



PUTUSAN

NOMOR:479/PDT/2015/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **CRISTINE NOVIAH**, perempuan, umur 54 Tahun, alamat Jalan Kemanggisan Utamall No.71, Rt.09/Rw.06, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, disebut sebagai : **PEMBANDING I semula TERGUGAT I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi**;
2. **IKA MAZI PRIYANTI**, perempuan, umur 30 Tahun, alamat Jalan Kemanggisan Utama II No.71, Rt.09 / Rw.06, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, disebut **PEMBANDING II semula TERGUGAT II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi**;
3. **ERLY ESTUWATI**, perempuan, umur 47 Tahun, alamat Komplek BPPT Teknogi Blok H8. B 22, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat, disebut sebagai: **PEMBANDING III semula TERGUGAT III Kompensi / Penggugat III Rekonpensi**;

Dalam hal ini para Pembanding/Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi, diwakili oleh kuasa hukumnya : 1.DR.Elfrida R. Gultom., SH.M.Hum..2.Rahmat Tanjung, SH. Advokat pada Kantor Advokat MITRA LAW FIRM, beralamat di Ruko Kali sari depan Komplek perumahan LAPAN Jl. Kalisari Lapan, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Desember 2014;

MELAWAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NY. LINNEA, perempuan, lahir di Purwarejo, tanggal 12 Oktober 1952
Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Perumahan
Casaboga Residence, Blok A No.7, Rt.02/Rw. 09, Kelurahan
Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili Kuasanya
ARIAS RAHADIAN, SH. dan WALIM, SH., masing-masing
Advokat, berkantor di “ARIAS RAHADIAN, SH. & REKAN”,
beralamat di Perumahan Banjar Wijaya Tamanlity Blok B 19
B/5 Cipondoh Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 27 Februari 2015, disebut sebagai **TERBANDING
semula PENGGUGAT Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi;**

DAN

- 1. YENTY SUTINAWATI, SH., M.Kn. Notaris & PPAT**, beralamat di Lapangan
Bola No. 1 Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili
Penasihat hukumnya : Sumihar LS Aimamora, SH., Erikson
Leonardo,SH., Reiki Nelwan, SH., Sarianna Manik,SH., Imzen
Sitorus, SH. Advokat pada konsultan hukum pada “ **Law
Office Sumihar LS Simamora, SH & Partners Advokat &
Consultants** “ beralamat di Jalan raya Pondok kelapa
Kav.DKI Blok F I No.4 Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa
khusus tanggal 24 Maret 2015 disebut sebagai : **Turut
TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I Kompensi /
TURUT PENGGUGAT Rekonpensi;** ;
- 2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)**, Kota Jakarta Barat Jalan
Kembangan Raya Komplek Permata Buana, Jakarta Barat,
disebut sebagai : **TURUT TERBANDING II semula TURUT**

Disclaimer

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



TERGUGAT II Kompensi/TURUT PENGGUGAT II

Rekompensi;

3. **BANK OCBC NISP**, alamat Bank NISP Tower, Jalan PROF. DR. SATRIO, No.25, RT. 004/RW.04, Karet Kuningan Setiabudi, Jakarta Selatan, disebut sebagai ; **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT III Kompensi/TURUT PENGGUGAT III Kompensi;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 2 Agustus 2013 dalam Register Nomor : 450/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat seorang janda dan sering sakit-sakitan pernah dioperasi penyakit jantung sebanyak dua kali dan mempunyai sejarah penyakit kanker otak, serta memiliki 4(empat) orang dewasa semua;
2. Bahwa awalnya antara Penggugat dan Tergugat I adalah teman baik;
3. Bahwa Penggugat memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 04112/ Kebon Jeruk, seluas 209 M2 atas nama Penggugat, yang dibeli dari Developer Casagoya tahun 2002 seharga Rp.2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus ribu rupiah), sedangkan untuk pasaran sekarang harga rumah tersebut Rp 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah);
4. Bahwa awal permasalahan timbul sekitar bulan Mei 2012, bermula saat Tergugat I menawarkan rumah di daerah Cibubur, milik ibu Cicih (besan Penggugat) kepada Penggugat seharga Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat I mempengaruhi Penggugat supaya membeli rumah tersebut, dan mengatakan kalau rumah tersebut direnovasi dan dijual kembali akan mendapatkan untung ;
6. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak memiliki uang untuk membeli rumah ibu Cicih tersebut, Tergugat I menawarkan untuk membantu mencari modal dengan mengusahakan pengajuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR),
dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 04112/Kebon/Kebon Jeruk, seluas 209 M2 atas nama Penggugat, yang merupakan rumah yang ditempati Penggugat yang beralamat di Jalan Raya Kebon Jeruk, Perumahan Casagoya Residence Blok A No.7 Rt.02/Rw.09 Kelurahan Kebon Jeruk Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat ;
7. Bahwa Tergugat I selalu membujuk dan merayu, agar sertipikat rumah milik Penggugat bisa diagunkan pinjam uang di bank untuk modal usaha beli rumah ibu Cicih di Cibubur, tetapi Penggugat selalu menolak dengan alasan belumberunding sama anak-anaknya dan sertipikat masih dipasang Hak Tanggungan dari bank Permata, yang sudah dilunasi oleh Penggugat tahun 2007 tetapi Hak Tanggungannya belum diroya kembali dikantor Badan Pertanahan Nasional (BPN); Bahwa dikarenakan Tergugat I selalu mempengaruhi agar sertipikat Penggugat mau diagunkan di Bank, sekitar bulan Juni 2012 akhirnya Sertipikat Hak Milik Nomor :04112/Kebon Jeruk tersebut, Penggugat serahkan kepada Tergugat I untuk mulai mencari pinjaman KPR di Bank, sedangkan Akta Hak Tanggungan dari Bank Permata belum Penggugat serahkan;
8. Bahwa sekitar 1 (satu) bulan Tergugat I belum juga mendapatkan pinjaman dari Bank, sehingga menjelang Idul Fitri sekitar bulan Juli 2012,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I meminta izin kepada Penggugat akan menjaminkan sertifikat hak milik

9. tersebut sementara, untuk dijaminkan modal usaha pesanan keperluan lebaran dan dikarenakan sudahteman lama dan sudah dianggap seperti saudara, Penggugat tidak keberatan untuk mengizinkan sertifikatnya dijaminkan terlebih dahulu;

10. Bahwa sekitar bulan Oktober 2012 dikarenakan harga rumah ibu Cicih yang diCibubur tersebut sudah disepakati harganya antara Penggugat dengan ibu Cicih, maka ibu Cicih meminta uang tanda jadi (Down Payment) kepada Penggugat ;

11. Bahwa dikarenakan Penggugat belum mempunyai uang untuk tanda jadi (Down Payment), maka Tergugat I yang menalangi terlebih dahulu dan membayar langsung ke ibu Cicih secara bertahap, yaitu Rp.20.000.000.- (dua puluh jutarupiah), Rp.25.000.000,- (duapuluhlima jutarupiah), Rp.50.000.000,- (limapuluh jutarupiah) dan seterusnya hingga berjumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh jutarupiah);

12. Bahwa ternyata Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran rumah ibu Cicih, maka rumah tersebut dijual lagi oleh ibu Cicih kepada pihak lain dan uang panjar (down payment) milik Penggugat dikembalikan oleh ibu Cicih kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) dan atas permintaan Tergugat I, uang tersebut langsung Penggugat kembalikan lagi kepada Tergugat I dengan mentransfer ke rekening Tergugat II (anaknya Tergugat I);

13. Bahwa di sekitar pertengahan bulan Desember 2012, Penggugat memerlukan uang untuk keperluan rumah tangga serta untuk berobat, sehingga memintabantuan kepada Tergugat I untuk meminjamkan uangnya dan diberikan langsung oleh Tergugat I atau kadang-kadang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disuruh anaknya Ika Mazi Priyanti (TergugatII) yang mengantarkan langsung, secara bertahap, Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah),Rp.8.000.000.- (delapan juta rupiah) Rp.14.000.000.- (empat belas juta rupiah, Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), Rp.7.000.000.- (tujuh juta rupiah), uangtersebut Penggugat terima sendiri, kemudian Rp.167.000.000,- (seratus enam puluh tujuh juta rupiah) Penggugat terima di Restoran Seven Eleven dan Rp.200.000.000.-(dua ratus juta rupiah) Penggugat terima di depan Bank BCA serta disalon daerahBlok M. Rp. 80.000.000.-(delapan puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp.800.000.000.- (delapan ratus juta rupiah).Setiap kali Tergugat I dan Tergugat IImemberi pinjaman Penggugat selalu menanda tangani kwitansi kosong, karenasudah teman lama, sehingga Penggugat jadi percaya saja;

14.Bahwa atas Pinjaman tersebut Penggugat berjanji kepada Tergugat I dan TergugatII akan mengembalikan apabila Pinjaman Bank yang sedang diusahakan olehTergugat I sudah dapat dicairkan;

15.Bahwa pada bulan Mei 2013 Tergugat I memberitahu kepada Penggugat, bahwapinjaman di Bank OCBC NISP (Turut Tergugat III) dapat dicairkan pinjaman KPR-nya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Penggugat di ajak ke NotarisYenti Sutinawati, SH, M.Kn (Turut Tergugat I). Pada saat itu Penggugat diberitahudan dipengaruhi oleh Tergugat I, nanti kalau sampai di Notaris Bank jangan banyak bicara cukup berkata Iya iya saja dan kalau disuruh tanda tangan,Penggugat tanda tangan saja jangan banyak tanya, alasan Tergugat I ini hanyaformalitas saja, biar uang pinjamannya cepat dicairkan dan tidak bertele tele;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, bersama sama memerintahkan kepada Penggugat apabila uang dari bank sudah dapat dicair maka uang tersebut harus ditransfer kembali ke rekening Tergugat III (adiknya Tergugat I) untuk membayar hutang yang pernah Penggugat terima dari Tergugat I dan Tergugat II ;

17. Bahwa pada tanggal 2 Mei 2013 Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, bersama sama datang ke kantor Notaris YENTI SUTINAWATI SH (Turut Tergugat I), rekanan Bank OCBC NISP (Turut Tergugat III), sebelum menghadap Notaris (Turut Tergugat I), Tergugat II (Ika Mazi Priyanti) menyodorkan lagikwitansi yang nilainya Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) untuk di tanda tangani Penggugat dengan alasan untuk formalitas ;

18. Bahwa sesampai di kantor Notaris telah hadir, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat III, Pada saat Notaris (Turut Tergugat IV) hadir dengan terburu buru membacakan akta dan kemudian Penggugat baru terkejut bahwa yang ditanda tangani bukan akte pinjaman bank, tapi akte jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dikarenakan Penggugat sudah dipesankan oleh Tergugat I, ini hanya formalitas dan kalau ditanya Turut Tergugat I (Notaris) iyaiyasaja;

19. Bahwa kemudian, pinjaman dari Bank OCBC NISP (Turut Tergugat III) disetujui sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), masuk ke rekening Penggugat, Setelah masuk ke rekening Penggugat uang tersebut diperintah oleh Tergugat agar ditransfer kembali ke rekening Tergugat III (Adiknya Tergugat I) sebagai pembayaran pinjaman yang pernah Penggugat terima dari Tergugat I dan Tergugat II, sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) plus Rp.200.000.000,- (dua ratus juta) sebagai jasa/ tanda terima kasih ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa setelah beberapa hari kemudian Tergugat II telah datang kerumahPenggugat menyuruh menanda tangani surat yang isinya Penggugat harusmembeli kembali rumah tersebut dengan harga Rp.3.000.000.000,- (tiga miliarrupiah), apabila tidak bersedia harus membayar uang sewa, karena rumah tersebut sudah dibeli Tergugat II;
21. Bahwa Penggugat baru sadar dan tidak mau menanda tangani surat yangdiberikan oleh Tergugat II, dikarenakan Penggugat tidak pernah sepakat untukmenjual rumah dan tidak pernah menerima uang sebesar Rp.3.000.000.000.- (tigamiliar rupiah) ;
22. Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat baru sadar kena tipu rayu oleh TergugatI, Tergugat II dan Tergugat III, pada tanggal 28 Mei 2013, Penggugat langsungke kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Barat (Turut TergugatII) dan telah memblokir sertipikat milik Penggugat agar tidak dibalik namaTergugat II dan pada tanggal 20 Juni 2013 Penggugat telah melaporkan ke KepolisianPolres Jakarta Barat No. Lapor TB.L/797/VI/2013/PMJ/RES Jak-Bar, ataspenipuan Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III. ;
23. Bahwa kemudian datang lagi pegawai dari Notaris YENTI SUTINAWATI,SH(Turut Tergugat I) dan memberitahu kepada Penggugat bahwa akta jual belidibuat masih belum sempurna karena masih ada hak tanggungan dari Bank Permata, Penggugat diminta oleh Turut Tergugat I agar bisame-roya dan akta haktanggungan diserahkan kepada Notaris (Turut Tergugat I);
24. Bahwa mendengar kabar tersebut Penggugat tidak mau menyerahkannya, sertamemohon kepada notaris (Turut Tergugat I) untuk membatalkan akta jual belitersebut dan akan melunasi Pinjaman Bank OCBC NISP (Turut Tergugat III),tetapi ternyata Tergugat II tidak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mau dengan alasan sudah membeli sebesarRp.3.000.000.000.- (tiga miliar rupiah) ;

25. Bahwa rumah tersebut sampai dengan saat ini masih ditempati oleh Penggugat beserta keluarga.;

26. Bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu syahnya suatu perikatan memerlukan 4 syarat, yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ; b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ; c. Suatu hal tertentu ; d. Suatu sebab yang halal ; dan juga Pasal 1321 KUHPerdata, yang menyatakan “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan” ; oleh karena itu Perjanjian Penggugat dan Tergugat I yang didasarkan dengan itikad tidak baik atau niat jahat Tergugat I, sehingga suatu sebabnya tidak halal, sehingga perjanjian ini batal demi hukum;

27. Bahwa begitupun dengan Jual Beli yang dilakukan telah melanggar Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan;

“Jual beli adalah suatu perikatan, dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” Serta Pasal 1459 KUHPerdata, yang menyatakan; “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selampenyerahannya belum dilakukan”;

28. Bahwa Perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat I tidaklah mempunyai kekuatan hukum mengikat, hal ini berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata, yang menyatakan “suatu perjanjian tanpa sebab, atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan" --

29. Bahwa oleh karena syarat syarat Perikatan sebagaimana disyaratkan Pasal 1457 dan Pasal 1459 KUHPerdara tidak terpenuhi dan juga melanggar Pasal 1335 KUHPerdara, maka Akta Jual Beli No. 160/2013 yang dibuat oleh Notaris/PPATYENTI SUTINAWATI.SH (Turut Tergugat I) batal demi hukum;

30. Bahwa lagi pula Akta Jual Beli No. 160/2013, dibuat sedangkan sertipikat masih ada Hak Tanggungan No. 249/2006, dari Bank Permata dan akta Hak Tanggungan aslinya sampai dengan hari ini masih disimpan oleh Penggugat ; -

31. Bahwa Notaris (Turut Tergugat I) membuat Akta Jual Beli sudah jelas cacat hukum karena sertipikat masih dalam keadaan belum bersih dan masih ada Hak Tanggungan Nomor 249/2006 dari Bank Permata. Maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II tidak sah dan cacat hukum;

32. Bahwa kemudian Tergugat II membawa Akta Jual Beli No. 160/ 2013 yang cacat hukum tersebut kepada Turut Tergugat II (Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat) guna membalik namakan sertipikat Hak Milik Nomor : 04112/KebonJeruk atas nama Tergugat II. Berdasarkan foto copy hak tanggungan Nomor : 249/2006 sedangkan aslinya masih disimpan oleh Penggugat ;

33. Bahwa Turut Tergugat II melakukan proses balik nama sedangkan Hak Tanggungan Masih melekat tanpa meneliti dan mencermati warkah warkah dan Akta Jual Beli yang cacat hukum tersebut, sehingga tanpa halangan apapun sertipikat Hak Milik Nomor 04112 berubah menjadi atas

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tergugat II, sehingga tindakan Turut Tergugat II yang telah melakukan balik nama, merupakan tindakan melanggar hukum;

34. Bahwa Tergugat II dengan sertifikat tersebut telah diagunkan pinjaman Bank OCBC NISP (Turut Tergugat III) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan sebagai kreditor Tergugat I (ibunya Tergugat II) dan telah di roya untukhak tanggungan di Bank OCBC NISP (Turut Tergugat III), Sedangkan pembuatanakta jual beli yang cacat hukum sehingga Perbuatan Turut Tergugat III termasukperbuatan melawan hukum;

35. Bahwa perbuatan Para TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian bagiPenggugat sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada oranglain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk kerugian tersebut”

36. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, Penggugat mengalamikerugian-kerugian sebagai berikut ;

- a. Kerugian Materil, berupa kemungkinan beralihnya hak atas tanah dan bangunan yang selama ini di tempati yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04112/ Kebon Jeruk, seluas 209 M2 atas nama Penggugat yang dibeli dari Developer Casagoya tahun 2002 seharga Rp.5.000.000.000,- (limamiliar rupiah); -----
- b. Kerugian moril berupa waktu dan kesehatan Penggugat yang terforsir dalam perkara ini, sedangkan kondisi kesehatan Penggugat yang lemah atas hal itu kerugian moril diperkirakan Rp.500.000.000,- (lima ratus juta) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat;
3. Menyatakan secara hukum Tanah dan bangunan seluas \pm seluas 209 M2 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 04112/Kebon Jeruk, atas nama Penggugat adalah sah secara hukum milik Penggugat ;
4. Menyatakan cacat hukum atau tidak sah Akta Jual Beli No. 160/ 2013, yang di buat di hadapan Notaris /PPAT Yenti Sutinawati, SH (Turut Tergugat I) dan batal demihukum;
5. Menyatakan cacat hukum atau tidak sah proses balik nama yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Barata (Turut Tergugat II) dan batal demihukum;
6. Menghukum Tergugat I,II dan III menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 04112/Kebon Jeruk, atas nama Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil maupun moril, sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil, berupa kemungkinan beralihnya hak atas tanah dan bangunan yang selama ini di tempati yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 0112/Kebon Jeruk, seluas 209 M2 atas nama Penggugat yang dibeli dari Developer Casagoya tahun 2002 seharga Rp.5.000.00.000,- (lima miliar rupiah)

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)



- b. Kerugian moril berupa waktu dan kesehatan Penggugat yang terforsir dalam perkara ini, sedangkan kondisi kesehatan Penggugat yang lemah, atas hal itu kerugian moril diperkirakan Rp.500.000.000,- (limaratus juta) ;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu

meskipun adaperlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij oordeel) ;

10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 450/Pdt.G/2013/ PN.JKT.Br. tanggal 25 Nopember 2014 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI;

A. DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dan Eksepsi dari Turut Tergugat II tersebut, tidak dapat di terima;

B DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Para tergugat bersalah melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum tanah dan Bangunan lebih kurang seluas 209 M2 dengan sertifikat hak Milik (SHM) Nomor: 04112/Kebon Jeruk , atas nama Penggugat, adalah sah secara hukum milik Penggugat;



4. Menyatakan cacat hukum atau tidak sah akta jual Beli No.160/2013, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Yenti Sutinawati, SH (Turut Tergugat I) dan batal demi hukum;
5. Menyatakan cacat hukum atau tidak sah proses balik nama yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat (Turut Tergugat II) dan batal demim hukum;
6. MenghukumTergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomoe; 04112/Kebon Jeruk , atas nama Penggugat;
7. Menghukum Para tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat, untuk selain dan selebihnya;

I. **DALAM REKONPENSİ:**

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi (Penggugat I Rekonpensi, Penggugat II Rekonpensi dan Penggugat III Rekonpensi) untuk seluruhnya;

II. **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ;**

- Menghukum para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi (Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi, Tergugat II Konpensi / Penggugat II Rekonpensi dan Tergugat III Konpensi/Penggugat III Rekonpensi) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.416.000,- (empat juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 019 /SRT .PDT. BDG /2015/PN.Jkt.BAR. Jo. Nomor :450/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar.tanggal 3 Februari 2015 yang dibuat oleh : Marten Teny Pietersz,S.Sos.SH.MH.,SH.MM. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Para Pembanding/Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 450/ PDT.G/2013/PN.Jkt.Bar, tanggal 25 Nopember 2014 dan telah diberitahukan kepada Terbanding / Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I konpensi/Turut Penggugat I Rekonpensi masing-masing pada tanggal 16 April 2015 ;



Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi mengajukan memori banding tanggal 18 PebruaRI 2015, di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Pebruari 2015 dan memoeri banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding / Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I kompensi/Turut Penggugat I Rekonpensi masing-masing pada tanggal 16 April 2015 ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I/Turut Tergugat I Kompensi/Turut Penggugat I Rekonpensi Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi mengajukan kontra memori banding tanggal 10 Juni 2015, di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 11 Juni 2015, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada : Para Pembanding /Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi pada tanggal 08 Juli 2015

Menimbang, bahwa Terbanding / Penggugat Konpeni / Tergugat Rekonpensi mengajukan kontra memori banding tanggal 15 Mei 2015 di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 15 Mei 2015 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada ;Para Pembanding/Para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi pada tanggal 08 Juli 2015;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 April 2015 dan tanggal 22 April 2015 telah memberi kesempatan kepada Turut Terbanding II /Turut Tergugat II Kompensi/Turut Penggugat II Rekonpensi dan Turut Terbanding III/Turut Tergugat III Kompensi/Turut Penggugat III Rekonpensi untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;---

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding Para Pembanding / Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.450Pdt.G/2013/PN.JKT.Bar. tanggal 25 Nopember 2014, serta berkas perkara yang dimohonkan banding aquo , Memori banding dari Para Pembanding / Para Tergugat konpensi / para Penggugat Rekonpensi, Kontra memori banding dari Terbanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I Konpensi / Turut Penggugat I Rekonpensi ,Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan, pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menjatuhkan putusan dengan tepat dan benar, serta disetujui Majelis Hakim Tingkat Banding oleh karena itu alasan dan pertimbangan tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dijadikan pertimbangan sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding terkecuali mengenai amar atau dictum putusan angka 4 dan 5 harus diperbaiki;

Menimbang, bahwa pada amar putusan dalam huruf B Dalam Pokok Perkara dalam amar angka 4 dan angka 5 menyebutkan :

4 “ Menyatakan cacat hukum atau tidak sah Akta jual beli No.160/2013, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Yenti Sutinawati,SH. (Turut Tergugat I) dan batal demi hukum;

5” Menyatakan cacat hukum atau tidak sah proses balik nama yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat (Turut Tergugat II) dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa penggunaan kata “ batal demi hukum “ dalam kedua amar tersebut diatas , adalah tidak tepat karena lembaga Pengadilan atau Pengadilan tidak mempunyai kewenangan untuk membatalkan sesuatu yang bukan produknya sendiri melainkan dibatalkan sendiri oleh Instansi yang merupakan atasannya atau Instansi itu sendiri;

Menimbang, bahwa dengan demikian amar atau diktum pada angka 4 dan 5 khusus kata ‘ Batal demi hukum” harus diganti dengan kata ‘ tidak mempunyai kekuatan hukum”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu amar atau diktum selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.450/Pd.G/2013/PN.JKT.Bar tanggal 25 Nopember 2014, dikuatkan dengan perbaikan .

Menimbang, bahwa Para Pembanding /Para Tergugat Kompensi /Para Penggugat Rekonpensi dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Pengadilan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Undang-Undang No.20 Tahun 1947, jo. Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku serta peraturan perundang-undangan lainnya ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding / Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi tersebut;
- menguatkan dengan perbaikan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 450/Pdt.G/2013/PN.JKT.Bar. tanggal 25 Nopember 2014 dimohonkan banding sekedar diktum ke 4 dan ke 5 sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dan Eksepsi dari Turut Tergugat II tersebut, tidak dapat di terima;

B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Para tergugat bersalah melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum tanah dan Bangunan lebih kurang seluas 209 M2 dengan sertifikat hak Milik (SHM) Nomor: 04112/Kebon



Jeruk , atas nama Penggugat, adalah sah secara hukum milik Penggugat;

4. Menyatakan cacat hukum atau tidak sah akta jual Beli No.160/2013, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Yenti Sutinawati, SH (Turut Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan cacat hukum atau tidak sah proses balik nama yang dilakukan Badan Pertanahan Nasioanal Kota Jakarta Barat (Turut Tergugat II) tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. MenghukumTergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomoe; 04112/Kebon Jeruk , atas nama Penggugat;
7. Menghukum Para tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat, untuk selain dan selebihnya;

I. DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi /Para Tergugat Kompensi (Penggugat I Rekonpensi, Penggugat II Rekonpensi dan Penggugat III Rekonpensi) untuk seluruhnya;

II. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum para Pembanding/para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi (Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi, Tergugat II Kompensi /Penggugat II Rekonpensi dan Tergugat III Kompensi/Penggugat III Rekonpensi) untuk membayar biaya perkara membayar biaya perkara untuk dua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Selasa** tanggal **3 Nopember 2015** oleh kami :**H.SYAMSUL BACHRI BAPA TUA,SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, **H.SYAMSUL BAHRI BORUT, SH.MH.** dan **DR.H.SYAHRIAL SIDIK,SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang telah ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding, berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta No.479/Pen/Pdt/2015/PT.DKI. tanggal 14 September 2015 putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri oleh para hakim Anggota tersebut dan **Ny. MAWARTI, SH.**, Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM KETUA MAJELIS,

H.SYAMSUL BACHRI BAPA TUA,SH.MH.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM ANGGOTA

H.SYAMSUL BAHRI BORUT,SH.MH.

DR.H.SYAHRIAL SIDIK,SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

Ny. MAWARTI, SH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 3.000,-
3. Pemberkasan-----Rp.139.000.-

_____+
Jumlah-----Rp. 150.000,-

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)