SHM 04656 dan SHM 04657 kepada Penggugat dan; mengeluarkan tanah dan bangunan SHM 04656 dan SHM 04657 dari jaminan Tergugat V, tidak berdasar sama sekali sehingga PETITUM PENGGUGAT BUTIR 8 HARUS DITOLAK;

15.5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, telah membuktikan, bahwa tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga PETITUM PENGGUGAT BUTIR 2 HARUS DITOLAK;

15.6. Bahwa oleh karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka dalil Gugatan Penggugat yang menuntut : kerugian materiiil dan immateriil (vide dalil Gugatan butir 61); pembayaran uang paksa (vide dalil Gugatan butir 62 dan butir 68); permohonan sita jaminan (vide dalil Gugatan butir 63 dan butir 67);, dan permohonan Dalam Provisi; adalah tidak berdasar dan beralasan sama sekali, sehingga PETITUM PENGGUGAT BUTIR 10 S.D.12 HARUS DITOLAK;

15.7. Bahwa oleh karena seluruh dalil Gugatan Penggugat tidak terbukti dan, tidak berdasar sama sekali, maka tidak ada alasan hukum untuk mengabulkan permintaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) (vide dalil Gugatan butir 64), sehingga PETITUM PENGGUGAT BUTIR 13 HARUS DITOLAK;

15.8. Bahwa oleh karena dalil dan petitum Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka tidak ada alasan hukum untuk memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan serta pembebanan biaya kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat sehingga PETITUM PENGGUGAT BUTIR 9 DAN BUTIR 14 HARUS DITOLAK;

16. Bahwa Tergugat V menolak dalil Gugatan selain dan selebihnya; .. Berdasarkan fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan: DALAM EKSEPSI ABSOLUT

1. Mengabulkan EKSEPSI ABSOLUT / MUTLAK Tergugat V;

Hal. 57 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang absolut I mutlak untuk memeriksa dan mengadili Gugatan aquo;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM EKSEPSI RELATIF

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat V seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 2015 Nomor 588/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp..3.016.000,- (tiga juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 2015 Nomor 588/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 26 Januari 2015 sebagaimana ternyata berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 April 2015, kepada Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat

Hal. 58 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



II dan Tergugat III pada tanggal 25 Maret 2015, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 31 Agustus 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 30 Maret 2015 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 5 September 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 05 Maret 2015 dan turunan resmi memori banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 April 2015, kepada Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 25 Maret 2015, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 31 Agustus 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 30 Maret 2015 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 5 September 2017.-

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat V mengajukan kontra memori banding tertanggal 4 Juni 2015 dan turunan resmi kontra memori banding telah diberitahukan/disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 16 Juni 2015.-

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Maret 2015 kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 April 2015, kepada Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 25 Maret 2015, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 31 Agustus 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 30 Maret 2015 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 5 September 2017.-

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara di tingkat banding, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mencermati waktu saat penjatuhan putusan perkara para pihak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 2015 dan waktu ketika Pembanding / semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 26 Januari 2015 dan mencermati pula segala formalitas mengenai pemberitahuan-pemberitahuan lainnya berkenaan

Hal. 59 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



dengan adanya permohonan banding tersebut maka permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding /semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan keberatan-keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding/Penggugat tidak pernah melakukan sesuatu upaya hukum terkait dengan pemindahan kepemilikan dengan cara melakukan jual beli kepada Pihak Ketiga in casu Terbanding III/Tergugat III;
2. Bahwa de Facto, Pembanding/Penggugat tidak pernah menandatangani dan atau mengizinkan pihak manapun untuk melakukan jual beli atas objek sengketa;

Selanjutnya Pembanding semula Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara di tingkat banding menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan mengabulkan seluruh gugatan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding V semula Tergugat V mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama telah dengan sangat cermat , teliti, tepat dan benar sehingga layak dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 2015 Nomor 588/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut, sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah mengabulkan eksepsi Terbanding V semula Tergugat V sebagaimana dalam amar putusan ter-sebut. Dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah memberikan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara aquo pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 2015 Nomor 588/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel dapat dipertahankan dan dikuatkan;



Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan, Undang-undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat .
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 2015 Nomor 588/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Kamis** tanggal **4 Juli 2019** oleh Kami **SUDIRMAN WP, S.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Hj. ELNAWISAH, S.H.,M.H.**, dan **DANILE DALLE PAIRUNAN, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 272/Pen. Pdt/2019 /PT.DKI tanggal 7 Mei 2019 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **10 Juli 2019** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Hj. SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI tersebut, ber-dasarkan surat penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 272/Pdt/2019/PT.DKI tanggal 7 Mei 2019, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA ,

Hal. 61 putusan Nomor 272/PDT/2019/PT.DKI



1. **Hj. ELNAWISAH, S.H.,M.H.,**

SUDIRMAN WP, S.H.,

2. **DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H.,M.H.,**

PANITERA PENGGANTI

Hj. SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.,

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
 2. Redaksi-----Rp. 10.000,-
 3. Pemberkasan-----Rp. 134.000,-
- Jumlah-----Rp 150.000,-