



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 368 /Pdt/ 2018/PT.DKI.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

RINA JULITA, yang beralamat di Jalan Kp Kecil, RT 008 RW 001, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3173055808720004. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada memberi kuasa kepada Charles Sihombing, SH, MH, Edi Winjaya, SH Rihard Burton Pangaribuan, SH, Agus Riyanto, SH, Tambos Athur Sidauruk, SH, Laurens Ataupah, SH, MH dan Dohar Jani Simbolon, SH dan Bobi Muliadi Sagala masing-masing sebagai Advokat-Legal Consultants yang berkantor di LAW FIRM RBS & PARTNERS, Advocat & Legal Consultants yang beralamat di Komp Maya Indah Jl. Kramat Raya No. 3 N Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2017 dan tanggal 21 Desember 2017 untuk selanjutnya sebagai : **PEMBANDING/ semula TERGUGAT I;**

L A W A N

YENNY WAHYU CAHYANI, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Jend Pol Soekanto 56, RT 005 RW 010, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Pemegang Kartu tanda Penduduk Nomor 3175077006660005. dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada , **ANDI SAPUTRO, S.H.**

dan DAVID FERNANDO, S.H. adalah Advokat yang berkantor pada **Andi Saputro & Partners**, yang beralamat di Jl. Al-Mukhlisin No 50, Kelurahan Jurumudi, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 04/SK.ASP/IV/2017 tanggal 6 April 2017 selanjutnya sebagai : **TERBANDING/ semula PENGGUGAT ;**

D A N

NELLY SYLVIANA, S.H., Notaris & PPAT Jakarta, yang beralamat di Menara

Hal 1 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Imperium LG. 26 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. I, Jakarta Selatan
12980. Selanjutnya sebagai: **TURUT TERBANDING/ semula
TERGUGAT II.**

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Desember 2017 Nomor 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 7 April 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Register Nomor:237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki Perusahaan yang bergerak dalam bidang Event Organizer (EO). Pada tanggal 15 November 2015 yang lalu Perusahaan Penggugat mendapat rekomendasi untuk menyelenggarakan suatu event kerjasama dengan Kementerian Pemuda dan Olahraga Republik Indonesia (KEMENPORA RI) dalam rangka peringatan Hari Sumpah Pemuda di Candi Prambanan Yogyakarta.
2. Bahwa sampai menjelang hari pelaksanaan event tersebut ternyata dari Pihak KEMENPORA RI belum mencairkan dana, sementara Penggugat harus menyiapkan segala sesuatunya untuk mensukseskan event tersebut.
3. Bahwa dalam keadaan terdesak seperti itu akhirnya Penggugat bermaksud mengajak Tergugat I untuk membantu meminjamkan uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dimana Penggugat akan mengganti uang tersebut setelah Pihak KEMENPORA RI telah membayar tagihan dari Penggugat sebesar Rp.1.339.000.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah).
4. Bahwa menurut pengalaman Penggugat menyelenggarakan event dengan Kementerian ataupun dengan instansi Pemerintah yang lain, biasanya tidak lebih dari 3 (tiga) bulan dana sudah dibayarkan dengan lunas.
5. Bahwa berkat pinjaman uang dari Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tersebut, event KEMENPORA RI tanggal 15 November 2015 tersebut dapat terlaksana dengan sukses. Namun, ternyata sampai saat ini

pihak KEMENPORA RI belum juga membayarkan tagihan penyelenggaraan

Hal 2 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

event tersebut, meskipun Penggugat telah beberapa kali melakukan penagihan dan telah mengirimkan Somasi sebanyak 2 (dua) kali.

6. Bahwa Tergugat I saat meminjamkan uang kepada Penggugat, meminta Penggugat untuk menandatangani beberapa akte yaitu :

1. Akta Nomor 01 tentang Pengakuan Hutang
2. Akta Nomor 02 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli
3. Akta Nomor 03 tentang Pengosongan Rumah

Kesemua Akta tersebut dibuat oleh TERGUGAT II.

7. Bahwa dalam akta Nomor 01 Pengakuan Hutang pasal 4 disebutkan sebagai berikut:

- 4.1. PIHAK PERTAMA guna menjamin pembayaran atas hutangnya tersebut kepada PIHAK KEDUA memberikan jaminan berupa:

- Rumah di atas sebidang tanah **Hak Milik** Nomor 2031/Pondok Kopi, dengan luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kopi, sebagaimana ternyata dari Surat Ukur Nomor 8903/1997 tertanggal enam Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (06-10-1997), sertifikat mana tercatat atas nama Doktoranda Nona YENNY WAHYU CAHYANI.

- 4.2. - Pengakuan Hutang ini merupakan bagian yang integral dan tidak dapat terpisahkan dari akta Pengikatan diri untuk melakukan jual beli yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA sebagai jaminan bagi pemenuhan kewajiban pembayarannya.

- 4.3. - Apabila dalam Jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 3 perjanjian ini PIHAK PERTAMA belum juga melunasi hutang pokok dan/atau bunga, **berikut kewajiban-kewajiban lainnya maka PIHAK KEDUA seketika itu pula dapat melakukan proses pengalihan hak dan/atau balik nama atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4.1 perjanjian ini.;**

8. Bahwa atas dasar klausul perjanjian pada Pasal 4 **akta nomor 01** tanggal 13 Nopember 2015 tersebut **dibuatlah akta perikatan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli antara Penggugat dan Tergugat I** (akta nomor 02 tanggal 13 Nopember 2015), dimana Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah Hak Milik Nomor 2031/Pondok Kopi, dengan luas 171 M² (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kopi, menjual kepada Tergugat II dengan harga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), padahal hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah murni hutang-piutang.

Hal 3 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa isi Perjanjian tersebut bertentangan dengan hukum, yaitu bertentangan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH yang berbunyi:

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

jo pasal 12 yang berbunyi:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”.

jo pasal 20 yang berbunyi:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Hal 4 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan peraturan perundang undangan tersebut, maka objek jaminan hutang piutang tersebut tidak bisa serta merta beralih kepemilikan dari debitor (penggugat) kepada kreditor (tergugat II) dikarenakan debitor ingkar janji, jika peralihan tetap dilaksanakan maka peralihan tersebut **Batal Demi Hukum**.

10. Bahwa aset milik Penggugat berupa rumah di atas berupak Rumah di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 2031/Pondok Kopi, dengan luas 171 M² (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kopi tersebut adalah sebagai jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
11. Bahwa saat ini Tergugat I terus memaksa dan melakukan upaya-upaya untuk menguasai aset milik Penggugat dengan cara mengambil sertifikat milik Penggugat yang titipkan kepada Tergugat II dan memaksa Penggugat membuat Akta Jual Beli, padahal hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah murni Hutang-Piutang, sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat I merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**, sejak awal Tergugat I sengaja membuat Perjanjian dengan dasar **itikat yang tidak baik** agar Tergugat I bisa memiliki asset yaitu tanah dan rumah dari Penggugat.
12. Bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sedangkan nilai aset atau harga tanah dan rumah milik Penggugat yang dijadikan obyek jaminan tersebut adalah lebih dari Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), oleh karena itu Tergugat I sangat ambisus untuk menguasai aset milik Penggugat tersebut dengan cara membuat akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada Tergugat I sebagai turunan atas akte Pengakuan Utang yang dibuat oleh Tergugat II.
13. Bahwa menurut Akta Nomor 1 tentang Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Tergugat II Penggugat diharuskan untuk membayar bunga sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap bulan kepada Tergugat I dari nilai Hutang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
14. Bahwa Mengenai **bunga**, yang ditetapkan sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap bulan juga bertentangan dengan undang-undang **No. 22 Tahun 1948** telah menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (**bunga moratoir**) yang dapat dituntut oleh kreditur dari debitor adalah sebesar **6 (enam) % per tahun**. Jika kita mengacu pada ketentuan **Pasal 1250 KUH Perdata**, bunga yang dituntut oleh kreditur tersebut **tidak boleh melebihi batas maksimal bunga sebesar 6 (enam) % per tahun**, sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang tersebut. Karena itu perjanjian tersebut harus dibatalkan.

Hal 5 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa meskipun Penggugat belum dapat melunasi hutang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat I, namun Penggugat telah membayar kepada Tergugat II sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 13 desember 2015
- 2) Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 13 januari 2016
- 3) Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 15 februari 2016
- 4) Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 15 februari 2016
- 5) Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) pada tanggal 12 april 2016
- 6) Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada tanggal 12 juli 2016

Sehingga saat ini Penggugat telah membayar utang kepada tergugat I sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) .

16. Bahwa meski Penggugat telah membayar senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari hutang jumlah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) namun Tergugat I telah mengambil Sertifikat Milik Penggugat yang dititipkan kepada Tergugat II dan melalui somasi dari kuasa hukumnya memaksa Penggugat untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli terhadap aset milik Penggugat yang dijadikan jaminan Hutang tersebut.

17. **Bahwa saat ini Tergugat II telah memberikan sertifikat Hak Milik Nomor 2031/Pondok Kopi, dengan luas 171 M² (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kopi kepada Tergugat I dan sertifikat tersebut akan diproses balik nama atau dialihkan kepada tergugat I, padahal Tergugat II tidak berwenang untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat I karena Penggugat menyerahkan sertifikat tersebut kepada tergugat II hanya untuk melakukan pengecekan di kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) bukan untuk diserahkan kepada tergugat I, karena itu perbuatan tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum.**

18. **Bahwa Tergugat II ikut digugat karena sebagai Pejabat yang oleh undang-undang diberi wewenang untuk membuat Akta justru telah membuat Akta yang melanggar hukum dan bertentangan dengan Undang-undang .**

19. **Bahwa Tergugat II telah menyerahkan SHM milik Penggugat kepada Tergugat I, tanpa izin dari Penggugat maka perbuatan Tergugat II tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.**

20. **Bahwa perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 13 Nopember**

Hal 6 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 beserta Perjanjian turunannya yang dibuat oleh Tergugat II tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

21. Bahwa karena Perjanjian tersebut bertentangan dengan Undang-Undang, maka bertentangan pula dengan syarat sah suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, dimana Perjanjian tersebut dibuat karena adanya kekhilafan dan klausa tidak halal yaitu adanya suatu pertantangan hukum. **Oleh karena itu demi hukum Perjanjian tersebut haruslah dibatalkan.**

22. Bahwa **Perbuatan Melawan Hukum** telah diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan salah satu dari berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik..

23. Berikut ini penjelasannya untuk masing-masing kategori sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.

Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

- a. Hak-hak pribadi (persoonlijkheidsrechten)
- b. Hak-hak kekayaan (vermogensrecht)
- c. Hak atas kebebasan
- d. Hak atas kehormatan dan nama baik

2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

Yang dimaksudkan dengan kewajiban hukum disini adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.

Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, manakala tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat meminta ganti kerugian berdasarkan atas perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdata).

4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Hal 7 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum yang tertulis mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam pergaulan masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

24. Menurut Pasal 1365 KUHPdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan seseorang yang karena salahnya menimbulkan kerugian kepada orang lain.

25. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

26. Bahwa perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.

Perbuatan Tergugat II selaku Notaris dan PPAT Jakarta yang telah membuat Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I dimana Akte tersebut bertentangan dengan ketentuan undang-undang menguntungkan Tergugat I tetapi merugikan Penggugat.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku, bertentangan dengan kesusilaan (*goedezeden*) dan bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Bahwa terbukti perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja membuat Perikatan dimana dalam isi Perikatan tersebut merugikan Penggugat dan bertentangan dengan hukum, hal tersebut adalah sebuah kesalahan dan perbuatan melawan hukum serta dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum.

Hal 8 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Adanya kerugian bagi korban.

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat baik materiil maupun imateriil.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Jelas bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang telah membuat Perikatan dimana dalam isi Perikatan tersebut merugikan Penggugat dan bertentangan dengan hukum telah merugikan Penggugat baik materiil maupun imateriil.

27. Bahwa dengan demikian tindakan PARA TERGUGAT telah dapat dikategorikan merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** karena bertentangan dengan kewajiban hukumnya, bertentangan dengan kesusilaan dan merugikan Penggugat.

GANTI RUGI

28. Bahwa akibat perbuatan hukum Para Tergugat menyebabkan kerugian pada diri Penggugat serta harus mengeluarkan biaya untuk yang tidak sedikit akibat perbuatan Para Tergugat tersebut yang kerugiannya dapat dirinci sebagai berikut:

Kerugian Materiil

- Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara yang saat ini tidak kurang dari Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Kerugian Imateriil

- Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, nama baik serta kredibilitas Penggugat menjadi tercemar, selain itu Penggugat mengalami tekanan psikis akibat perbuatan Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian yang besar secara imateriil yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun akan tetapi demi kepastian hukum atas gugatan ini, maka Penggugat mohon agar dapat dikabulkan ganti rugi Imateriil, oleh karenanya Penggugat meminta ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

29. Bahwa oleh karena alasan tersebut sudah sepantasnya dan patut agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar tersebut di atas.

DALAM PROVISI

30. Bahwa tuntutan Provisi adalah putusan tentang perkara yang digugat atau sebagian dari yang digugat mendahului putusan akhir, hal mana harus dilakukan karena ada sesuatu kepentingan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat karena jika harus menunggu putusan pokok perkara yang bisa berlangsung berlarut-larut maka hal itu akan merugikan Penggugat.

31. Bahwa untuk mencegah kerugian Penggugat terus berlanjut dan mencegah tindakan Para Tergugat untuk tidak dapat membangun, menjual, memindahkan, menjaminkan atau melakukan tindakan-tindakan hukum apapun terhadap obyek

Hal 9 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Penggugat tersebut, maka dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan C.q. Majelis Hakim yang terhormat dapat terlebih dahulu meletakkan Sita Revindicatoir atas tanah milik Penggugat yaitu :

1. Rumah milik Penggugat di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 2031/Pondok Kopi, dengan luas 171 M² (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kopi.

Maka atas dasar uraian sebagaimana tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berkenan memberikan Putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

Dalam Provisi

1. Mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat.
2. Melarang TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan suatu tindakan hukum apapun terhadap aset milik Penggugat berupa rumah di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 2031/Pondok Kopi, dengan luas 171 M² (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kopi sebagai obyek jaminan dalam Perjanjian.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil-dalil PENGGUGAT
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
4. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian
 - Akta Nomor 01 tentang Pengakuan Hutang tanggal 13 Nopember 2015 yang dibuat oleh NELLY SYLVIANA, S.H. NOTARIS & PPAT JAKARTA
 - Akta Nomor 02 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 13 Nopember 2015 yang dibuat oleh NELLY SYLVIANA, S.H. NOTARIS & PPAT JAKARTA
 - Akta Nomor 03 tentang Pengosongan Rumah tanggal 13 Nopember 2015 yang dibuat oleh NELLY SYLVIANA, S.H. NOTARIS & PPAT JAKARTA (Tergugat II)
5. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik Nomor 2031/Pondok Kopi, dengan luas 171 M² (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kopi milik Penggugat.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tenagguung

Hal 10 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renteng kepada penggugat dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara yang saat ini tidak kurang dari Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Kerugian Imateriil

- Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, nama baik serta kredibilitas Penggugat menjadi tercemar, selain itu Penggugat mengalami tekanan psikis akibat perbuatan Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian yang besar secara imateriil yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun akan tetapi demi kepastian hukum atas gugatan ini, maka Penggugat mohon agar dapat dikabulkan ganti rugi Imateriil, oleh karenanya Penggugat meminta ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan jawaban tertanggal 31 Agustus 2017, DAN sekaligus mengajukan Gugat Balik (Rekonpensi) dalam hal sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI.

A. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil dan petitum Perlawanan PENGGUGAT tertanggal 7 April 2017, terkecuali diakui oleh TERGUGAT kebenarannya secara FAKTA dipersidangan;
2. Bahwa **Tidak benar** PENGGUGAT tidak mengetahui bahwasanya aset atau bangunan dan tanahnya atas nama Penggugat telah di buat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Tergugat 1;
3. Bahwa **benar** Penggugat sudah menerima uang dari Tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyard Rupiah) untuk dibuat nya Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Tergugati;
4. Bahwa pada hari yang sama dan **tanggal 13 November 2015** Penggugat membuat surat perjanjian Pengosongan nomor 03 yang dibuat dikantor Tergugat 2
5. Bahwa pada hari yang sama tanggal **13 November 2015** Penggugat dan Tergugat pernah juga **membuat Surat Pengakuan**

Hal 11 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutang **nomor 01** di kantor Notaris & PPAT NOTARIS A PPAT NELLY SYLVIANA,SH (Tergugat 2) beralamat jin Rasuna Said Kav,I Menara Imperium Jakarta Selatan

6. Bahwa sampai saat ini Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk mengosongkan rumah tersebut yang mana Penggugat sudah berjanji kepada Tergugat 1 berdasarkan surat pengosongan yang dibuat di kantor Tergugat 2

7. Bahwa Tergugat I sudah beberapa kali menegur dan mengirim surat kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat 1, Namun tetapi Penggugat selalu mengabaikan tegoran tegoran yang disampaikan oleh Tergugat 1;

8. Bahwa sangat tidak baik sekali langkah-langkah yang diajukan oleh Penggugat untuk melakukan upaya-upaya hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dikarenakan Penggugat harus keluar dari rumah tersebut tanpa ada paksaan dari pihak manapun berdasarkan surat surat perjanjian yang dibuat di kantor hukum Tergugat 2

9. Bahwa perkara Gugatan Penggugat yang di ajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt Sel tidak layak di lanjutkan atau Ketua Majelis Hakim beserta anggota tidak meneruskan perkara tersebut karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berhak untuk memeriksa perkara ini dan perkara ini yang berhak untuk memeriksa adalah dari Pengadilan Jakarta Timur

10. Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim beserta anggotanya, disini perlu TERGUGAT I kemukakan dalam hal sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I pernah membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Penggugat pada tanggal **13 November 2015** yang dibuat di kantor Tergugat 2 Nomor 02
- Bahwa bangunan tersebut masih dikuasai oleh Penggugat sampai saat ini;
- Bahwa Penggugat juga pernah membuat **Surat Perjanjian Pengosongan** kepada Tergugat 1 **pada tanggal 13 November 2015** di kantor Tergugat 2 Nomor 03
- Bahwa Penggugat juga pernah membuat **Surat Perjanjian Pengakuan Hutang** kepada Tergugat 1 **pada tanggal 13 November 2015** Nomor 01 di kantor Tergugat 2

Hal 12 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa oleh karenanya secara hukum PENGGUGAT sudah tidak mempunyai hak lagi terhadap Asset tersebut, sehingga Tergugat I mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk Memerintahkan agar Penggugat Mengosongkan Rumah tersebut;
12. Bahwa oleh karena itu sangat aneh sekali terhadap PENGGUGAT yang terlalu dan selalu ngotot memaksakan kehendak dengan berbagai cara terhadap TERGUGAT I termasuk dengan cara melawan hukum menempati Tanah dan Bangunan tersebut yang secara Fakta bahwa asset tersebut bukan milik Penggugat lagi, padahal **PENGGUGAT sendiri sudah mengetahui secara fakta bahwa objek tersebut Tidak ada lagi melainkan telah dijual kepada Tergugat I;**
13. Bahwa seharusnya dan sewajarnya PENGGUGAT menyadari dan tahu diri, karena tanah dan bangunan yang PENGGUGAT sudah dijual oleh Tergugat I sebagaimana berdasarkan Surat Perjanjian yang dibuat dikantor Tergugat 2;
14. Bahwa demikian juga tidak ada dasar dan alasan hukum P E N G G U G A T mengalami kerugian baik materiil maupun moril, karena memang secara fakta TERGUGAT I sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan PENGGUGAT menderita kerugian, hal ini hanyalah illusi semata-mata yang dibuat dengan skenario yang seolah-olah benar adanya, namun tidak ada fakta authentiectualnya;
15. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT a quo tidak mempunyai dasar alasan dan dasar hukum serta dasar FAKTA, sehingga cukup dan sangat beralasan hukum bagi YTH. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini Menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum PENGGUGAT untuk seluruhnya,
16. Bahwa selebih dan selanjutnya TERGUGAT I tetap membantah dan menolak secara -tegas dalil dan petitum Gugatan PENGGUGAT tertanggal 7 April 2017.-

Berdasarkan uraian-uraian hukum yang telah TERGUGAT I kemukakan sebagaimana tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT I memohon kehadiran YTH, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini, berkenan memberikan keadilan berdasarkan Ketuhanan YME dengan amar putusannya menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.

II DALAM REKONPENSI.

Hal 13 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I dalam Kompensi dengan ini mengajukan Gugat Balik / Rekonpensi yang dalam hal ini selanjutnya disebut
2. Bahwa segala sesuatu yang telah TERGUGAT I kemukakan dalam kompensi tersebut di atas, secara mutatis & mutandis dianggap telah dimasukkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak Terpisahkan didalam REKONPENSI/Gugat Balik sebagaimana tersebut dibawah ini
3. Bahwa tindakan demi tindakan dan perbuatan demi perbuatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT dr terus menerus merongrong ketenangan, kenyamanan serta kedamaian kehidupan TERGUGAT I, jelas-jelas adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan TERGUGAT 1 padahal sudah jelas asset tersebut bukan milik PENGGUGAT;
4. Bahwa akibat tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas, maka TERGUGAT merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun moril sebesar Rp. 5.000.000.000.- (Lima milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil, yaitu berupa Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Jasa Hukum Kantor Hukum BANUA SANJAYA HASIBUAB,3H & PARTNERS di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan didalam perkara yang diajukan oleh Penggugat dr sebesar Rp.500.000.000.- (Lima ratus Juta Rupiah):

Kerugian Immateriil. yaitu berupa harga diri TERGUGAT 1 akibat dilecehkan hak-haknya oleh PENGGUGAT yang pada dasarnya tidak dapat dinilai dan diukur dengan uang, namun untuk mempermudah sesuai kedudukan Tergugat 1, dapat ditetapkan sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah), yang harus dibayar sekaligus dan seketika oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dr sejak putusan ini berkekuatan hukum

5. Bahwa agar Gugatan PENGGUGAT a quo nantinya tidak menjadi hampa / nihil mohon kehadiran YTH. yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan laranya meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan milik PENGGUGAT baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang akan TERGUGAT 1 mohonkan secara tersendiri dan tertulis serta diajukan didalam persidangan nantinya dihadapan YTH. Majelis Hakim dan memerintahkan PENGGUGAT agar mengosongkan Tanah dan Bangunan tersebut;
6. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang TERGUGAT 1 ajukan dalam perkara ini merupakan bukti-bukti authentiek, maka dimohonkan kehadiran YTH. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan

Hal 14 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan putusan serta merta meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;

Berdasarkan pada hal-hal yang yang diuraikan tersebut diatas, TERGUGAT I dengan segala kerendahan hati memohon kehadiran YTH. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini berkenan memberikan keadilan berdasarkan Ketuhanan YME dengan mengambil keputusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI:

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat dalam konpensi seluruhnya

II DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan dalam rekonpensi TERGUGAT I untuk seluruhnya
- Menyatakan jaminan (conservatoir beslag) yang telah dijalankan dan diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sah dan berharga ;
- Menyatakan demi hukum PENGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan TERGUGAT I ;
- Menyatakan secara hukum bahwa Aset berupa Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 2031 dengan luas 171 M2 terletak di dalam provinsi daerah khusus ibu kota Jakarta wilayah kota Jakarta timur kecamatan duren sawit kelurahan pondok kopi dan surat ukur nomor 8903/1997 tertanggal 6 oktober 1997 tercatat atas nama Doktoranda nona Yenny Wahyu Cahyani adalah milik Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di buat di kantor Tergugat 2 Pada tanggal 13 November 2015 nomor 02
- Menyatakan Menolak dan Mengadili Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena tidak mempunyai dasar untuk diperiksa
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar kerugian yang diderita oleh TERGUGAT I baik secara materiil maupun moril sebesar Rp, 1,000.000,000,- (Satu Miiyar Rupiah) dengan perincian sebagai berikut;

Kerugian Materiil, yaitu berupa Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk jasa Pengacara Kantor Hukum BANUA SANJAYA di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara yang diajukan oleh PENGUGAT sebesar - Rp.500.000.000 (Lima ratus Juta Rupiah);

Kerugian Immateriil ; yaitu berupa harga diri TERGUGAT 1 akibat dilecehkan hak-haknya oleh PENGUGAT yang pada dasarnya tidak dapat dinilai dan diukur dengan uang, namun untuk mempermudah sesuai kedudukan

Hal 15 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I, dapat ditetapkan Sebesar Rp.500.000.000.- {lima ratus juta rupiah), yang harus dibayar sekaligus dan seketika oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

- Memerintahkan PENGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (Uitvoerbaar b/j voorraad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

III. DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kias I A Khusus berpendapat lain, mohon terhadap Rekopensi Tergugat Idiberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 24 Agustus 2017 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, TERGUGAT II (NELLY SYLVIANA, SH) menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil GUGATAN yang telah diajukan oleh PENGUGAT (YENNY WAHYU CAHYADI) dalam Gugatannya tertanggal 07 April 2017, yang terdaftar pada Register Perkara di Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Perkara No. 237/Pdt.G/2017/PN. Jkt. Sel tanggal 07 April 2017 yang pada pokoknya mendalilkan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dikarenakan TERGUGAT II adalah **Pejabat Notaris yang tidak memiliki kepentingan apapun atas perikatan yang dilakukan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui oleh PENGUGAT serta terhadap hal-hal yang menguntungkan pihak TERGUGAT II (NELLY SYLVIANA, SH);**
2. Bahwa, setelah TERGUGAT II membaca dan meneliti lebih mendalam lagi terhadap Gugatan yang diajukan oleh pihak PENGUGAT ternyata PENGUGAT kurang cermat dan terkesan memaksakan kehendak dalam menyusun Gugatan No. 237/Pdt.G/2017/PN. Jkt. Sel tanggal 07 April 2017, sehingga menyebabkan Gugatan tersebut menjadi sangat tidak jelas dan kabur [**obscur libel**]. Hal ini sebagaimana dalil GUGATAN PENGUGAT pada:
 - a) point 8 yang mengatakan “ atas dasar klausul Perjanjian pada Pasal 4 Akta nomor 01 tanggal 13 Nopember 2015 dibuatlah akta perikatan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I^ dimana Penggugat sebagai Pemilik sebidang tanah ... Menjual kepada TERGUGAT II dengan harga Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah)...
 - b) pada point 9 “... bahwa berdasarkan peraturan perundang undangan tersebut, maka objek jaminan hutang piutang tidak bisa serta merta beralih

Hal 16 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan dari debitor (Penggugat) kepada Kreditor (Tergugat II) dikarenakan debitor ingkar janji...”

- c) point 15 GUGATANnya PENGUGAT mendalilkan “... namun penggugat telah membayar kepada Tergugat II sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut... sehingga saat ini Penggugat telah membayar utang kepada tergugat I sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)... “

dari dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT diatas tegas menyampaikan bahwa dalil dalil tersebut berdasarkan Akta yang dibuat oleh TERGUGAT II, hal ini membuat TERGUGAT II merasa heran Akta manakah yang dilihat oleh PENGUGAT?? Karena jelas terhadap setiap Akta yang dibuat oleh TERGUGAT II tersebut PARA PIHAKNYA hanya PENGUGAT dan TERGUGAT I, tidak satupun Akta yang menempatkan **TERGUGAT II menjadi PIHAK** yang membeli ataupun Kreditor apalagi menerima pembayaran sebagaimana yang didalilkan PENGUGAT pada GUGATANnya oleh karena itu, maka wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menyatakan menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

3. Bahwa, TERGUGAT II menolak tegas dalil PENGUGAT pada point 19 yang menyatakan bahwa **TERGUGAT II menyerahkan SHM milik PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tanpa sepengetahuan dan izin dari PENGUGAT** sehingga dikatakan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, fakta yang sesungguhnya adalah TERGUGAT II telah menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada TERGUGAT tertanggal 15 Desember 2016 perihal bahwa PENGUGAT telah **Cidera Janji** berdasarkan Akta pengakuan No. 01 tanggal 13 Nopember 2015 yang PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakati dihadapan TERGGUGAT II yang mana kemudian karena PENGUGAT tidak bisa ditemui dan dihubungi maka surat pemberitahuan tersebut diterima oleh Sdri. RA. ATMINIATI tanggal 17 Desember 2016 [terlampir];
4. Bahwa, dalam menjalankan tugas sebagai Notaris TERGUGAT II sangat berhati-hati dan memperhatikan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Jo. Undang-undang No. 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Tentang Jabatan Notaris yang mewajibkan seorang Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dan kemudian

Hal 17 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi yang kemudian dijelaskan kembali dengan bahasa Indonesia yang baik dan dimengerti oleh PARA PIHAK serta kembali meyakinkan PARA PIHAK [PENGGUGAT dan TERGUGAT 1] bahwa telah paham dan mengerti terhadap Perjanjian yang mereka sepakati untuk kemudian ditandatangani pada saat itu juga oleh PARA PIHAK [PENGGUGAT dan TERGUGAT 1], saksi, dan Notaris [TERGUGAT II];

5. Bahwa, tidaklah benar apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT terhadap setiap Akta yang diterbitkan oleh TERGUGAT II yang mengatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku dan kemudian dikatakan dengan sengaja membuat Perikatan dimana isi perikatan tersebut merugikan PENGGUGAT, bahwa yang sesungguhnya terjadi terhadap isi didalam Akta tersebut adalah merupakan kehendak dan keinginan dari PARA PIHAK [PENGGUGAT dan TERGUGAT 1] yang berkepentingan yang kemudian kembali TERGUGAT II bacakan kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan disaksikan oleh para saksi sebagaimana termuat dalam bagian akhir Akta yang TERGUGAT II buat, yang kemudian setelah disetujui dan dipahami oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I barulah TERGUGAT II tandatangani, maka dengan demikian TERGUGAT II sudah melaksanakan Tugas sebagai Notaris sesuai prosedur dan menurut hukum yang berlaku, maka dengan demikian sungguh tidak beralasan apabila didalilkan bahwa TERGUGAT II dimintai memberikan biaya ganti rugi kepada PENGGUGAT;
6. Bahwa, semoga Akta yang TERGUGAT II buat terhadap kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT I akhirnya dapat membantu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dimana isi dari Akta-akta tersebut pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan Para Pihak kepada TERGUGAT II yang kemudian melalui Akta yang TERGUGAT II buat karena kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang ini dapat menjadi jelaslah hak dan kewajiban dari Para Pihak dan diharapkan dapat menjamin kepastian hukum dalam proses penyelesaian sengketa ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, TERGUGAT II (NELLY SYLVIANA, SH) memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar sudilah kiranya berkenan memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan dari PENGGUGAT tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Sah dan Berharga Akta-akta yang dibuat oleh TERGUGAT II;
3. Menghukum PENGGUGAT membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Hal 18 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Pengadilan Tinggi memperhatikan dan mengutip uraian tentang duduknya perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Desember 2017 Nomor 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yang amarnya berbunyi :

I. DALAM PROVISI

Menolak Gugatan Provisionil Penggugat

II. DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan batal Perjanjian
 - Akta Nomor 01 tentang Pengakuan Hutang tanggal 13 Nopember 2015 yang dibuat oleh NELLY SYLVIANA, S.H. NOTARIS & PPAT JAKARTA
 - Akta Nomor 02 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 13 Nopember 2015 yang dibuat oleh NELLY SYLVIANA, S.H. NOTARIS & PPAT JAKARTA
 - Akta Nomor 03 tentang Pengosongan Rumah tanggal 13 Nopember 2015 yang dibuat oleh NELLY SYLVIANA, S.H. NOTARIS & PPAT JAKARTA (Tergugat II)
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara masing-masing setengah bagian dari keseluruhan biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 1.306.000,- (satu juta tiga ratus ribu enam ribu rupiah) ;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

III. DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan Penggugat membayar biaya perkara sebesar Nihil

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 Desember 2017 Nomor 237/Pdt.G/2017/PN.JKT.SEL tersebut Pembanding/ semula Tergugat I mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Desember 2017 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding Nomor 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh JUL RIZAL, S.H., M.H. Panitera Muda Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding

Hal 19 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Pembanding/ semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/ semula Penggugat pada tanggal 28 Maret 2018, kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 25 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding/ semula Tergugat I mengajukan memori banding tertanggal 14 Maret 2018, diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Maret 2018, Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/ semula Penggugat pada tanggal April 2018, kepada Turut Terbanding II/ semula Tergugat II pada tanggal 26 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding/ semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 April 2018, diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 April 2018. Turunan kontra memori banding tersebut diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/ semula Tergugat I pada tanggal 13 April 2018;

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 kepada Pembanding/ semula Tergugat I pada tanggal 5 Pebruari 2018 dan kepada Terbanding/ semula Penggugat pada tanggal 28 Maret 2018 dan kepada Turut Terbanding/ semula Tergugat II pada tanggal 25 Januari 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan pada tanggal 14 Desember 2017, kuasa Pembanding/ semula Tergugat I menyatakan banding pada tanggal 27 Desember 2017, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding/ semula Tergugat I didalam memori bandingnya tanggal 14 Maret 2018, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum hal.33 Putusan No 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.adalah tidak tepat karena segala sesuatu yang dicantumkan dan diatur dalam Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Hal 20 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut merupakan suatu kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak karena perjanjian menerbitkan perikatan bagi para pihak yang membuatnya.

2. Bahwa Pembanding semula Tergugat keberatan atas pertimbangan hukum hal.34 Putusan No 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.karena Pembanding dan Terbanding tidak pernah melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek sengketa.
3. Bahwa Pembanding keberatan dan menolak pertimbangan hukum hal.36 alinea ke-5 putusan No 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.karena yang menyerahkan sertifikat tersebut adalah Tergugat II.Bahwa Tergugat II juga sudah memberitahukan kepada Penggugat sebagaimana bukti surat tanggal 15 Desember 2016.
4. Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding Menolak Gugatan Konpensasi Penggugat dan Mengabulkan Gugatan Rekonpensasi.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding / semula Tergugat I tersebut diatas pihak Terbanding/ semula Penggugat juga mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 April 2018 yang pada pokoknya mendukung putusan Pengadilan Tingkat pertama dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 14 Desember 2017.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi Memori Banding dan Kontra Memori Banding para pihak yang berperkara,telah dianggap termaktub dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Desember 2017 No 374/Pdt.G/2017 /PN.Jkt.Sel.yang dimohonkan banding, Memori banding yang diajukan Pembanding/ semula Tergugat I Serta Kontra memori banding dari Terbanding / semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding akan akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar baik Dalam Provisi, Dalam Konpensasi maupun Dalam Rekonpensasi, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa

Hal 21 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta berdasarkan hukum sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pembanding/ semula Tergugat I didalam memori bandingnya tertanggal 14 Maret 2018, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan cermat ternyata tidak cukup beralasan untuk dapat membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena tidak terdapat hal-hal yang baru, dan ternyata hanya berupa pengulangan dan bersifat penilaian terhadap pertimbangan fakta-fakta hukum yang sudah dipertimbangkan dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu memori banding dari Pembanding/ semula Tergugat I tidak beralasan untuk dipertimbangkan, dan dengan demikian dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Desember 2017 No 237/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.yang dimohonkan banding harus dipertahankan dan dikuatkan.

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

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/ semula Tergugat I tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Desember 2017 No 237/ Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding/ semula Tergugat I membayar biaya perkara

dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta pada hari ini **Senin tanggal 6 Agustus 2018** oleh kami

Hal 22 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ESTER SIREGAR S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, MUHAMMAD YUSUF, S.H., M.Hum. dan H. AMIR MADDI, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 388/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 4 Juli 2018 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **13 Agustus 2018** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan NY.MAWARTI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

MUHAMMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.

ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.

H. AMIR MADDI, SH.M.H.

Panitera Pengganti

NY.MAWARTI, S.H.

Perincian biaya banding :

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | : <u>Rp139.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 |

Hal 23 Putusan No. 368/Pdt/ 2018/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)