



PUTUSAN

NOMOR 213/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUBASH SHEWARAM NAHTANI, beralamat di Jalan Cemara Blok bawah No.29, Tanjung Priok Jakarta Utara, dengan ini memilih Domisili Hukum di Kantor Kuasanya MIA CHRISTINAMBARITA, SH & REKAN berkantor di Ruko Cempaka Mas Blok bawah-24 Jalan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 April 2015, dalam hal ini disebut sebagai :

PEMBANDING semula **PENGGUGAT** ;

LAWAN

1. **LASMONO**, beralamat di Jalan batu Tulis Raya No.17, Jakarta Pusat, dalam hal ini disebut sebagai :
TERBANDING I semula **TERGUGAT I**
2. **NOTARIS HJ.MOSCA RUSDY, SH, BERALAMAT** di Jalan Laut Banda Blok BBI No.4 Duren Sawit, Jakarta Timur,dalam hal ini disebut sebagai:
TERBANDING II semula **TERGUGAT II.**
3. **VEENA SUBASH MAHTANI qq LENNY NADRIANA**, beralamat di Jl.H.Nawi Raya komplek Mandiri No.23, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dalam hal ini disebut sebagai :
TERBANDING III semula **TERGUGAT III.**
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA qq BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA PUSAT**, beralamat di Jalan Salaparang Blok B-15 Kavling 8 , Kemayoran Jakarta Pusat, dalam hal ini disebut sebagai :
TURUT TERBANDING semula **TURUT TERGUGAT.**

Halaman 1 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 213Pen/Pdt/2018/PT.DKI. tanggal 4 April 2018, tentang penunjukan Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini .

Surat penunjukan Panitera Pengganti Nomor 213Pen/Pdt/2018/PT.DKI. tanggal 4 April 2018.

Membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 07 Mei 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 07 Mei 2015 dibawah Register No. 195/PDT.G/2015/PN.JKT.PST, mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah suami dari Tergugat III yang semula pemilik Tanah dan Bangunan di Jalan Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat.
2. Bahwa karena sangat memerlukan modal untuk usaha, Tanah dan Bangunan Jl.Pasar Baru No.38, Jakarta Pusat, oleh Penggugat atas persetujuan Tergugat III telah dijamin ke Bank Bumi Daya dan mendapat fasilitas kredit Rp.200.000.000 –(dua ratus juta rupiah).
3. Bahwa karena kesulitan ekonomi Penggugat tidak dapat mengembalikan fasilitas kredit tersebut dan atas permintaan Bank Bumi Daya oleh BUPLN tanah dan bangunan Jl.Pasar Baru No.38, Jakarta Pusat akan dilakukan lelang.
4. Bahwa sebelum dilaksanakan lelang Penggugat dihubungi Tergugat I yang bermaksud hendak membeli Tanah dan Bangunan Jl.Pasar Baru No.38, Jakarta Pusat dengan alasan apabila dijual melalui lelang harga akan murah.
5. Bahwa sebelum dilaksanakan jual beli Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat I jual beli tidak dapat dilaksanakan karena belum ada ijin dari Tergugat III selaku isteri karena sedang berada di India untuk itu Tergugat I menyarankan untuk memperlancar proses jual beli dibuat saja Surat ijin seolah olah dibuat oleh Tergugat III.

Halaman 2 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



6. Bahwa kemudian dihadapan Tergugat II dilakukan jual beli Tanah dan Bangunan Jl.Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat, antara Penggugat dengan Tergugat I disetujui dengan harga Rp.800.000.000.-(delapan ratus juta rupiah) dan surat ijin yang Penggugat buat dilampirkan dalam pembuatan **akta jual beli No.60/Sawah Besar/1993 tanggal 9 September 1993.**
7. Bahwa setelah dilakukan sebagian pembayaran oleh Tergugat I kemudian Penggugat melakukan pelunasan fasilitas kredit kepada Bank Bumi Daya.
8. Bahwa sewaktu jual beli dilaksanakan Tergugat I tidak melunasi harga yang disepakati dan baru membayar Rp.700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah) dan kekurangan pembayaran pembelian Tanah dan Bangunan sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah), baru dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan memberi **cek Bank Tiara tertanggal 25 April 1996.**
9. Bahwa kemudian cek Bank Tiara sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah), yang penggugat terima tersebut kemudian Penggugat berikan kepada Tergugat III selaku isteri namun Tergugat III dengan nada marah dan mengeluarkan kata-kata kenapa bisa terjadi jual beli karena merasa Penggugat tidak pernah meminta ijin terlebih dahulu kepada Tergugat III untuk menjual Tanah dan Bangunan dan menolak menerima cek tersebut.
10. Bahwa Tergugat III lebih marah lagi karena mengetahui adanya Surat ijin menjual tanda tangannya dipalsu karena merasa ditipu melaporkan Penggugat kekepolisian.
11. Bahwa atas laporan Tergugat III, Penggugat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dihukum berdasarkan Putusannya tanggal 25 Maret 2009 No.102/Pid.B/2009/PN.JKT.PST yang amarnya :

MENGADILI

- Menyatakan terdakwa Subash Shewaram Mahtani telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana PEMALSUAN SURAT;
 - Menjatuhkan Pidana kepada terdakwa tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan;
 - Menetapkan bahwa pidana tersebut tidak perlu dijalani kecuali ada perintah hakim yang menyatakan terdakwa terbukti bersalah sebelum habis masa percobaan selama 10(sepuluh) bulan.
12. Bahwa sewaktu Penggugat bertemu dengan Tergugat I dipersidangan dalam kasus pidana Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat,

Halaman 3 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Penggugat memberitahukan kepada Tergugat I kalau cek tertanggal 25 April 1996 tidak dapat dicairkan karena Bank dalam keadaan likuidasi dan mohon diganti namun sampai gugatan diajukan Tergugat I belum melunasi kekurangan pembayaran harga jual beli atas tanah dan bangunan di Jl.Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat.

13. Bahwa pada akhirnya diketahui juga oleh Tergugat III kalau sertifikat telah dibalik nama oleh Tergugat I menjadi atas namanya yang menurut hukum seharusnya belum dapat dibalik nama mengingat jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat II cacat hukum yaitu adanya pemalsuan tanda tangan Tergugat III dan belum dilunasinya sisa pembayaran sebesar Rp.100.000.000.- sebagaimana ditentukan dalam akte jual beli hal tersebut merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi).
14. Bahwa dengan dialihkannya hak kepemilikan sertifikat atas nama penggugat menjadi atas nama Tergugat I sangat merugikan Penggugat dan Tergugat III karenanya pengalihan tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.
15. Bahwa atas perbuatan tergugat I tersebut, penggugat berhak menuntut agar jual beli yang dilakukan penggugat dan tergugat I atas tanah dan bangunan Jl.Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat sesuai akte jual beli No.60/Sawah Besar/1993 tanggal 9 September 1993 yang dibuat dihadapan Tergugat III dinyatakan tidak sah oleh karena adanya cacat hukum mengingat belum dilunasinya pembayaran jual beli, maka jual beli haruslah dibatalkan setidaknya tidaknya dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.
16. Bahwa dibatalkannya akte jual beli tersebut diatas dengan sendirinya sertifikat Hak Milik No.511/Sawah Besar atas nama Tergugat I tidak sah menurut hukum dan tidak berkekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya.
17. Bahwa dengan dibatalkannya akte jual beli dengan itikad baik Penggugat bersedia mengembalikan uang yang telah diterima yaitu sebesar Rp.800.000.000.— Rp.100.000.000. = Rp.700.000.000.-(tujuh ratus juta rupiah) kepada Tergugat I.
18. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia nantinya dan jangan sampai pihak lain turut dirugikan, Penggugat mohon kepada Majelis terhadap Tanah



dan Bangunan yang terletak di Jl.Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat terlebih dahulu diletakkan sita jaminan.

19. Bahwa diikut sertakannya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah agar Turut Tergugat dapat melaksanakan putusan ini dengan mengeluarkan sertifikat pengganti atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.511/Pasar Baru menjadi atas nama Penggugat.
20. Bahwa oleh karena gugatan didasarkan atas bukti yang authentic Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uit Voerbaar bij voorrad) meskipun ada verset,banding dan kasasi.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi).
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan.
4. Menyatakan akte jual beli tanggal 9 September 1993 no. 60/Sawah Besar/1993 dibuat oleh Hj.Mosca Rusdy SH Notaris di Jakarta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.
5. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan pembayaran jual beli atas tanah dan bangunan Jl.Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat yang telah diterimanya yaitu sebesar Rp.800.000.000- Rp.100.000.000.= Rp.700.000.000.-(tujuh ratus juta rupiah) kepada TergugatI.
6. Menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 511/Pasar Baru atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini untuk mengeluarkan sertifikat pengganti atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.511/Pasar Baru menjadi atas nama Penggugat.
8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada verset,banding dan kasasi (Uit Voerbaar bij voorrad)
9. Menghukum Tergugat I,II,III untuk membayar biaya perkara.

Atau-



Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon memberikan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat- I mengajukan Jawabannya tertanggal 22 September 2015 sebagai berikut :

I. PENGGUGAT MENGAKUI EKSISTENSI, LEGALITAS DAN VALIDITAS AKTA JUAL BELI (AJB) NO. 60/SAWAH BESAR

1. Penggugat Secara Murni Dan Bulat MENGAKUI Eksistensi Dan Legalitas Serta Validitas Akta Jual Beli No. 60/Sawah Besar Tanggal 9 September 1993

1.1. Pada angka 6 gugatan, Penggugat secara terang benderang MENGAKUI terjadinya TRANSAKSI JUAL BELI tanah SHM No. 511/Sawah Besar yang terletak di Jl. Pasar Baru No. 38, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat,

1.2. Penggugat juga MENGAKUI pada angka 6 gugatan tersebut, bahwa transaksi jual beli dibuat dihadapan Tergugat II dalam kedudukan dan kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993 (TI-1).

1.3. Motivasi dan alasan utama penjualan objek tanah terperkara SHM No. 511/ Sawah Besar oleh Penggugat kepada Tergugat I dalam rangka MELUNASI pinjaman / kredit Penggugat kepada Bank Bumi Daya (BBD), dengan tujuan agar Pengugat terhindar dari PENJUALAN LELANG (executoriale verkoop, public sale) yang dilakukan BBD terhadap SHM No. 511/Sawah Besar tersebut.

1.4. Bertitik tolak dari fakta-fakta yuridis yang dijelaskan di atas, maka berdasar Pasal 1925 KUHPerdata, Pasal 174 HIR :

1) Oleh karena PENGAKUAN tentang jual beli yang dituangkan dalam Akta AJB No. 60/Sawah Besar itu dituangkan Penggugat dalam gugatannya sendiri, maka pengakuan tersebut “sama dengan pengakuan yang disampaikan di hadapan Hakim”,

2) Dengan demikian menurut Pasal 1925 KUHPerdata, Pasal 174 HIR, pengakuan tersebut mempunyai nilai kekuatan

Halaman 6 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



pembuktian SEMPURNA dan MENGIKAT (*volledig en bindende bewijskracht*) atas kebenaran transaksi jual beli objek tanah SHM No. 511/Sawah Besar yang tertuang dalam AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993 antara Penggugat dengan Tergugat I.

II. PENGGUGAT JUGA MENGAKUI HARGA TANAH SHM NO. 511/SAWAH BESAR TERSEBUT SEBESAR RP 800.000.000,- (DELAPAN RATUS JUTA RUPIAH)

2. Penggugat Juga Dalam Angka 6 Gugatan MENGAKUI Dan Menjelaskan Dalam Bentuk "Pernyataan Hukum" (*Legal Statement*), Bahwa Harga Tanah Yang Disepakati Antara Penggugat Dengan Tergugat I Atas Objek Tanah SHM No. 511/Sawah Besar Tersebut Adalah Sebesar Rp 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah).

2.1. Atas pernyataan hukum Penggugat mengenai besarnya harga objek tanah terperkara tersebut, Tergugat I juga membenarkannya adalah sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah),

2.2. Dengan demikian, sepanjang mengenai besarnya harga tanah SHM No. 511/Sawah Besar, tidak ada "perselisihan" (*geschel, dispute*) antara Penggugat dengan Tergugat I. Sehingga kewajiban (*verplichten, obligation*) yang harus Tergugat I PENUHI (*nakoming, performance*) adalah sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).

III. BERDASAR HALAMAN 2 HURUF b AJB NO. 60/SAWAH BESAR, HARGA TANAH TELAH PENUH TERGUGAT I BAYAR KEPADA PENGUGAT

3. Kewajiban Untuk Memenuhi Pelaksanaan Pembayaran Harga Sebesar Rp 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah) TELAH TERGUGAT I PENUHI KESELURUHAN SECARA TOTAL

3.1. Sebagaimana yang Tergugat I tunjukkan faktanya, bahwa transaksi jual beli dibuat dihadapan Tergugat II dalam kedudukan dan kapasitasnya sebagai PPAT yang dituangkan dalam AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993.

Halaman 7 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



3.2. Dalam AJB No. 60/Sawah Besar (TI-1) sebagaimana yang tertuang dan diformulasi / dirumuskan pada halaman 2 huruf b dengan TEGAS DIKATAKAN (*expressive verbis*), bahwa :

“pihak pertama (Penggugat / Penjual) mengaku telah MENERIMA SEPENUHNYA UANG (huruf Kapital dari Tergugat I / Pembeli) dan untuk penerimaan uang tersebut AKTA INI BERLAKU PULA SEBAGAI TANDA TERIMA YANG SAH (KWITANSI) (huruf Kapital dari Tergugat I / Pembeli)”.

3.3. Apa yang dirumuskan dalam huruf b tersebut, didahului dengan formulasi huruf a yang berbunyi :

“Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)

Maka berdasar fakta-fakta prima facie di atas, TERBUKTI berdasar alat bukti AKTA OTENTIK tentang LUNASNYA pembayaran harga tanah

IV. BERDASAR HALAMAN 2 HURUF b AJB NO. 60/SAWAH BESAR, PENGGUGAT “MENGAKUI” TELAH MENERIMA PEMBAYARAN HARGA TANAH DARI TERGUGAT I

4. Jika Apa Yang Dirumuskan Dalam Huruf b Dikaitkan Dengan Apa Yang Dikatakan Pada Huruf a AJB No. 60/Sawah Besar Tanggal 9-9-1993 Tersebut, Sangat Terang Dan Jelas Dikatakan Bahwa Penggugat MENGAKUI TELAH MENERIMA SEPENUHNYA UANG Sebesar Rp 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah), Dan AJB No. 60/Sawah Besar Itu Sendiri BERLAKU SEBAGAI TANDA TERIMA Atau KWITANSI Pelunasan Harga.

4.1. Oleh karena apa yang dirumuskan dalam halaman 2 huruf b AJB No. 60/Sawah Besar tersebut JELAS DAN TERANG atau “clear outline” atau “plain meaning”, maka menurut ketentuan Pasal 1342 KUHPerdara : “TIDAK DIPERKENANKAN UNTUK MENYIMPANG DARI PADANYA DENGAN JALAN PENAFSIRAN”.

Halaman 8 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



4.2. Pasal 1342 KUHPerdata merupakan salah satu pasal yang terdapat pada Bagian Keempat Tentang Penafsiran Perjanjian yang berbunyi :

“Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan”

4.3. Dengan demikian, berdasar prinsip dan metode penafsiran yang diatur dalam Pasal 1342 KUHPerdata tersebut dikaitkan dengan apa yang dirumuskan pada halaman 2 huruf b AJB No. 60/Sawah Besar :

- 1) Tidak ada alasan dan jalan keluar bagi Penggugat selain dari pada MENERIMA KEBENARAN mengenai peristiwa pembayaran secara penuh sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah),
- 2) Pembayaran sepenuhnya sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dalam huruf b tersebut DIAKUI Penggugat TELAH DITERIMA SEPENUHNYA,
- 3) Selanjutnya, oleh karena rumusan pengakuan Penggugat yang dinyatakan dalam huruf b itu TERANG DAN JELAS KATA-KATANYA, maka menurut Pasal 1342 KUHPerdata, Penggugat DILARANG untuk melakukan penafsiran terhadapnya.

4.4. Sehubungan dengan itu, DALIL / POSITA Penggugat yang dikemukakan pada angka 7, 8 dan 9 gugatan yang mengatakan:

- 1) Yang dibayar Tergugat I dari jumlah kewajiban Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), adalah SEBAGIAN (angka 7),
- 2) Tergugat I baru membayar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) (angka 8),
- 3) Pembayaran MASIH KURANG Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) (angka 9).

adalah merupakan dalil yang BERTENTANGAN SECARA DIAMETERIAL dengan fakta yuridis yang tercantum secara PRIMA FACIE dalam halaman 2 huruf b AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993. (TI-1)

Halaman 9 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



V. AJB NO. 60/SAWAH BESAR ADALAH AKTA OTENTIK YANG MEMPUNYAI NILAI KEKUATAN PEMBUKTIAN SEMPURNA DAN MENGIKAT

5. AJB No. 60/Sawah Besar/1993 adalah AKTA OTENTIK Yang Dibuat Pejabat Yang Berwenang Untuk Itu Sesuai Dengan Ketentuan Pasal 24 jo Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997)

5.1. *Pasal 24 PP 24/1997 PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta-akta tanah tertentu*

Pasal 24 PP 24/1997 tersebut berbunyi :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”

5.2. *Selanjutnya, berdasar Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 Perolehan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui JUAL BELI, dibuktikan dengan Akta yang dibuat PPAT.*

Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, mengatakan :

“Perolehan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemisahan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

5.3. *Sesuai dengan ketentuan pembuktian (bewijskracht) yang melekat pada AJB No. 60/Sawah Besar sebagai Akta Otentik, padanya :*

1) melekat kekuatan “bukti luar” :

- i. suatu Akta Otentik yang diperlihatkan HARUS DIANGGAP dan diperlakukan sebagai Akta Otentik. Maksudnya harus diterima KEBENARANNYA sebagai Akta otentik,
- ii. sesuai dengan prinsip kekuatan bukti luar Akta Otentik, hakim dan para pihak yang berperkara WAJIB

Halaman 10 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



menganggap Akta Otentik sebagai Akta Otentik sampai pihaklawan dapat membuktikan adanya CACAT HUKUM :

- a. pejabat yang membuatnya tidak berwenang,
- b. tanda pejabat pembuat Akta adalah PALSU,
- c. isi yang terdapat didalamnya tidak sesuai dengan yang sebenarnya.

2) Kekuatan pembuktian FORMIL :

- i. sesuai Pasal 1871 KUHPperdata, kekuatan pembuktian formil yang melekat pada Akta Otentik "segala keterangan yang tercantum didalamnya adalah BENAR" diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada yang membuatnya,
- ii. anggapan kebenaran yang tercantum didalamnya tidak hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat didalamnya adalah benar dari yang menandatangani, tetapi juga meliputi KEBENARAN FORMIL yang dicantumkan Pejabat pembuat Akta tentang
 - a. tanggal yang tertera didalamnya,
 - b. tanggal tersebut harus dianggap benar,
 - c. tanggal itu tidak dapat digugurkan oleh siapapun.

3) Kekuatan Pembuktian MATERIIL :

Penandatanganan Akta Otentik untuk keuntungan pihak lain. Hal ini merupakan prinsip dasar pembuktian materiil Akta Otentik :

- i. setiap tandatangan Akta Otentik oleh seseorang, selamanya harus dianggap untuk keuntungan pihak lain, bukan untuk keuntungan pihak penandatanganan,
- ii. berdasar prinsip ini apabila seseorang penandatanganan Akta Otentik yang berisi BERUTANG kepada pihak lain, berarti dengan Akta Otentik itu penandatanganan memberi bukti kepada keuntungan pihak lain, dan
- iii. telah terbukti kebenaran materiil bahwa orang itu berutang kepada pihak lain.

Halaman 11 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



5.4. Bertitik tolak secara faktual bahwa Penggugat MENAKUI membuat dan menandatangani AJB No. 60/Sawah Besar maka kebenaran LUAR dan kebenaran FORMIL serta MATERIIL yang melekat pada Akta Otentik itu :

- 1) Hakim TERIKAT untuk menerima kebenaran yang melekat dan tercantum dalam Akta Otentik,
- 2) Baik Penggugat dan Tergugat I TERIKAT untuk menerima dan mengakui kebenarannya.

5.5. Dengan demikian, baik HAKIM maupun Penggugat WAJIB menerima dan mengakui kebenaran yang tercantum dalam halaman 2 huruf b AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993, bahwa :

- 1) Harga tanah SHM No. 511/Sawah Besar TELAH DIBAYAR PENUH oleh Tergugat I sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah),
- 2) Secara formil dan materiil segala apa yang dirumuskan dalam halaman 2 huruf b tersebut HARUS DITERIMA sebagai KEBENARAN yang tidak dapat disangkal dan ditarik kembali oleh Penggugat.

5.6. Juga berdasar Pasal 1870 KUHPerdata NILAI KEKUATAN (*bewijskracht, probatory force*) yang melekat pada AJB No. 60/Sawah Besar sebagai Akta Otentik adalah SEMPURNA dan MENGIKAT (*volledig en bindende bewijskracht*)

Pasal 1870 KUHPerdata mengatakan :

“Suatu akta otentik memberikan diantara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”

VI. BERDASAR BUKTI TI-1 / AJB NO. 60/SAWAH BESAR, TERGUGAT I MAMPU DAN BERHASIL MELUMPUHKAN DAN MENYINGKIRKAN KEBENARAN WANPRESTASI YANG DIDALILKAN PENGGUGAT

6. Sebagaimana Yang Tergugat I Jelaskan Di Atas, AJB No. 60/Sawah Besar Tanggal 9-9-1993 Adalah Akta Otentik (*Authentieke Akte, Public*)

Halaman 12 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Deed) Yang Mempunyai Nilai Kekuatan Pembuktian Sempurna Dan Mengikat (*Volledig en Bindende Bewijskracht*)

6.1. *Pertama-tama, Penggugat sendiri dalam gugatannya (angka 6) MENGAKUI* eksistensi, legalitas dan validitas AJB No. 60/Sawah Besar.

6.2. *Juga mengakui harga tanah SHM No. 511/Sawah Besar yang disepakati dalam AJB No. 60/Sawah Besar adalah Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).*

6.3. *Oleh karena Penggugat mengakui eksistensi, legalitas dan validitas AJB No. 60/Sawah Besar, berarti PENGAKUAN itu MELIPUTI pembuktian FORMIL tentang kebenaran PIHAK, TANGGAL dan TANDA TANGAN dan pembuktian MATERIL tentang KEBENARAN ISI yang tercantum dan tertulis di dalamnya.*

6.4. *Berarti lebih spesifik lagi, Penggugat MENGAKUI apa yang dirumuskan pada halaman 2 huruf b yang menegaskan :*

- 1) Penggugat MENGAKUI telah menerima SEPENUHNYA UANG HARGA tanah SHM No. 511/Sawah Besar sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dari Tergugat I,
- 2) AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993 berlaku sebagai TANDA PENERIMAAN YANG SAH atau KWITANSI atas penerimaan Penggugat atas pembayaran itu.

6.5. *Dengan demikian, berdasar fakta yuridis yang melekat pada AJB No. 60/Sawah Besar tersebut :*

- 1) Telah terbukti berdasar alat bukti yang mempunyai NILAI KEKUATAN PEMBUKTIAN SEMPURNA DAN MENGIKAT harga tanah telah DIBAYAR LUNAS dan PENUH oleh Tergugat I kepada Penggugat,
- 2) Oleh karena itu, berdasar bukti AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 1993, LUMPUH DAN TERBANTAH menurut hukum WANPRESTASI yang didalilkan Penggugat.

VII. OLEH KARENA DALIL WANPRESTASI YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TERBANTAH DAN TERSINGKIR, TINDAKAN PENGGUGAT MENUNTUT

Halaman 13 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



PEMBATALAN AJB NO. 60/SAWAH BESAR TANGGAL 9-9-1993
BERTENTANGAN DENGAN PASAL 1267 *jo* PASAL 1243 KUHPerdata

7. Kalimat Terakhir Pasal 1267 *jo* Pasal 1243 KUHPerdata, Memberikan Hak Kepada Pihak Yang Dirugikan Untuk Menuntut Pembatalan Perjanjian Berdasar Alasan Wanprestasi

7.1. *Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka kalimat terakhir Pasal 1267 KUHPerdata memberi hak kepada pihak yang lain menuntut PEMBATALAN perjanjian.*

7.2. *Namun penerapan hak menuntut pembatalan perjanjian, digantungkan pada syarat (depend on condition) :*

- 1) Pihak yang satu TERBUKTI MELAKUKAN WANPRESTASI (*breach of contract*) yang bersifat *TOTAL BREACH* atau *MATERIAL FUNDAMENTAL BREACH*,
- 2) Sedemikian rupa besar atau beratnya wanprestasi yang terjadi telah menimbulkan kerugian kepada pihak lain.

7.3. *In casu, berdasar Bukti TI-1, yakni AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993 pada halaman 2 huruf b dengan tegas dirumuskan :*

- 1) Penggugat sebagai PIHAK PERTAMA MENGAKU TELAH MENERIMA SEPENUHNYA UANG harga yang disepakati sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah),
- 2) AJB No. 60/Sawah Besar itu sendiri BERLAKU SEBAGAI TANDA PENERIMAAN PEMBAYARAN YANG SAH.

7.4. *Oleh karena berdasar AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993 TELAH TERBUKTI berdasar alat bukti yang SEMPURNA dan MENGIKAT harga tanah telah dibayar penuh oleh Tergugat I, maka TIDAK TERBUKTI kebenaran Tergugat I melakukan wanprestasi seperti yang didalilkan Penggugat.*

7.5. *Kalau begitu, oleh karena TIDAK TERBUKTI Tergugat I melakukan wanprestasi atas pembayaran harga tanah sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka TUNTUTAN PEMBATALAN AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993 yang diminta Penggugat nyata-nyata BETENTANGAN /MELANGGAR*

Halaman 14 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Pasal 1267 jo Pasal 1243 KUHPerdata (strijd met de Article 1267 jo 1243).

7.6. Dengan demikian cukup dasar alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk MENOLAK dan MENGENYAMPINGKAN tuntutan pemulihan hukum pembatalan AJB No. 60/Sawah Besar yang diminta Penggugat.

VIII. SEKIRANYAPUN BENAR TERGUGAT I MELAKUKAN WANPRESTASI (*QUAD NON RECTUM*) SANGAT BERTENTANGAN DENGAN KEPATUTAN DAN KELAYAKAN (*BILLIJKHEID en REDELLIJKHEID, REASONABLENESS and APPROPRIATNESS*), PENGGUGAT HANYA MEMBERIKAN UANG YANG DITERIMANYA DARI TERGUGAT I TETAPI HANYA SEBESAR RP 700.000.000,- (TUJUH RATUS JUTA RUPIAH) SAJA.

8. Memang Benar Pada Prinsipnya Apabila Perjanjian Dibatalkan Atas Alasan Wanprestasi, Para Pihak Dikembalikan Kepada Keadaan Semula (*Rechtsherstel In De Vorige Toestand, Restitutio To Original Condition*)

8.1. Berarti, Penggugat mengembalikan pembayaran yang diterimanya dari Tergugat I. Dan Tergugat I mengembalikan kepada keadaan semula tanah SHM No. 511/Sawah Besar dalam keadaan kosong kepada Penggugat.

*8.2. Namun apabila terjadi pemulihan kepada keadaan semula sebagai akibat pembatalan perjanjian. Maka pemulihan itu harus berpatokan pada ASAS KEPATUTAN dan KELAYAKAN (*billijkheid en redellijkheid*). Dalam kasus ini “sesuai dengan nilai inflasi yang terjadi dikaitkan dengan kenaikan harga tanah” dilokasi yang bersangkutan.*

*8.3. Dengan demikian. Sekiranyapun benar Tergugat I WANPRESTASI (*quad non rectum*) pemulihan hukum atas pengembalian atas keadaan semula atau “*RESTITUTIO IN INTEGRUM*” yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I TETAP HANYA SEBESAR Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada satu segi. Dan Tergugat I megembalikan seluruh tanah SHM No. 511/Sawah Besar kepada Penggugat adalah :*

Halaman 15 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



- nyata-nyata pemulihan yang tidak patut dan tidak adil bagi Tergugat I,
- sedang pada pihak lain, hanya dengan mengembalikan uang Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) Penggugat MENGUASAI dan MEMILIKI kembali tanah SHM No. 511/Sawah Besar.

8.4. Sehingga pemulihan hukum yang dituntut Pengugat tersebut nyata-nyata melanggar asas UNJUST ENRICHMENT yakni Penggugat MEMPEROLEH KEKAYAAN SECARA TIDAK ADIL, sedang pada segi lain, pada saat yang bersamaan Tergugat I DIZALIMI oleh Penggugat dan pengadilan.

8.5. Dengan demikian, berdasar prinsip-prinsip hukum yang dijelaskan di atas, pemulihan hukum yang dituntut Penggugat dalam angka 5 HARUS DITOLAK.

Pemulihan hukum yang dianggap JUST and REASONABLE, adalah dengan memperhitungkan besarnya uang Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sesuai dengan nilai inflasi pada satu segi dikaitkan dengan harga tanah dilokasi SHM No. 511/Sawah Besar.

IX. PERMINTAAN SITA JAMINAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM

9. Benar Pasal 227 HIR Memberi Hak Kepada Penggugat Meminta Agar Terhadap Objek Gugatan Diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Untuk Menghindari Gugatan *ILLUSOIR*.

9.1. Akan tetapi permintaan Sita Jaminan yang SAH dan VALID apabila permintaan Sita Jaminan itu DIDUKUNG oleh DALIL gugatan berdasar ALASAN YANG KUAT (*strong reason*) dan atau ALASAN YANG CUKUP (*sufficiency reason*).

9.2. Ternyata dalil gugatan wanprestasi yang diajukan semata-mata didukung ALASAN YANG LEMAH (*weak reason*) dan ALASAN YANG TIDAK CUKUP (*insufficient reason*).

Sebab secara nyata dan objektif berdasar fakta *PRIMA FACIE* dalil wanprestasi yang diajukan Penggugat LANGSUNG DILUMPUHKAN dan DISINGKIRKAN Bukti TI-1 berupa Akta

Halaman 16 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Otentik AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993 yang menegaskan : "pembayaran harga tanah sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta) telah PENUH DIBAYAR Tergugat I kepada Penggugat". Sehingga tidak ada dasar hukum untuk membenarkan dalil gugatan, apalagi untuk ,mengembalikan gugatan.

9.3. Dengan demikian permintaan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat tidak layak dan tidak beralasan untuk dikembalikan. Akan tetapi yang tepat dan proposional ditegakkan adalah MENOLAK permintaan Sita Jaminan tersebut.

X. TUNTUTAN UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI KRITERIA PASAL 180 ayat (1) HIR

10. Bertitik Tolak Dari Ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Kepada Hakim Diberi Wewenang Untuk Menjatuhkan Putusan SERTA MERTA Atau "Uitvoerbaar Bij Voorraad"

10.1. Namun permintaan putusan "serta merta" yang diajukan Penggugat baru dapat dipertimbangkan Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, digantungkan pada kriteria atau syarat :

- 1) Gugatan didukung oleh BUKTI AKTA OTENTIK,*
- 2) Kecil kemungkinan putusan yang bersangkutan TIDAK DIBATALKAN DAN DIKOREKSI lagi pada tingkat banding dan kasasi.*

10.2. In casu, gugatan yang diajukan tidak emmenuhi kriteria atau persyaratan yang dikemukakan di atas. Karena secara faktual guagtan yang diajukan Penggugat TIDAK DIDUKUNG AZAS BUKTI OTENTIK. Dan juga besar kemungkinan pada tingkat pertama sajumpun Pengadilan Negeri akan MENOLAK gugatan Penggugat.

10.3. Bahkan yang terjadi adalah sebaliknya. Bantahan yang diajukan Tergugat I terhadap dalil gugatan Penggugat didukung oleh BUKTI LAWAN atau TEGEN BEWIJS yang berbentuk ALAT BUKTI OTENTIK berupa AJB No. 60/Sawah Besar tanggal 9-9-1993 yang menegaskan harga tanah telah



SEPENUHNYA DIBAYAR. Sehingga dalil wanprestasi yang diajukan Penggugat LUMPUH dan TERSINGKIR. Oleh karena itu tidak ada landasan dasar hukum untuk mengabulkan tuntutan serta merta tersebut.

XI. KESIMPULAN DAN PERMINTAAN

Berdasar fakta-fakta yuridis, pasal-pasal dan prinsip-prinsip hukum yang dijelaskan dalam gugatan ini, Tergugat I secara nyata dan objektif MAMPU dan BERHASIL MEMBANTAH serta MELUMPUHKAN kebenaran dalil gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat.

Sehubungan dengan itu, cukup dasar alasan bagi Tergugat I untuk meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

"Menolak gugatan Penggugat seluruhnya,

"Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dalam semua tingkat pemeriksaan.

Menimbang, bahwa Tergugat – II telah mengajukan jawabannya tertanggal 22 September 2015 sebagai berikut :

- I. Penggugat dalam gugatannya menyebutkan, bahwa Tergugat – II adalah Notaris bergelar Hj, Tergugat II tolak karena :
 1. Tergugat II sejak tahun 1999 telah berhenti dari jabatan Notaris dan P.P.A.T, berdasarkan perundangan-undangan yang berlaku telah berusia 65 tahun, Usia Tergugat II saat ini 80 tahun dan beberapa bulan lagi genap 81 tahun ;
 2. Gelar Hj. (Hajjah) adalah untuk wanita, sedangkan Tergugat II adalah pria seyogyanya H.(Haji) ;
 3. Penggugat menyebut jabatan Tergugat II adalah Notaris, berarti Akta Jual Beli yang disebut dalam pokok perkara adalah Akta Notaris, Tergugat II tolak, karena Akta itu adalah Akta yang dibuat di hadapan Tergugat II selaku PPAT (Akta PPAT) ;
- II. Penggugat menyebut Tergugat II adalah VEENA SUBASH MAHTANI qq LENNY NADRIANA, berarti yang digugat adalah LENNY NADRIANA,



karena VENNA SUBASH MAHTANI adalah selaku Kuasa dari LENNY NADRIANA.

QQ. adalah kependekat dari istilah qualitate qua, yang berarti selaku kuasa.

Meneliti pokok perkara LENNY NADRIANA digugat sebagai Tergugat III tidak ada dasarnya, karena tidak ada kaitan apapun dengan pokok perkara (gugatan), sedangkan VENNA SUBASH MAHTANI ada kaitannya, karena merupakan istri Penggugat (SUBASH SHEWARAM MAHTANI), yang tanda tangannya dipalsukan oleh Penggugat ;

Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena :

1. Gugatan kepada Lenny Nadriana sebagai Tergugat III tidak ada kaitan apapun dengan pokok perkara ;
2. VENNA SUBASH MAHTANI, selaku Kuasa Lenny Nadriana yang tidak ada kaitan apapun semestinya ikut menggugat bersama Penggugat, karena objek gugatannya asalnya atau semula adalah harta bersama perkawinan, tidak ada dasarnya hanya Penggugat sendiri yang menggugat harus bersama (suami istri) ;

POKOK PERKARA :

Penggugat mendalihkan, bahwa Akta Jual Beli Nomor : 60/Sawah Besar/1993, tanggal 9 September 1993, yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT tidak mempunyai kekuatan dan cacat hukum karena :

1. Surat Persetujuan dari istri Penggugat VENNA SUBASH MAHTANI untuk menjual objek jual beli tanda tangannya dipalsukan oleh Penggugat ;
2. Tergugat I belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat sebagai disebut dalam akta Jual beli ;

Dalil Penggugat tersebut, Tergugat II tolak sbb

1. Surat persetujuan tersebut, yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat II, ditanda tangani istri Penggugat, VENNA SUBASH MAHTANI, juga ditandatangani oleh Penggugat selaku suami, yang berarti Penggugat membenarkan dan menjamin, bahwa tanda tangan itu adalah tanda tangan istrinya VENNA SUBASH MAHTANI ;

Halaman 19 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



2. Surat persetujuan tersebut sebagai dasar hukum, bahwa Penggugat berhak untuk menjual harta bersama (objek jual beli) dan berdasarkan persetujuan itu dilaksanakan jual beli dengan ditanda tangani Akta Jual Beli dimaksud itu oleh Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;

Penggugat menerima lunas harganya, Tergugat I menjadi pemilik objek jual belinya.

Dibayar lunas, berarti dibayar seluruhnya, tidak diangsur atau bertahap.

Bentuk Akta Jual Beli telah standard ditetapkan oleh Badan pertanahan Nasional merupakan Akta Otentik ;

Tergugat II dalam jabatannya, baik sebagai Notaris maupun PPAT tidak mempunyai hak (wewenang) untuk meneliti, menyidik, menyatakan atau syah tidaknya suatu surat atau dokumen karena yang mempunyai kewenangan itu adalah Penyidik atau Hakim ;

Bahwa dikemudian hari setelah 16 tahun berlalu yakni dalam tahun 1999 Penggugat dijatuhi pidana oleh Pengadilan negeri Jakarta Pusat karena terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat cq. Pemalsuan tanda tangan istrinya VENNA SUBASH MAHTANI tidak ada kaitan langsung dengan akta Jual Beli tersebut, tetap mempunyai kekuatan hukum, mengikat dan tidak dapat dibatalkan;

Dalil Penggugat. Bahwa ada sisa pembayaran sebesar 100 juta berdasarkan akta Jual Beli tersebut, yang belum dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat II tolak, karena jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, pembayaran harganya oleh Pembeli kepada Penjual harus lunas, tidak bertahap atau angsuran, karena merupakan perbuatan hukum tunai (kontan) berdasarkan hukum pertanahan berlandaskan hukum adat, singkatnya harganya dibayar objek menjadi milik pembeli ;

Dalam praktek ketika dulu Tergugat II menjabat Notaris / PPAT, jika ada orang yang berkeinginan membeli misalnya tanah dan ingin langsung menjadi miliknya, sedang uangnya tidak mencukupi untuk membayar lunas atas kesepakatan para pihak dibuat konstruksi hukum untuk membayar harganya pembeli berhutang kepada penjual, yang ditungakan dalam 2(dua) buah akta yakni satu akta jual beli dan satu lagi perjanjian hutang piutang, yang masing-masing akta berdiri sendiri (terpisah) ;

Halaman 20 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Mengingat hal tersebut diatas, gugatan Penggugat kepada Tergugat I seharusnya berdasarkan hutang piutang, agar membayar hutangnya dan bukan gugatan agar akta Jual beli dibatalkan. Disini terjadi salah gugat atas objek (error ini objector) ;

Penggugat yang dalam butir 17 gugatan Penggugat kepada Tergugat I seharusnya berdasarkan dengan itikad baik, maka jika memang benar benar beritikad baik sewajarnya tidak menggugat pembatalan jual beli, apalagi telah lewat 22 tahun, tetapi berdasarkan hutang piutang, menggugat Tergugat II agar membayar hutangnya kepada penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat – III telah mengajukan jawabannya tertanggal 22 September 2015 sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat - III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat – III ;
2. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat III adalah suami istri yang semula pemilik tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No.511/Pasar Baru yang terletak di Jalan Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat ;
3. Bahwa Tergugat III selaku istri tidak pernah mengetahui apalagi menyetujui adanya proses jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat antara Penggugat dan Tergugat -I melalui Tergugat II dengan adanya Akta jual beli No.60/Sawah Besar/1993 tertanggal 09 September 1993 ;
4. Bahwa benar Tergugat III pernah melaporkan Penggugat ke Kepolisian setelah mengetahui adanya surat ijin/persetujuan menjual, yang tanda tangannya dipalsukan oleh Penggugat sehingga atas laporan pemalsuan tersebut Penggugat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dihukum berdasarkan Putusan No.102/Pid.B/2009/Pengadilan Negeri.Jkt.Pst, tertanggal 25 Maret 2009 ;
5. Bahwa sampai gugatan ini didaftarkan oleh Penggugat, Tergugat II selaku istri sangat keberatan atas terjadinya jual beli yang tidak sah terlebih-lebih sertifikat Hak Milik No.511/Pasar Baru yang diterbitkan oleh Turut Tergugat telah beralih menjadi atas nama Tergugat I, jelas perbuatan melawan hukum tersebut sangat diawalinya pemalsuan tanda tangan Tergugat III untuk memperlancar proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Halaman 21 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka kiranya sangat beralasan dan berdasarkan hukum apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara aquo memutuskan/menetapkan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk sebagaian ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 9 September 1993 No.60/Sawah Besar/1993 dibuat oleh Hj. Mosca Rusdy,SH Notaris di Jakarta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan pembayaran jual beli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.511/Pasar Baru yang terletak di Jalan Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat, yang telah diterimanya yaitu sebesar Rp.800.000.000,- - Rp.100.000.000,- = Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah kepada Tergugat i – I)
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik no.511/Pasar Baru atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Dan apabila Hakim berkehendak lain Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Resmi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 195/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Nopember 2015 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.441.000,- (satu juta empat ratus satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberitahukan isi putusan kepada Tergugat II pada tanggal 17 Desember 2015, Turut Tergugat tanggal 27 November 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan banding Nomor : 210/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST Jo Nomor : 195/Pdt.G/2015/PN.JKT. Pst., tanggal 25 Nopember 2016 , yang dibuat oleh I H.EDY NASUTION SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa

Halaman 22 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :195/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Nopember 2015 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 30 Juni 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 2 Agustus 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 23 Juni 2016, Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 20 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 23 Februari 2016, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 30 Juni 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 2 Agustus 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 23 Juni 2016, Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 28 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra memori banding tertanggal 12 Juli 2016, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Juli 2016, diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 09 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 09 Nopember 2016, tanggal 30 Juni 2016, tanggal 02 Juni 2016, tanggal 22 Nopember 2016 dan tanggal 20 Juni 2016, telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 23 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Dalam Eksepsi :

Bahwa Eksepsi yang diajukan Terbanding II mengenai Gugatan salah subjek dan gugatan kurang jelas dan kabur telah dipertimbangkan oleh Majelis dalam Putusannya halaman 25 dengan tepat dan benar karenanya eksepsi Terbanding II tersebut ditolak ;

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa apa yang dikemukakan Majelis Hakim dalam Putusannya halaman 27 kurang tepat karena hanya berdasarkan kepada akta jual beli (T-I) tidak mempertimbangkan kaitannya dengan bukti P-I yang diterima Penggugat dan Tergugat I ;

Menimbang bahwa alasan lain yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat selengkapnya tertuang dalam memori bandingnya dan bermohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Cq. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan memutus sebagai berikut ;

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi) ;
3. Menyatakan akte jual beli tanggal 9 September 1993 No.60/Sawah Besar/1993 dibuat oleh Hj.Mosca Rusdy, SH Notaris di Jakarta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan pembayaran jual beli atas tanah dan bangunan Jl. Pasar Baru No.38 Jakarta Pusat yang telah diterimanya yaitu sebesar Rp.800.000.000,- - Rp.100.000.000,- = Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) kepada Tergugat I.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.511/Pasar Baru atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum.



6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini untuk dengan melakukan pencoretan nama Tergugat I dalam Sertifikat Hak Milik No.511/Pasar Baru dan mengembalikan keadaan semula yaitu atas nama Penggugat.
7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada Verzet, banding dan kasasi (Uit Voerbaar bij voorrad)
8. Menghukum Tergugat I,II,III untuk membayar biaya perkara.

Atau-

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa, Terbanding I semula Tergugat I juga telah mengajukan Kontra memori banding yang selengkapnya tertuang dalam Kontra Memori bandingnya :

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I sependapat dengan pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu bermohon kiranya Majelis yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan memeriksa, dan memutuskan :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding Shewanam Mathani ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.195/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Nopember 2015 tersebut ;
- Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat serta seksama berkas perkara, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 195/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Nopember 2015 Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil

Halaman 25 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



pembuktian, oleh sebab itu alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi sendiri didalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan eksepsi Tergugat II, namun tidak muncul di dalam amar putusan dan hal ini tidak menjadikan putusan batal, dan oleh karenanya Pengadilan Tinggi memperbaiki putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 195/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., Pst., tanggal 17 Nopember 2015 , haruslah dikuatkan dengan perbaikan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah ia harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat Pengadilan ;

Mengingat Peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang- undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor : 49 tahun 2009, Undang-undang No.20 tahun 1947 serta Pasal-pasal lain dari peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 195/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Nopember 2015, dengan perbaikan redaksi yang amar selengkapnya sebagai berikut ;

Dalam eksepsi .

- Menolak eksepsi Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.441.000,- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Halaman 26 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu** tanggal **4 Juli. 2018** oleh Kami : **SUDIRMAN WP SH.MH.**, selaku Hakim Ketua Majelis **DAHLIA BRAHMANA. SH. MH.**, dan **SRI ANGGARWATI SH. M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **8 Agustus 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HEYMAN SEMBIRING, SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1.DAHLIA BRAHMANA, SH. MH.,

SUDIRMAN WP.SH.MH.,

2. SRI ANGGARWATI,SH.M.Hum

PANITERA PENGGANTI

HEYMAN SEMBIRING,SH.MH

Halaman 27 dari 28 hal putusan Nomor 213/Pdt/2018/PT.DKI



Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp.139.000,-

_____+

Jumlah-----Rp. 150.000,