



PUTUSAN

NOMOR 363/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 ;

R, SUHENDRA ISKANDAR, SE, Beralamat di Jalan Moch.Kahfi I, Komplek Town Hous, Jagakarsa-Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Syofyansori,SH & Partners berkantor di Jl.Letjen Suprpto No.504 J,Lt.III-Jakarta Pusat berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2017, Dalam hal ini disebut sebagai :

PEMBANDING semula **PELAWAN**

LAWAN

1. **Ny. TELLA MURYATI DONI**, beralamat di Jalan Raya Kodam Bintaro No.50, Pesanggrahan-Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bontor O.L Tobing,SE,SH, Nursal,SH, Erwin Irawan,SH, Anggoro Pribadi, SH, Norman J.Simangungsong,SH, Agus Setiawan,SH, Para Advokat Dan Konsultan Hukum yang berkantor di LUMBAN TOBING & REKAN yang berkedudukan di Gedung Lina Lt.5 R.504, Jl, H.R.Rasuna Said Kav.B7, Jakarta Selatan, 12910, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 02 Nopember 2017, dalam hal ini disebut sebagai :

TERBANDING I semula **TERLAWAN I**.

2. **IRMA DEVITA PURNAMASARI, SH. Mkn**, beralamat Kantor di Jl.Pulau Singkep E.3 No.6, Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arman Hanis, SH, Irwan Irawan,SH, Chandra Jaya, SH, Resha Agriansyah,SH.MH, Muhammad Arfah,SH, Fikri Ikram Aristya,SH.MH, Ardyansyah Jintang,SH, Adinda Suci Romadhoni, SH, Windi Berlianti,SH, Para Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Hukum Hanis&Hanis beralamat di Ged.Sarinah Lt.9 Jl.M.H.Thamrin No.11, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal tanggal 15 Nopember 2017, dalam hal ini disebut sebagai :

TERBANDING II semula **TERLAWAN II** ;

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**, beralamat di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Jl.H.Alwi No.99-Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Djoko Widodo, SH berdasarkan

Halaman 1 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



Surat Kuasa Khusus Nomor 5034/14-31.74-600/XII/2016 tertanggal 27 Desember 2016, dalam hal ini disebut sebagai :

TERBANDING III semula **TERLAWAN III** ;

4. **I GEDE BUDA GUNMANTA, SH, PPAT** Kotamadya Jakarta Selatan, beralamat di Jl.Bina Karya 12, Kebayoran Baru-Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh staf / pegawai surat kuasa tertanggal 22 Februari 2017 dalam hal ini disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERLAWAN IV** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 363Pen/Pdt/2018/PT.DKI. tanggal 4 Juli 2018, tentang penunjukan Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini .

Surat penunjukan Panitera Pengganti Nomor 363Pen/Pdt/2018/PT.DKI. tanggal 4 Juli 2018.

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan perlawanan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan surat perlawanannya tertanggal 6 Desember 2016 yang didaftarkan dalam register nomor 862/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 6 Desember 2016, mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa secara kronologis hubungan PELAWAN dengan TERLAWAN I telah terjalin sejak beberapa lama ketika TELAWAN I dan anaknya BUCE menjadi klient PELAWAN dalam“ *konsultasi /pengobatan spiritual* “.
2. Bahwa dalam suatu pembicaraan bisnis dengan BUCE, PELAWAN menceritakan kesulitan yang PELAWAN hadapi sehubungan penjualan tanah milik PELAWAN yang tidak kunjung terealisasi dengan pembeli yang telah berjanji akan membeli.
3. Bahwa dalam pembicaraan tersebut BUCE bersedia memberi pinjaman tanpa bunga sebesar Rp. 500 juta dengan jaminan dan akan dibayar setelah tanah PELAWAN terealisasi dibayar oleh pembeli.
4. Bahwa atas kesediaan BUCE tersebut, PELAWAN bersedia menyerahkan Sertifikat tanah milik PELAWAN yang terletak di Jagakarsa-Jakarta Selatan

Halaman 2 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



setempat dikenal sebagai Jalan Komplek House Town Sertifikat Hak Milik No. 2538/Jagakarsa yang akan dicatatkan dalam suatu Akta Autentik oleh Notaris/PPAT.

5. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2014 PELAWAN diundang oleh TERLAWAN II bertemu di café Pasifik Place dan ketika PELAWAN sampai ditempat, TERLAWAN II menyodorkan minut akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan No. 06 tanggal 04 Desember 2014 dan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 07 tanggal 04 Desember 2014 kepada PELAWAN untuk ditandatangani.
6. Bahwa sebelum PELAWAN menandatangani minut akta tersebut, TERLAWAN II membacakan minut akta secara cepat sehingga tidak mudah difahami.
7. Bahwa ketika membaca minut akta pada ayat 2 dan 3 Pasal 1 tentang JANGKA WAKTU, PELAWAN protes tidak ada kesepakatan dengan BUCE akan tetapi tidak dihiraukan oleh TERLAWAN II.
8. Bahwa PELAWAN juga menandatangani akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan karena tidak mengerti maksudnya dan TERLAWAN II tidak menjelaskan kegunaan akta tersebut.
9. Bahwa setelah penandatanganan akta tersebut, PELAWAN berkali-kali menelepon TERLAWAN II minta salinan resmi akta tersebut akan tetapi baru diberikan sekitar bulan Maret 2016.
10. Bahwa penandatanganan minut akta tersebut hanya dihadiri PELAWAN sendiri dan dua orang saksi asisten TERLAWAN II tanpa dihadiri TERLAWAN I sebagai pihak dalam perjanjian.
11. Bahwa diragukan minut akta yang dibuat TERLAWAN II tersebut atas kehendak dan dikemukakan oleh TERLAWAN I apalagi tidak dikemukakan oleh PELAWAN.
12. Bahwa tanpa setahu PELAWAN akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut telah digunakan TERLAWAN untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 47/2014 tanggal 31 Desember 2014 TERLAWAN IV dan kemudian mengajukan kepada TERLAWAN III untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan.
13. Bahwa berdasarkan permohonan tersebut TERLAWAN III telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) No. 1037/2015 tanggal 17 Februari 2015 atas tanah milik PELAWAN Sertifikat Hak Milik No. 2538/Jagakarsa yang kemudian hendak dieksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.



14. Bahwa TERLAWAN II telah membuat akta diluar wilayah wewenangnyanya dan sesuai ketentuan Pasal 1 ad. C Peraturan Jabatan Notaris cq (Reglement Of Het Notaris Indonesia / Stbl. 1822) yang masih berlaku sampai saat ini, adalah tidak sah dan karena itu batal atau harus dibatalkan demi hukum.
15. Bahwa selain pelanggaran ketentuan hukum dan peraturan diatas, terdapat juga kejanggalan dalam akta tersebut dalam judul PENJAMINAN yang menyatakan.....*bahwa hutang sejumlah Rp. 500.000.000,- tersebut akan disetorkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA segera setelah ditandatangani akta ini dengan cara pemindahbukuan ke rekening PIHAK PERTAMA yang terdapat pada PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk Cabang Cilandak (*Bank*) dengan nomor rekening 7330767248 atas nama R.SUHEMDRA ISKANDAR, SE; bukti mana merupakan bukti resmi telah disetorkannya Hutang tersebut kerekening PIHAK KEDUA ic.TERLAWAN I.*
16. Bahwa jika benar yang tertera dalam akta tersebut, hutangmana yang diklime TERLAWAN I yang akan dibayar PELAWAN kepada TERLAWAN I.
17. Bahwa meski demikian, PELAWAN tetap mengakui mempunyai hutang/pinjaman dari TERLAWAN I sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan berekad akan membayar setelah proyek tanah PELAWAN dibayar oleh pembeli bahkan PELAWAN bertekad akan mencicil bila diperkenankan oleh TERLAWAN I.
18. Bahwa baik Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan maupun Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan batal dan tidak sah, dengan sendirinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2014 tanggal 31 Desember 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) No. 1037/2015 batal dan harus dibatalkan demi hukum.
19. Bahwa sesuatu risalah atau akta yang dibuat berdasarkan akta yang tidak sah dengan sendirinya tidak sah (i.c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 07 tanggal 04 Desember 2014) berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2014 tanggal 31 Desember yang dibuat oleh / dihadapan TERLAWAN IV dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) No. 1037/2015 yang diterbitkan TERLAWAN III tanggal 17 Februari 2015 batal dan harus dibatalkan demi hukum.

Berdasarkan alasan yang dikemukakan diatas, MOHON Ketua / Majelis Hakim pengadilan Negeri Jakarta Selatan memanggil pihak-pihak pada suatu persidangan yang ditetapkan dan mengadili perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PERLAWANAN ini seluruhnya.



2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan No. 06 tanggal 04 Desember 2014 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 07 Tanggal 04 Desember 2014.
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2014 tanggal 31 Desember 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) No. 1037/2015.
4. Memerintahkan TERBANTAH III untuk melakukan roya Pembebanan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 2538/Jagakarsa.
5. Memerintahkan TERLAWAN I untuk mengembalikan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 2538/Jagakarsa kepada PEMBANTAH setelah PEMBANTAH membayar hutang kepada TERBANTAH I..
6. Menghukum para TERBANTAH secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bila Yth, Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak sependapat dengan PEMOHON, mohon agar perkara ini diputus seadil-adilnya berdasarkan hukum dan kebenaran (*ex Aiquo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, Pelawan hadir kuasanya tersebut, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, dan Terlawan IV hadir kuasanya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian melalui Mediasi berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2008 jo Perma Nomor 1 Tahun 2016, dengan menunjuk Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Sdr. I r w a n, SH.MH., sebagai Mediator, namun berdasarkan Laporan Mediator tersebut bahwa Mediasi gagal sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan perlawanan Pelawan yang isinya ada perubahan dan tambahan sebagaimana surat Pelawan tanggal 15 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut, Terlawan I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi tentang Perlawanan PELAWAN Obscuur Libel

Bahwa formulasi gugatan Perlawanan harus memenuhi syarat formil, maksudnya adalah dalil gugatan Perlawanan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Setelah mencermati dan menganalisa rumusan gugatan Perlawanan PELAWAN, ternyata uraian dan rumusannya kabur dan kacau bahkan gelap (*onduidelijk*), sehingga gugatan Perlawanan PELAWAN tersebut mengandung CACAT FORMIL yang menyebabkan



gugatan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal mana, dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bahwa Perlawanan PELAWAN tidak jelas apakah Perlawanan PELAWAN terhadap permohonan eksekusi atas hak tanggungan atau gugatan pembatalan akta otentik, maka isi posita dari Perlawanan PELAWAN tidak terang isinya, tidak dapat dimengerti maksud tujuannya dan menyalahi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku;
2. Bahwa PELAWAN tidak menjelaskan dasar fakta dan dasar hukum tentang kedudukan PELAWAN dalam mengajukan Perlawanan, sehingga dengan tidak adanya kejadian atau peristiwa yang dapat dijadikan dasar fakta dan dasar hukum oleh PELAWAN dalam mengajukan atau yang berkaitan dengan Perlawanan ini maka Perlawanan (*verzet*) atas Eksekusi Hak Tanggungan PELAWAN ini tidak memenuhi syarat formil sehingga Perlawanan ini patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Bahwa Perlawanan PELAWAN dalam posita menceritakan proses terjadinya kesepakatan antara PELAWAN dan TERLAWAN I dalam menandatangani Akta Notaris, sehingga PELAWAN menyatakan dalam Petitumnya pada angka 2 dan angka 3 sebagai berikut :

2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan No. 06 tanggal 04 Desember 2014 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 07 tanggal 04 Desember 2014.

3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan No 47/2014 tanggal 31 Desember 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) No. 1037/2015;

Bahwa maksud dari petitum PELAWAN pada Perlawanannya di atas adalah tidak jelas, dikarenakan PELAWAN dalam Perlawanannya menuntut untuk membatalkan suatu AKTA OTENTIK yang dibuat oleh Notaris/TERLAWAN II dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/TERLAWAN IV. Sesuai dengan prosedur hukum acara yang berlaku bahwa pembatalan suatu Akta Otentik seharusnya melalui mekanisme Gugatan Pembatalan Akta bukan melalui mekanisme Perlawanan (*verzet*) atas Eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Perlawanan ini ditolak secara tegas tanpa harus memeriksa perkara pokok atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet*



ontvankelijk verklaard) oleh karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku menurut Hukum Acara Perdata Indonesia;

4. Bahwa maksud dari Perlawanan (*verzet*) atas Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PELAWAN (*posita*) bertolak belakang atau tidak sejalan atau kontradiktif dengan petitum PELAWAN pada Perlawanannya. Dalam *posita* dan petitumnya justru PELAWAN fokus pada menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum suatu Akta Otentik. Dalam ketentuan hukum yang berlaku, mekanisme Perlawanan atas Eksekusi Hak Tanggungan hanya terhadap proses eksekusinya saja yang dalam perkara *a quo* hanya terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 60/Eks.HT/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 14 Nopember 2016 dan tidak menyangkut pada hubungan pokok/dasar atau hubungan hukum antara PELAWAN dan TERLAWAN I sebelumnya;

Bahwa oleh karena Perlawanan PELAWAN tidak jelas, tidak terang dan kabur serta tidak mendukungnya *posita* kepada petitum dikarenakan bertentangan isi, maksud dan tujuannya, maka Perlawanan (*verzet*) atas Eksekusi Hak Tanggungan PELAWAN haruslah ditolak dengan tegas atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Maka berdasarkan Eksepsi tersebut diatas, TERLAWAN I memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak Perlawanan PELAWAN yang demikian atau setidaknya menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERLAWAN I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PELAWAN di dalam Perlawanannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERLAWAN I;
2. Bahwa dalil-dalil yang sudah dikemukakan oleh TERLAWAN I dalam Eksepsi adalah termasuk juga di dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas dalil PELAWAN pada **butir 2 dan butir 3**, dikarenakan faktanya awal dari hubungan pinjam meminjam antara PELAWAN dengan TERLAWAN I diawali dengan PELAWAN memiliki suatu pekerjaan proyek di daerah Kelapa Gading, Jakarta Utara untuk melakukan pengukuran objek tanah yang akan dibeli oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan selanjutnya untuk melakukan pengukuran pada objek tanah tersebut, PELAWAN membutuhkan sejumlah dana terlebih dahulu untuk pengukuran objek tanah tersebut dan PELAWAN menghubungi pihak Brustifan (Anak



Kandung TERLAWAN I) dengan tujuan untuk meminjamkan sejumlah uang dengan adanya jaminan;

4. Bahwa PELAWAN berusaha untuk meyakinkan dan merayu serta memaksa pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) agar meminjamkan sejumlah uang pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan janji PELAWAN akan mengembalikan pinjaman tersebut dalam tempo waktu paling cepat 1 (satu) bulan dan paling lama 3 (tiga) bulan kepada TERLAWAN I;
5. Bahwa pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) sepakat untuk meminjamkan uang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan ketentuan ada jaminan dari PELAWAN dan PELAWAN sepakat untuk menawarkan pemberian jaminan berupa objek tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Komp. Town House RT 005/RW 06, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik No. 2538/Jagakarsa atas nama Nyonya Sri Hartati Kusumawardani (Istri PELAWAN);
6. Bahwa untuk melindungi hak-hak hukum dalam hubungan pinjam meminjam tersebut, **PELAWAN dan pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) sepakat untuk membuat akta notaris** sebagaimana dimaksud dalam **Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan tanggal 04 Desember 2014 Nomor 06 Notaris Irma Devita Purnamasari, SH., M.Kn, Notaris di Jakarta** dan membuat **Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 04 Desember 2014 Nomor 07 Notaris Irma Devita Purnamasari, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta**;
7. Bahwa pada saat penandatanganan tanggal 4 Desember 2014 tersebut, dikarenakan pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) sedang berada di Denpasar, Bali dan PELAWAN terus mendesak pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) agar segera dilakukan penandatanganan dan tidak bisa ditunda untuk diberikan pinjaman uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah disepakati sebelumnya, maka dari itu pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) diwakilkan oleh Ibu Kandung Brustifian yang bernama Ny. Tella Muryati Domi (TERLAWAN I) untuk melakukan penandatanganan;
8. Bahwa dengan ditandatanganinya **Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan tanggal 04 Desember 2014 Nomor 06 Notaris Irma Devita Purnamasari, SH., M.Kn, Notaris di Jakarta** dan **Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 04 Desember 2014 Nomor 07 Notaris Irma Devita Purnamasari, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta** oleh Istri PELAWAN dan PELAWAN, hal itu merupakan wujud **persetujuan dan kesepakatan PELAWAN** terhadap Akta Notaris tersebut yang menurut hukum yang berlaku

Halaman 8 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



kesepakatan tersebut sah dan mengikat bagi Istri PELAWAN dan PELAWAN, sehingga dalil PELAWAN pada **butir 7** yang menyatakan “*tidak ada kesepakatan*” adalah dalil yang mengada-ada serta menunjukkan itikad buruk PELAWAN yang pada dasarnya tidak berkeinginan untuk menyelesaikan kewajiban (*obligation*) PELAWAN terhadap TERLAWAN I sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

9. Bahwa TERLAWAN I dengan tegas menolak dalil PELAWAN pada **butir 8** yang menyatakan “*PELAWAN tidak mengerti maksud SKMHT dan TERLAWAN II tidak menjelaskan kegunaan akta tersebut*”, dikarenakan pada saat TERLAWAN I hendak menandatangani Akta Notaris, TERLAWAN II sebelumnya menjelaskan maksud, tujuan dan kegunaan dari Akta Notaris hingga TERLAWAN I mengerti secara jelas maksud, tujuan dan kegunaan Akta Notaris tersebut. TERLAWAN II sebagai Notaris yang menjalani profesi dengan Kode Etik tidak akan memberikan Akta Notaris untuk ditandatangani oleh TERLAWAN I sebelum TERLAWAN I, Istri PELAWAN dan PELAWAN mengerti. Dengan demikian dalil PELAWAN pada **butir 8** tidak benar sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak karena terlalu mengada-ada;
10. Bahwa TERLAWAN I dengan tegas menolak dalil PELAWAN pada **butir 10**. Faktanya penandatanganan tersebut disepakati oleh Istri PELAWAN, PELAWAN sendiri dan TERLAWAN I untuk dilakukan di sebuah Café yang terletak di *Pacific Place*, dan pada saat penandatanganan tersebut TERLAWAN I memberitahukan kepada PELAWAN dan TERLAWAN II akan datang terlambat dan mohon untuk menunggu akan tetapi pada saat TERLAWAN I tiba di lokasi penandatanganan, TERLAWAN I hanya bertemu dengan Notaris/TERLAWAN II dikarenakan PELAWAN sudah meninggalkan lokasi tersebut dengan alasan sedang terburu-buru dan akan menghadiri acara di lokasi lain dan TERLAWAN I sangat menyesalkan keputusan PELAWAN tersebut;
11. Bahwa TERLAWAN I dengan tegas menolak dalil PELAWAN pada **butir 11**, dikarenakan faktanya isi, maksud dan tujuan Akta Notaris yang ditandatangani baik oleh Istri PELAWAN, PELAWAN maupun TERLAWAN I sudah dibicarakan sebelumnya dan sudah disepakati oleh kedua belah pihak sebelumnya, yaitu untuk melindungi hak-hak hukum masing-masing pihak, sehingga PELAWAN dan TERLAWAN I sepakat untuk menuangkannya ke dalam suatu Akta Notaris;
12. Bahwa dalil PELAWAN pada **butir 12** adalah mengada-ada, dikarenakan tujuan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah untuk mengimplementasikan proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana yang



tercantum dalam **Penjelasan Umum angka 7 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda yang Berkaitan dengan Tanah** dengan bunyi sebagai berikut :

“Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;*
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.”*

13. Bahwa Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2014 tanggal 31 Desember 2014 PPAT I Gede Buda Gunamanta tersebut juga dilakukan sebagai perintah undang-undang yang tercantum dalam **Pasal 15 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda yang Berkaitan dengan Tanah** yang menyatakan “*Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.*” Dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan pada tanggal 31 Desember 2014 oleh TERLAWAN I dilakukan sebagai **pengimplementasian Pasal 15 ayat (3)** di atas, dengan demikian masih sesuai dikarenakan tidak melewati batas waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal 4 Desember 2014, oleh karenanya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2014 tanggal 31 Desember 2014 PPAT I Gede Buda Gunamanta sah menurut hukum yang berlaku.
14. Bahwa TERLAWAN I dengan tegas menolak dalil PELAWAN pada **butir 15 dan butir 16** dalam Perlawanannya, faktanya pada tanggal 5 Desember 2014, pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) dengan nomor rekening 05460102121 melakukan pemindahbukuan/transfer ke rekening Bank BCA PELAWAN dengan nomor rekening 7330767248 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), **dengan demikian PELAWAN telah menerima sejumlah uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari TERLAWAN I;**
15. Bahwa hubungan pinjam meminjam tersebut diatas disepakati antara PELAWAN dan TERLAWAN I untuk jangka waktu selama 3 (tiga) bulan yaitu sejak tanggal 4 Desember 2014 sampai dengan 4 Maret 2015;
16. Bahwa sesuai dengan asas perjanjian yaitu asas konsensualisme yang menyatakan perjanjian lahir dengan tercapainya kesepakatan dan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan 4 syarat dalam membuat perjanjian yaitu **(1). Kesepakatan mereka yang**



mengikatkan diri, (2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3). Suatu pokok persoalan tertentu, (4). Suatu sebab yang tidak terlarang. Oleh karena Istri PELAWAN dan PELAWAN dengan sadar dan tanpa paksaan telah sepakat untuk menandatangani Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan tanggal 04 Desember 2014 Nomor 06 Notaris Irma Devita Purnamasari, SH., M.Kn, Notaris di Jakarta dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 04 Desember 2014 Nomor 07 Notaris Irma Devita Purnamasari, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta sehingga dengan terpenuhinya asas konsensualisme dan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata tersebut di atas maka kedua Akta Notaris tersebut **mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya yaitu antara PELAWAN dengan TERLAWAN I;**

17. Bahwa sampai dengan batas waktu 4 Mei 2015, PELAWAN tidak bisa mengembalikan sejumlah dana yang telah diterimanya kepada TERLAWAN I sehingga PELAWAN telah lalai dalam memenuhi kewajibannya atau cidera janji (wanprestasi), **bahkan TERLAWAN I melalui pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) telah mengirimkan Surat Somasi atau teguran kepada PELAWAN akan tetapi PELAWAN memperlihatkan itikad buruk untuk tetap berkeinginan tidak mengembalikan pinjaman sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang sudah melebihi batas waktu hingga lebih dari 2 (dua) tahun;**
18. Bahwa TERLAWAN I melalui pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) juga berinisiatif dan terus berusaha menghubungi PELAWAN agar dengan segera mengembalikan pinjaman sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan tetapi PELAWAN selalu menolak untuk melunasi dan juga menyatakan bahwa PELAWAN tidak sedang memiliki uang sejumlah yang telah diterima sebelumnya dari TERLAWAN I;
19. Bahwa TERLAWAN I melalui pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) juga telah meminta kepada PELAWAN untuk sama-sama menjual objek jaminan (jual beli bawah tangan) sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2014 tanggal 31 Desember 2014 PPAT I Gede Buda Gunamanta dengan tujuan untuk mengganti kerugian dari TERLAWAN I, akan tetapi **PELAWAN menolak TERLAWAN I tersebut yang mana hal ini memperlihatkan itikad buruk (bad faith) dari PELAWAN.** Dengan demikian dalil PELAWAN pada butir 17 yang menyatakan PELAWAN bertekad untuk membayar hutang/pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah pernyataan yang tidak bisa dipercaya dan tidak benar, adapun apabila PELAWAN bertekad untuk membayar hutang/pinjaman tersebut sudah seharusnya sejak dahulu PELAWAN berinisiatif



menghubungi pihak Brustifian maupun TERLAWAN I untuk membicarakan cara pengembalian hutang/pinjaman tersebut atau mencicil terlebih dahulu dengan jumlah tertentu;

20. Bahwa **Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan tanggal 04 Desember 2014 Nomor 06 Notaris Irma Devita Purnamasari, SH., M.Kn, Notaris di Jakarta, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 04 Desember 2014 Nomor 07 Notaris Irma Devita Purnamasari, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2014 tanggal 31 Desember 2014 PPAT I Gede Buda Gunamanta** termasuk AKTA OTENTIK dimana prosedur hukum untuk pembatalan Akta Otentik tersebut adalah melalui Gugatan Pembatalan Akta di Pengadilan bukan melalui Gugatan Perlawanan atas Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga posita PELAWAN pada **butir 18 dan butir 19** serta petitum PELAWAN mengenai tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Otentik tersebut di atas haruslah ditolak karena tidak berdasarkan hukum yang berlaku;
21. Bahwa atas dalil PELAWAN pada **butir 20** yang menyatakan telah terjadi *penyalahgunaan keadaan* yang merugikan PELAWAN adalah tidak berdasar dan tidak sesuai fakta. Pada faktanya PELAWAN sudah diberikan penjelasan secara rinci oleh TERLAWAN I mengenai hubungan hukum pinjam meminjam yang mensyaratkan adanya suatu jaminan agar hak-hak masing-masing pihak terlindungi, dan PELAWAN sepakat terhadap syarat-syarat tersebut sehingga *penyalahgunaan keadaan* yang didalilkan oleh PELAWAN hanya mengada-ada sehingga patut untuk ditolak;
22. Bahwa PELAWAN tidak mengalami tekanan kesulitan saat menjual tanah sebagaimana didalilkan PELAWAN pada **butir 21**, dikarenakan pada saat PELAWAN meminta pertolongan kepada pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) untuk meminjamkan sejumlah dana, **PELAWAN tidak sama sekali memberitahukan kepada pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) mengenai tekanan kesulitan menjual tanah, sebaliknya PELAWAN meyakinkan pihak Brustifian (Anak Kandung TERLAWAN I) bahwa tanah PELAWAN akan terjual tepat waktunya sehingga uang yang telah dipinjam PELAWAN akan dikembalikan kepada TERLAWAN I tepat waktu;**
23. Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas dalil PELAWAN pada **butir 21**, dikarenakan sesuai dengan hukum mengenai Hak Tanggungan yang tidak

Halaman 12 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



mensyaratkan berapa besar nilai dari Hak Tanggungan maka sah dan mengikat apabila nilai Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* mencapai hampir 10 (sepuluh) kali lipat dari nilai pinjaman. Adapun hal tersebut dilakukan untuk menjamin pelunasan hutang PELAWAN dari itikad buruk PELAWAN yang tidak memiliki keinginan untuk melunasi hutangnya tersebut sampai dengan saat ini, dan untuk menjangkau juga nilai tunggakan dari cidera janji PELAWAN tersebut yang timbul di kemudian hari yang termasuk di dalamnya biaya, bunga dan denda;

24. Bahwa upaya dari PELAWAN dalam mengajukan Perlawanan ini hanyalah untuk menunda eksekusi atas Hak Tanggungan yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 60/Eks.HT/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 14 Nopember 2016, dikarenakan tidak ada dasar hukum yang diuraikan untuk menunjukkan bahwa PELAWAN telah dirugikan atas suatu eksekusi hak tanggungan. Perlu TERLAWAN I sampaikan permohonan eksekusi tersebut adalah perintah undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam **Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda yang Berkaitan dengan Tanah** yang menyatakan “*Apabila debitor (PELAWAN) cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama (TERLAWAN I) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*” Dengan demikian PELAWAN telah menunjukkan bahwa PELAWAN beritikad buruk dan PELAWAN yang tidak benar;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, TERLAWAN mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan (Verzet) PELAWAN tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan (Verzet) PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN adalah bukan PELAWAN yang baik dan memiliki itikad buruk serta PELAWAN yang tidak benar;
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 13 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut, Terlawan II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

TENTANG PERLAWANAN ATAU *DERDEN VERZET*

1. Bahwa Pengertian *derden verzet* adalah upaya hukum yang dilakukan oleh pihak ketiga untuk melawan putusan hakim yang merugikan dalam praktik peradilan. Perlawanan pihak ketiga ini dapat dilakukan terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir dan sita eksekusi atas dasar hak milik. Artinya, hanya pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita yang berhak melakukan perlawanan atau *derden verzet*. Maka, jelaslah bahwa seorang penyewa, pemegang hipotik dan pemegang hak pakai atas tanah tidaklah dibenarkan mengajukan perlawanan atau *derden verzet*;
2. Bahwa pihak-pihak yang melakukan perlawanan adalah pihak ketiga yang akan dieksekusi asetnya/barangnya yang mengaku sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungungan hak tanggungan dan hak sewa) dan penyewa yang obyeknya bukan tanah atau tergugat sendiri apabila dia sudah melaksanakan putusan itu dengan sukarela atau dalam hal cara-cara melakukan penyitaan tersebut dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;
3. Bahwa pada buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan ke-5, Mahkamah Agung RI, Tahun 2004, halaman 144-148, disebutkan :

“Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg.”

“Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg).

“Perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum luar biasa dan oleh karenanya pada azasnya tidak menanggukhan eksekusi.”

4. Bahwa selain itu, pada buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, karangan M. Yahya Harahap, S.H., halaman 314-315, disebutkan :
“Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan ‘sebelum’ eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya

Halaman 14 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



untuk menunda eksekusi. Lagi pula menurut yurisprudensi pun, seperti dalam Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui ‘gugatan’”

TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PELAWAN YANG TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN PERLAWANAN

1. Bahwa dasar hukum untuk mengajukan perlawanan atas suatu putusan pengadilan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 195 ayat (6) HIR yang berbunyi sebagai berikut :

“Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu”, dan

Pasal 206 ayat (6) RBG yang berbunyi :

“perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim”, dengan demikian pihak yang berhak mengajukan *derden verzet* adalah pihak ketiga.

2. Bahwa mengacu pada hal tersebut di atas, PELAWAN tidak memiliki **Kedudukan Hukum (Legal Standing)** dalam mengajukan Perlawanan dikarenakan berdasarkan akta pengakuan hutang dengan jaminan No. 06 tertanggal 4 Desember 2014 yang dijadikan Jaminan Hak Tanggungan berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor 2538/JAGAKARSA, yang terletak di dalam Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Jagakarsa, setempat dikenal sebagai Jalan Komplek House Town RT.005/06, seluas 260 M2 (dua ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19 Februari 1997 No. 954/1997, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal 18 Maret 1997 terdaftar atas nama **Nyonya Sri Hartati Kusumawardani**. Dengan demikian yang berhak mengajukan



Perlawanan adalah **Nyonya Sri Hartati Kusumawardani** bukanlah **Pelawan**;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangat jelas dan terang Pelawan dalam perkara *aquo* tidak memiliki **Kedudukan Hukum (*Legal Standing*)**. Untuk itu sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak Perlawanan PELAWAN atau setidaknya menyatakan Perlawanan PELAWAN **tidak dapat diterima**.

TENTANG PERLAWANAN PELAWAN *ERROR IN PERSONA*

1. Bahwa TERLAWAN II secara tegas menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh PELAWAN dalam perlawanan *quo*, kecuali yang secara tegas diakui oleh TERLAWAN II;
2. Bahwa PELAWAN dalam perkara *a quo* telah salah dan keliru (***error in persona***) menempatkan TERLAWAN II sebagai TERLAWAN dan bukan sebagai TURUT TERLAWAN;
3. Bahwa konsekuensi hukum apabila TERLAWAN II dijadikan TERLAWAN dalam perkara *a quo* sangatlah berbeda dengan apabila TERLAWAN dijadikan TURUT TERLAWAN. Esensi dijadikannya seseorang sebagai TURUT TERLAWAN yaitu TURUT TERLAWAN hanya tunduk pada isi Putusan di Pengadilan dikarenakan TURUT TERLAWAN ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan) sedangkan apabila dijadikan TERLAWAN hal tersebut berarti seseorang tersebut bertindak langsung atau ikut serta dalam melakukan suatu perbuatan;
4. Bahwa dalam prakteknya, penempatan TURUT TERLAWAN dalam perlawanan hanya diperuntukkan bagi pihak-pihak yang tidak menguasai barang sengketa dan/atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi untuk lengkapnya suatu perlawanan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap isi Putusan;
5. Bahwa dalam perkara *a quo* TERLAWAN II hanyalah pihak yang berperan dalam pembuatan akta selaku profesi TERLAWAN II sebagai Notaris, bukanlah sebagai salah satu pihak yang mengikatkan diri dalam akta. Notaris hanya memformulasikan keinginan para pihak agar apa yang telah disepakati dituangkan kedalam suatu Akta Otentik atau Akta Notaris;
6. Bahwa pada dasarnya Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sesuai kewenangan yang diberikan berdasarkan **pasal 1 ayat 1 junctopasal 15 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan**

Halaman 16 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



Notaris juncto Peraturan Perundang-Undangan lainnya, hanya mengkonstantir/membuat akta atas keinginan/kehendak para penghadap yang berdasarkan bukti/keterangan yang diberikan/disampaikan kepada notaris, kemudian notaris memformulasikannya ke dalam bentuk akta Notaris;

7. Bahwa secara tidak langsung TERLAWAN II berdasarkan dalil diatas tidak menafikkan dirinya dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, namun sangatlah tidak tepat dan keliru apabila kedudukan TERLAWAN II dalam perkara *a quo* dijadikan sebagai TERLAWAN II dan bukan sebagai TURUT TERLAWAN;
8. Bahwa posisi Notaris lebih tepat didudukkan sebagai TURUT TERLAWAN dalam suatu perkara, hal tersebut sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1642 K/Pdt/2005** yang menyatakan ***“dimasukkan sebagai Pihak yang didudukkan sebagai Turut Tergugat”*** dan **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.591/Pdt.G/2015/PN.JKT.UTR. tertanggal 20 Oktober 2016** atau yang dalam perkara *a quo* sebagai TURUT TERLAWAN;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sangat jelas dan terang Perlawanan *aquo* telah **Salah Pihak (*error in persona*)**. Untuk itu sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak Perlawanan *a quo* atau setidaknya menyatakan Perlawanan *a quo* **tidak dapat diterima**.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Jabatan Notaris beserta segala kewenangannya dan hak serta kewajibannya telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah kedalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN);

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUJN menerangkan ***“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya.”***;
2. Bahwa Pasal 15 ayat (1) UUJN menerangkan ***“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga***



ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

3. Bahwa Pasal 16 ayat (1) huruf f UUNJ menerangkan ***“Dalam menjalankan jabatannya,Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain”;***
4. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan PELAWAN dalam dalilnya pada Poin 5 yang menyatakan :
“pada tanggal 4 Desember 2014 PELAWAN diundang oleh TERLAWAN II bertemu di cafe Pasifik Place dan ketika PELAWAN sampai ditempat, TERLAWAN II menyodorkan minut akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan No. 06 tanggal 4 Desember 2014 dan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 7 tanggal 4 Desember 2014 kepada PELAWAN untuk ditandatangani”
5. Bahwa pertemuan tersebut atas kesepakatan antara PELAWAN dengan SDR. BRUSTIFIAN yang mana telah sepakat untuk mengadakan pengikatan dalam bentuk Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dan ditanda-tangani di hadapan TERLAWAN II padatanggal 4 Desember 2014 di Coffee Bean Mall Pacific Place Jakarta, pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat);
6. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan PELAWAN dalam dalilnya pada Poin 6, 7 dan 8 yang menyatakan :
“Sebelum PELAWAN menandatangani minut akta tersebut, TERLAWAN II membacakan minut akta secara cepat sehingga tidak mudah difahami”
“ketika membaca minut akta pada ayat 2 dan 3 Pasal 1 tentang JANGKA WAKTU, PELAWAN protes tidak ada kesepakatan dengan BUCE akan tetapi tidak dihiraukan oleh TERLAWAN II”;
“PELAWAN juga menandatangani akta Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan karena tidak mengerti maksudnya dan TERLAWAN II tidak menjelaskan kegunaan akta tersebut”.
7. Bahwa atas ***dalil PELAWAN pada poin 6, 7 dan 8*** tersebut di atas dimana apabila benar PELAWAN tidak mengerti maksud dari isi akta tersebut,tidak akan ada interaksi antara TERLAWAN I dan PELAWAN dalam bentuk tanya jawab maupun tanggapan atas bunyi akta yang dibacakan, dan selanjutnya ***PELAWAN tidak akan menandatangani akta – akta***



tersebut. Sehingga secara sah dan meyakinkan bahwa **dalil yang dikemukakan oleh PELAWAN adalah TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR HUKUM;**

8. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan PELAWAN dalam dalilnya pada Poin 10 yang menyatakan :
“penandatanganan minut akta tersebut hanya dihadiri PELAWAN sendiri dan dua orang saksi asisten TERLAWAN II tanpa dihadiri TERLAWAN I sebagai pihak dalam perjanjian”;
9. Bahwa dalil yang dikemukakan PELAWAN tersebut di atas **KELIRU** dan **MENGADA-ADA** karena TERLAWAN II telah menginformasikan kepada PELAWAN bahwa TERLAWAN I datanganya agak telat dan TERLAWAN II menanyakan kepada PELAWAN apakah proses pembacaan akta akan menunggu seluruh pihak lengkap dulu atau dapat dimulai pembacaannya saja, dan PELAWAN menjawab bahwa tidak perlu dikarenakan TERLAWAN I hanya merupakan kuasa dari SDR. BRUSTIFIAN dan sudah ada kesepakatan antara PELAWAN dan SDR. BRUSTIFIAN yang tidak perlu melibatkan TERLAWAN I;
10. Bahwa selanjutnya kemudian TERLAWAN II membacakan isi akta sampai selesai, dan menjelaskan tentang maksud dan isi dari akta yang akan ditanda-tangani. Setelah selesai dibacakan dan dijelaskan, TERLAWAN II menanyakan apakah masih ada yang kurang jelas atau ada yang masih ingin ditanyakan? Oleh PELAWAN dijawab bahwa PELAWAN sudah mengerti dan kemudian PELAWAN menyatakan sudah setuju dengan isinya;
11. Bahwa ditengah pembacaan akta yang sudah hampir selesai, TERLAWAN I menginformasikan bahwa TERLAWAN I sudah sampai di tujuan dan sudah mau masuk di tempat tersebut, dan reaksi PELAWAN adalah langsung menandatangani akta dan seperti terburu-buru hendak pergi. TERLAWAN II menanyakan apakah PELAWAN tidak menunggu TERLAWAN I terlebih dahulu, dan PELAWAN menjawab tidak, karena sungkan bertemu dengan TERLAWAN I, dengandemikian **dalil PELAWAN pada poin 10 adalah TIDAK BENAR, MENGADA-ADAdan TIDAK BERDASAR;**
12. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan PELAWAN dalam dalilnya pada Poin 11 yang menyatakan :



“diragukan minut akta yang dibuat TERLAWAN II tersebut atas kehendak dan dikemukakan oleh TERLAWAN I apalagi tidak dikemukakan oleh PELAWAN”;

13. Bahwa dalil yang dikemukakan PELAWAN tersebut di atas adalah **TIDAK BENAR** dan **TIDAK BERDASAR HUKUM**. Dimana pada minuta akta tersebut terdapat tandatangan dan paraf TERLAWAN I sebagai bukti bahwa TERLAWAN I telah mengerti dan menyepakati apa yang dicantumkan TERLAWAN II pada akta tersebut;
14. Bahwa dalil PELAWAN pada poin 12 yang menyatakan *“tanpa setahu PELAWAN, Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut telah digunakan TERLAWAN untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 47/2014 tanggal 31 Desember 2014 TERLAWAN IV dan kemudian mengajukan kepada TERLAWAN III untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan”*; adalah **TIDAK BENAR** dan **TIDAK BERDASAR HUKUM**. hal mana fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah memberikan kuasa kepada Kreditur (dalam perkara a quo TERLAWAN I) untuk membebankan Hak Tanggungan di atas hak tanahnya. Dengan demikian ketika proses di Badan Pertanahan Nasional telah selesai, maka pemilik jaminan (dalam perkara a quo PELAWAN) tidak perlu lagi menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan, karena telah memberikan kuasa pada Kreditur, sehingga Kreditur yang akan bertindak berdasarkan Kuasa dari pemilik jaminan sebagaimana dinyatakan dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut. Ada pun atas **hal ini telah dijelaskan pada saat pembacaan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut, sehingga pernyataan PELAWAN yang menyatakan bahwa ia tidak mengetahui hal tersebut adalah TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR HUKUM**;
15. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan PELAWAN dalam dalilnya pada Poin 14 yang menyatakan :
“TERLAWAN II telah membuat akta di luar wilayah wewenangnya dan sesuai ketentuan Pasal 1 ad. C Peraturan Jabatan Notaris cq (Reglement of het Notaris Indonesia/Stbl. 1822) yang masih berlaku sampai saat ini, adalah tidak sah dan karena itu batal demi atau dibatalkan demi hukum”



16. Bahwa dalil PELAWAN tersebut di atas adalah **KELIRU** dan **SESAT-MENYESATKAN** serta **TIDAK BERDASARKAN HUKUM** dikarenakan adalah:

- a. Bahwa Jabatan Notaris beserta segala kewenangannya dan hak serta kewajibannya telah diatur dalam **Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris** sebagaimana telah diubah kedalam **Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN)**. Sehingga **DASAR HUKUM** yang digunakan oleh **PELAWAN** sudah **TIDAK VALID**;
- b. Bahwa berdasarkan **Pasal 18 ayat (2) UUJN** diatur bahwa **wilayah kerja / wilayah jabatan notaris meliputi seluruh wilayah provinsi di tempat kedudukannya**. Artinya, notaris tersebut berwenang untuk membuat akta sepanjang perbuatan hukum tersebut dilakukan masih dalam wilayah kerjanya, yang meliputi seluruh wilayah provinsi di tempat kedudukan notaris yang bersangkutan. Adapun dalam perkara *a quo* **wilayah kerja TERLAWAN II adalah seluruh wilayah di Daerah Khusus Ibukota Jakarta**, dimana tempat pengikatan atau perbuatan hukum tersebut dilakukan di Coffee Bean Mall Pacific Place yang beralamat di Jl. Jend Sudirman Kav. 52-53, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Sehingga **tuduhan atas TERLAWAN II melakukan perbuatan hukum di luar wilayah kerjanya adalah KELIRU dan SESAT- MENYESATKAN serta TIDAK BERDASARKAN HUKUM** dan untuk itu **TERLAWAN II MENSOMIER PELAWAN** untuk membuktikan dalil-dalilnya;

17. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan PELAWAN dalam dalilnya pada Poin 22 yang menyatakan :

“dalam kesulitan dan membutuhkan pinjaman PEMOHON menurut saja ketika diundang oleh TERMOHON II ke cafe Pasifik Place Jakarta dan disodorkan minut akta yang sudah disiapkan terlebih dahulu untuk ditandatangani”

18. Bahwa atas kesepakatan antara PELAWAN dan Pihak Brustifian pada akhirnya meminta kepada TERLAWAN II untuk membuat akta Perjanjian Hutang Piutang, dengan nilai pemberian hutang dari Pihak Brustifian dengan nilai maksimal sebesar Rp. 1.000.000.000,-- (satu miliar Rupiah) dengan nilai pinjaman pertama kali sebesar Rp. 500.000.000,-- (lima ratus

Halaman 21 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



juta Rupiah), dan atas peminjaman tersebut PELAWAN memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2538/JAGAKARSA atas nama isteri PELAWAN, yaitu Nyonya SRI HARTATI KUSUMAWARDANI dan atas kesepakatan tersebut, Para Pihak sepakat untuk mengadakan pengikatan dalam bentuk Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dan ditanda-tangani di hadapan TERLAWAN II pada tanggal 4 Desember 2014 di Coffee Bean Mall Pacific Place Jakarta, pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat). selanjutnya dikarenakan satu dan lain hal, Pihak Brustifian harus berada di Bali pada tanggal 4 Desember 2014 tersebut, namun karena kesepakatan antara Pihak Brustifian dan PELAWAN bahwa perjanjian tersebut akan dilaksanakan sesegera mungkin, maka untuk pengikatan tersebut Pihak Brustifian diwakili oleh TERLAWAN I, selaku ibu kandung Pihak Brustifian;

Bahwa sesuai kesepakatan sebelumnya pada tanggal 4 Desember 2014, bertempat di Coffee Bean Mall Pacific Place Jakarta, sekitar pukul 10.00 (sepuluh Waktu Indonesia Barat), TERLAWAN II selaku Notaris hadir bersama 2 (dua orang) asistennya, yaitu untuk mengakomodir kesepakatan Pihak Brustifian (yang dalam hal ini diwakili oleh TERLAWAN I) dan PELAWAN untuk mengikatkan diri pada Perjanjian Hutang Piutang dengan nilai pinjaman maksimal sebesar Rp. 1.000.000.000,-- (satu milyar rupiah) dengan pengambilan pertama kali sebesar Rp. 500.000.000,-- (lima ratus juta Rupiah) disertai pemberian jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 2538/JAGAKARSA atas nama Nyonya SRI HARTATI KUSUMAWARDANI sebagaimana tercantum pada Akta Surat Pengakuan Hutang No. 6 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 7, tertanggal 4 Desember 2014 dengan nilai Hak Tanggungan maksimal sebesar 150% (seratus lima puluh persen) dari nilai pinjaman, yaitu sebesar Rp.750.000.000,-- (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah).

Bahwa dengan demikian atas dalil PELAWAN yang menyatakan bahwa ***“PELAWAN menurut saja ketika diundang oleh TERLAWAN II ke cafe Pasific Place Jakarta dan disodorkan minut akta yang sudah disiapkan terlebih dahulu untuk di tandatangani”*** adalah **KELIRU dan SESAT- MENYESATKAN** serta **TIDAK BERDASARKAN HUKUM.**

19. Bahwa hal-hal yang luput dari tanggapan TERLAWAN II atau tidak dibantah, tidak berarti hal tersebut kemudian diakui kebenarannya, namun menurut TERLAWAN II hal tersebut sama sekali tidak relevan dan signifikan dalam perkara ini sehingga tidak perlu ditanggapi;

Halaman 22 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



20. Bahwa memperhatikan hal-hal sebagaimana yang diuraikan di atas, terbukti tidak ada pelanggaran hukum ataupun kode etik yang dilakukan oleh TERLAWAN II. Dengan ini TERLAWAN II mohon agar yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara *aquo* menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan *Derden Verzet* PELAWAN tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERLAWAN II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo*;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 862/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 26 Juli 2017 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tersebut tidak beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
3. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar. 1.816.000,- (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan banding Nomor : 862/Pdt.G.Plw/2016/PN.JKT.SEL., tanggal 07 Agustus 2017, yang

Halaman 23 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



dibuat oleh SUYATNO, SH.MH., Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 862/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 26 Juli 2017 dan telah diberitahukan pada tanggal 26 Oktober 2017, kepada Terbanding I semula Terlawan I, tanggal 01 Nopember 2017 kepada Terbanding II semula Terlawan II, tanggal 24 Oktober kepada Terbanding III semula Terlawan III dan Terbanding IV semula Terlawan IV ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan mengajukan memori banding, September 2017, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 06 September 2017, telah diberitahukan pada tanggal 26 Oktober 2017, kepada Terbanding I semula Terlawan I, tanggal 01 Nopember 2017 kepada Terbanding II semula Terlawan II, tanggal 24 Oktober kepada Terbanding III semula Terlawan III dan Terbanding IV semula Terlawan IV ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Terlawan I mengajukan Kontra memori banding tertanggal 06 Desember 2017, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 06 Desember 2017, diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan tanggal 15 Desember 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Terlawan II mengajukan Kontra memori banding tertanggal 16 Nopember 2017, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Nopember 2017, diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan tanggal 28 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Oktober 2017, tanggal 26 Oktober 2017, dan tanggal 01 Nopember 2017 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 Pelawan 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 Pelawan mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempertimbangkan legalitas/legal standing Terlawan I/Terbanding I untuk mengajukan eksekusi atas benda jaminan milik Pelawan/Pembanding karena Pelawan/Pembanding hanya berutang meminjam uang kepada Brustifian Y T Doni, sedangkan Terlawan I/Terbanding I bukan merupakan kuasa dari Brustifian Y T Doni meski Terlawan I merupakan Ibu/orang tua dari Brustifian Y T Doni yang sudah dewasa dan tidak dibawah pengampuan;
2. Bahwa Pelawan/Pembanding tidak pernah menerima uang dari Terlawan I/Terbanding I seperti yang tercantum dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan No.06 tanggal 04 Desember 2014 kecuali pemindah bukuan dari rekening Brustifian Y T Doni kedalam rekening Pelawan/Pembanding dan Terlawan I/Terbanding I tidak pernah mendapat kuasa dari Brustifian Y T Doni dan karena itu telah terjadi pemalsuan akta autentik yang dilakukan oleh Terlawan II dan karena itu catat hukum dan tidak sah ;
3. Bahwa Pengadilan/Majelis Hakim tidak mempertimbangkan proses penanda tangan minut akta yang disodorkan Terlawan II disebuah cofe yang banyak pengunjung dan karena keadaan Pelawan/Pembanding butuh uang cash untuk mengurus penjualan tanah

Halaman 25 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



milik Pelawan/Pembanding minut akta yang telah disusun Terlawan II/Terbanding II terpaksa Pelawan/Pembanding tanda tangan ;

4. Bahwa keadaan membutuhkan dana cash memaksa Pelawan/Pembanding menandatangani minut akta yang telah dipersiapkan terlebih dahulu tanpa dihadapi Pihak I dan Pihak II meski Pelawan/Pembanding memprotes Terlawan II/Terbanding II mengenai bunga yang tidak diperdulikan Terlawan II/Terbanding II. ;
5. Bahwa Terlawan II/Terbanding II telah menyalah gunakan keadaan Pelawan/Pembanding untuk menandatangani minut akta yang isinya palsu tersebut ;
6. Bahwa akta yang dibuat secara palsu dan menyalah gunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) cacat dan batal demi hukum dan karena itu semua aksesor yang bersumber dari akta yang cacat hukum i.c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.47/2014 dengan sendirinya cacat dan batal demi hukum ;
7. Bahwa meski Pelawan/Pembanding mengajukan Perlawanan terhadap penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.60/Eks.HT/2016/PN.Jkt.Sel., akan tetapi Pelawan/Pembanding tetap mengakui hutang dan bertekad akan membayar kepada Brustifian Y.T. Doni dan karena itu tidak beralasan putusan Majelis Hakim yang menyatakan Pelawan/Pembanding adalah Pelawan yang tidak benar. ;
8. Bahwa penandatanganan minut akta yang telah dibuat terlebih dahulu oleh Terlawan II/Terbanding II dengan tidak mendengar kedua belah pihak telah bertentangan dengan azas kebebasan berkontrak dan karena itu harus dibatalkan. ;

Berdasarkan alasan yang dikemukakan diatas, Pelawan/Pembanding menolak putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan mohon



Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memeriksa dan mengadili sendiri perkara a quo dengan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan seluruhnya ;
2. Menyatakan tidak sah perjanjian yang dibuat berdasarkan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan No.06 tanggal 4 Desember 2014 ;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan No.06 tanggal 4 Desember 2014 dan Akta Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.07 tanggal 04 Desember 2014 ;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan No.47/2014 tanggal 31 Desember 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) No.1037/2015 ;
5. Memerintahkan Terlawan III/Terbanding III untuk melakukan royas Pembebanan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No.2538/Jagakarsa.
6. Memerintahkan Terlawan I/Terbanding I untuk mengembalikan Jaminan Sertifikat Hak Milik No.2538/Jagakarsa kepada Pelawan/Pembanding setelah Pelawan/Pembanding membayar Hutang kepada Terlawan I/Terbanding I ;
7. Menghukum Para Terlawan/Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini .

Bila Yth.Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak sependapat dengan Pelawan/Pembanding, mohon perkara ini diputus seadil-adilnya berdasarkan hukum dan kebenaran (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa, Terbanding I semula Terlawan I juga telah mengajukan Kontra memori banding yang selengkapny tertuang dalam Kontra Memori bandingnya dan bermohon kepada Majelis yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan memeriksa, dan memutuskan :

1. Menolak permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan ;



2. Menerima Kontra Memori banding dari Terbanding I semula Terlawan I untuk seluruhnya ;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.862/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 26 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa, Terbanding II semula Terlawan II juga telah mengajukan Kontra memori banding yang selengkapnya tertuang dalam Kontra Memori bandingnya dan bermohon kepada Majelis yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan memeriksa, dan memutuskan :

1. Menerima Kontra Memori banding dari Terbanding II semula Terlawan II untuk seluruhnya ;
2. Menolak permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan untuk seluruhnya ;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.862/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 26 Juli 2017 ;

Atau ,

Apabila Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa , mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka Terbanding II mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Juli 2017 No.862/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding/Pelawan dan Surat kontra memori banding yang diajukan oleh pihak Terbanding/Terlawan yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan



dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Juli 2017 No.862/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel, dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

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

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 Undang- undang Jo Undang-undang Nomor : 49 tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.862/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 26 Juli 2017 ;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan 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 **10 Oktober 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 **Senin** tanggal **5 Nopember 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim

Halaman 29 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI



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

Rincian biaya perkara :

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

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

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

_____+

Jumlah-----Rp. 150.000,

Halaman 30 dari 30 hal putusan Nomor 363/Pdt/2018/PT.DKI