



PUTUSAN

Nomor 337/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

Saudari Etty Herawati, beralamat di Jalan Albasia Raya B-XI/8, RT 008 RW 004, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3173055412600007, sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGUGAT I**;

Saudari Lindawati, beralamat di Jalan Albasia Raya B-XI/8, RT 008 RW 004, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3173054201600001, sebagai **PEMBANDING II** semula **PENGUGAT II**;

Penggugat I dan Penggugat II untuk selanjutnya disebut **Para Pembanding** semula **Para Penggugat**, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya dan memilih domisili hukum pada kantor kuasanya tersebut, yaitu **P. HERU TUMBELAKA, S.H.**, Advokat pada kantor **Suria Nataadmadja & Associates**, beralamat di The East Building, Lantai 12, Jalan Lingkar Mega Kuningan Kav. E.3.2 No. 1 Jakarta Selatan 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Agustus 2017;

Melawan :

- 1. Tuan WANG MARIYO**, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3173042004810007, beralamat di Jalan Kelapa Sawit Raya KM 23, RT 001 RW 019, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
- 2. Tuan FRANCO HALIM**, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3172011506860004, beralamat di Grand Puri Grisenda Blok GF No. 10, RT 007 RW 003, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta

Halaman 1 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI



Utara, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

3. Nyonya **FRIDAH, SH.,M.Kn.**, Notaris di Kota Tangerang, beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 72 Karawaci, Tangerang, selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

4. **MARCO HALIM**, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3172012804790009, beralamat di Grand Puri Grisenda Blok GF No. 10, RT 007 RW 003, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 2018 Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 4 Agustus 2017, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 7 Agustus 2017 dengan Register Perkara Nomor : 487/Pdt.G/2017/ PN.JKT.BRT. mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa pasal 118 ayat (4) HIR/RIB, menyatakan:
Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu.
2. Berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR/RIB tersebut maka PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan domisili hukum yang dipilih dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 50 tanggal 31 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Faridah SH., MKn, Notaris di Kota Tangerang (TERGUGAT III)



3. Bahwa PARA TERGUGAT baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, yaitu dengan cara memanfaatkan ketidakmengertian PARA PENGGUGAT, membujuk dan merayu PARA PENGGUGAT agar PARA PENGGUGAT melepaskan hak atas sebidang Tanah milik PARA PENGGUGAT untuk dikuasai oleh PARA TERGUGAT dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut:

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

HUBUNGAN HUKUM PARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT

5. Bahwa PENGGUGAT I adalah merupakan subjek hukum yang beralamat di Jalan Albasia Raya B-XI/8, RT 008 RW 004, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 3173055412600007 (vide **Bukti P.1.**);
6. Bahwa PENGGUGAT II adalah merupakan subjek hukum yang beralamat di Jalan Albasia Raya B-XI/8, RT 008 RW 004, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 3173054201670001 (vide **Bukti P.2.**);
7. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah merupakan pemilik dari sebidang tanah dengan luas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.7286/Kembangan Utara, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00429/2009, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 30 November 2006, yang terdaftar atas nama PARA PENGGUGAT yang terletak di Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, berikut bangunan berserta segala sesuatu yang berada diatas tanah dan bangunan tersebut, setempat dikenal dengan jalan Pulau Opak Komplek Perum Taman Permata Buana Blok A16 No. 26 (“Tanah dan Bangunan”) (vide **Bukti P.3.**);
8. Bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 50 tanggal 31 Agustus 2016



yang dibuat dihadapan Faridah SH., MKn, Notaris di Kota Tangerang (TERGUGAT III)(“Akta Pengikatan Jual Beli”) (vide **Bukti P.4.**);

9. Bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengosongan No. 51 tanggal 31 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Faridah SH., MKn, Notaris di Kota Tangerang (TERGUGAT III) (“Akta Perjanjian Pengosongan”) (vide **Bukti P.5.**);
10. Bahwa PENGGUGAT I dan TERGUGAT I telah membuat dan menandatangani Akta Pembelian Kembali No. 17 tanggal 11 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Faridah SH., MKn, Notaris di Kota Tangerang (TERGUGAT III)(“Akta Pembelian Kembali – 1”) (vide **Bukti P.6.**);
11. Bahwa PENGGUGAT I dan TERGUGAT II telah membuat dan menandatangani Akta Pembelian Kembali No. 17 tanggal 11 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Faridah SH., MKn, Notaris di Kota Tangerang (TERGUGAT III) (“Akta Pembelian Kembali – 2”) (vide **Bukti P.7.**);
12. Bahwa TERGUGAT IV adalah merupakan saudara kandung dari TERGUGAT II, yang bekerja sama dengan TERGUGAT I untuk melaksanakan penandatanganan atas seluruh akta-akta yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TERGUGAT III (vide **Bukti P.4.s/d Bukti P.7.**);

KASUS POSISI

13. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (vide **Bukti P.4.**) diketahui hal-hal sebagai berikut:
 - 13.1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.7286/Kembangan Utara, dengan luas 144 M2 (seratus empat puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00429/2006, tanggal 27 September 2006, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya, berlokasi di Jalan Pulau Opak Komplek Perum Taman Permata Buana Blok A 16 No.26 (“Tanah dan Bangunan”) (vide Bukti P3);
 - 13.2. Bahwa dikatakan dalam akta tersebut, PARA PENGGUGAT bermaksud menjual Tanah dan Bangunan tersebut kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT I bersedia membeli Tanah dan Bangunan dengan harga Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta Rupiah);
Bahwa PARA PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki maksud atau rencana sedikit pun untuk menjual Tanah dan Bangunan tersebut.



Bahwa PARA PENGGUGAT benar memerlukan dana pada saat itu guna pembayaran kewajiban hutangnya kepada Bank Perkreditan Rakyat Olympido ("Bank"), tetapi tidak pernah ada pembicaraan untuk melakukan pengalihan Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT I;

13.3. Bahwa pada mulanya berdasarkan Perjanjian kredit No. 14 tanggal 23 Desember 2015, dibuat dihadapan Firman Kurniawan SH, Notaris di kota Administrasi Jakarta Timur (" Selanjutnya disebut " Perjanjian Kredit"), PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II atau PARA PENGGUGAT mempunyai kewajiban pembayaran hutang terhadap Bank Perkreditan Rakyat Olympido (selanjutnya disebut " Bank ") beserta bunganya sejumlah Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta Rupiah) (selanjutnya disebut "Hutang") terhadap Hutang yang timbul dari Perjanjian Kredit tersebut oleh Bank telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Tanah dan Bangunan milik PARA PENGGUGAT tersebut;

13.4. Bahwa sehubungan dengan adanya kewajiban Hutang tersebut, PARA PENGGUGAT telah dibujuk oleh TERGUGAT IV ("Tuan Marco Halim") untuk meminjam uang / dana ataupun menggunakan dana dari TERGUGAT I (" Wang Mariyo") guna melunasi hutang yang timbul dari Perjanjian Kredit tersebut terhadap Bank;

13.5. Bahwa TERGUGAT I, II dan IV dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau bersama dengan itikad tidak baik guna memperoleh barang jaminan yaitu Tanah dan Bangunan milik PARA PENGGUGAT dengan harga yang semurah-murahnya, telah memberikan metode perjanjian pemberian hutang kepada PARA PENGGUGAT dengan cara sebagai berikut :

13.5.1. PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I harus menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan (Bukti P4) dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 51 tanggal 31 Agustus 2016 (Bukti P5), yang dibuat dihadapan Faridah SH. MKn, Notaris di Tangerang (TERGUGAT III), sebelum pemberian Hutang oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT tersebut terlaksana;

13.5.2. Bahwa sebagai Jaminan agar Tanah dan Bangunan tersebut dikembalikan oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT tersebut pada saat pinjaman/Hutang tersebut



dilunasi, maka PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I maupun TERGUGAT II akan menandatangani Akta Pembelian Kembali dihadapan Notaris yang sama (TERGUGAT III) yang memberikan waktu yang tidak terbatas/tidak ditentukan kepada PARA PENGGUGAT tersebut untuk membeli kembali Tanah dan Bangunan dari TERGUGAT I tersebut;

14. Bahwa dalam rangka perjanjian peminjaman uang tersebut akhirnya PARA PENGGUGAT terbujuk oleh TERGUGAT I, II dan IV untuk mengikuti metode perjanjian pemberian hutang ataupun perjanjian peminjaman uang, maka PARA PENGGUGAT telah menandatangani :

14.1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 50 tertanggal 31 Agustus 2016 (Bukti P4) yang dibuat dihadapan Faridah SH. MKn, Notaris di tangerang (TERGUGAT III) atas Bidang Tanah tersebut diatas, ditandatangani oleh dan antara ETTY HERAWATI (PENGUGAT I/Penjual I) dan LINDAWATI (PENGUGAT II/Penjual II) dengan Tuan Wang Mariyo (TERGUGAT I/Pembeli) dengan harga sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta Rupiah);

14.2. Perjanjian Pengosongan No. 51 tertanggal 3 Agustus 2016 (Bukti P5), yang dibuat dihadapan Farida SH.MKn, Notaris di Tangerang yang ditandatangani oleh dan antara ETTY HERAWATI (PENGUGAT I/Penjual I) dan LINDAWATI (PENGUGAT II/PENJUAL II) dengan Tuan Wang Mariyo (TERGUGAT I/PEMBELI).

14.3. Akta Pembelian Kembali – 1 No. 17 tanggal 11 Januari 2017 (Bukti P6), yang dibuat dihadapan Faridah SH, Notaris di Tangerang (TERGUGAT III), yang ditandatangani oleh dan antara PENGUGAT I dan TERGUGAT I;

14.4. Akta pembelian Kembali – 2 No. 17 tanggal 11 Januari 2017 (Bukti P7), yang dibuat dihadapan Faridah SH.MKn, Notaris di tangerang (TERGUGAT III), yang ditandatangani oleh dan antara PENGUGAT I dan TERGUGAT II;

Bahwa dalam Akta Pembelian Kembali – 1 dan 2 (Bukti P6&P7) tersebut di tentukan bahwa harga pembelian kembali Tanah dan Bangunan tersebut yang harus dibayarkan oleh PARA PENGUGAT adalah sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa adalah jelas dan nyata bahwa transaksi Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Bukti P4 tersebut, sebenarnya adalah Perjanjian Hutang Piutang yang terselubung, terbukti dengan adanya ataupun ditandatangani pula Akta Pembelian Kembali No. 17 tanggal 11 Januari 2017 (yang terdapat dalam 2 versi tersebut);
16. Bahwa perlu ditegaskan pula bahwa PARA PENGGUGAT sehubungan dengan penandatanganan Akta-akta tersebut diatas, sejak ditandatangani di hadapan notaris hingga Surat Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, PARA PENGGUGAT tidak pernah bertemu muka ataupun diperkenalkan dengan TERGUGAT I, oleh TERGUGAT II, IV dan TERGUGAT III selaku Notaris;
Dengan kata lain, bahwa pada waktu penandatanganan akta-akta tersebut dihadapan TERGUGAT III selaku Notaris, TERGUGAT I tidak pernah hadir, dan hanya dihadiri oleh TERGUGAT II dan IV;
17. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan (Bukti P5), dinyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - 17.1. Bahwa Pihak Pertama dengan penjualan atas persil tersebut harus juga mengosongkan tanah dan bangunan rumah diatas tanah yang dihuninya tersebut sebagaimana mestinya;
 - 17.2. Bahwa pengosongan itu adalah bagian yang tidak dapat dipisahkan dari **Akta Jual Beli** yang disebutkan diatas, tanpa pengosongan itu, maka penjualan dan pembelian tersebut tidak dilaksanakan;
Bahwa Akta Perjanjian Pengosongan ini adalah dokumen yang disodorkan secara sepihak oleh PARA TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT, dan PARA PENGGUGAT menandatangani Akta Perjanjian Pengosongan tersebut tanpa mengetahui maksud dari Akta Perjanjian Pengosongan dimaksud;
Bahwa **Akta Jual Beli yang dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengosongan tersebut tidak pernah ada dan tidak pernah ditandatangani** karena memang tidak pernah ada rencana atau pembicaraan yang sesungguhnya dari PARA PENGGUGAT untuk menjual ataupun mengalihkan Tanah dan Bangunan kepada PARA TERGUGAT, terutama kepada TERGUGAT I;
18. Bahwa berdasarkan Akta Pembelian Kembali – 1 (vide **Bukti P.6.**), dinyatakan bahwa **PENGGUGAT I menjamin pembayaran pembelian atas Tanah dan bangunan kepada TERGUGAT I** senilai Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta Rupiah) dan

Halaman 7 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



PENGGUGAT I siap dan bersedia dituntut secara pidana apabila PENGGUGAT I tidak membayar pembelian kembali atas sertifikat tanah; Bahwa PENGGUGAT I tidak pernah menjual ataupun mengalihkan Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT I sehingga tidak masuk akal apabila PENGGUGAT I harus melakukan pembayaran atas pembelian kembali Tanah dan Bangunan tersebut karena faktanya Tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan milik PARA PENGGUGAT sepenuhnya dan tidak ada pihak manapun yang berhak atas Tanah dan bangunan dimaksud;

19. Bahwa lebih lanjut berdasarkan Akta Pembelian Kembali – 2 (vide **Bukti P.7.**), dinyatakan pula **PENGGUGAT I menjamin pembayaran pembelian atas Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT II** senilai Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta Rupiah) dan PENGGUGAT I siap dan bersedia dituntut secara pidana apabila PENGGUGAT I tidak membayar pembelian kembali atas sertifikat tanah. Bahwa Akta Pembelian Kembali – 2 (vide **Bukti P.7.**) ini memiliki isi dan objek yang sama persis dengan Akta Pembelian Kembali – 1 (vide **Bukti P.6.**) tetapi berbeda pihak yang menandatangani; Bahwa PENGGUGAT I juga tidak pernah menjual ataupun mengalihkan Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT II sehingga sangat tidak mungkin dan tidak masuk akal apabila PENGGUGAT I juga harus melakukan pembayaran atas pembelian kembali Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT II karena Tanah dan Bangunan tidak pernah diperjualbelikan oleh PARA PENGGUGAT kepada pihak manapun, dan sampai saat ini Tanah dan Bangunan adalah merupakan milik PARA PENGGUGAT sepenuhnya dan tidak ada pihak manapun yang berhak atas Tanah dan Bangunan tersebut;
20. Bahwa lebih lanjut dijelaskan disini, sejak awal PARA PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki salinan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan, dan Akta Pembelian Kembali – 1, PARA TERGUGAT hanya menyerahkan salinan Akta Pembelian Kembali – 2; bahwa pada akhirnya PARA PENGGUGAT mencoba meminta salinan dokumen-dokumen tersebut kepada TERGUGAT IV namun TERGUGAT IV sama sekali tidak menggubris permintaan dari PARA PENGGUGAT;
21. Bahwa terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan, Akta Pembelian Kembali – 1, dan Akta Pembelian Kembali – 2, adalah dilatarbelakangi kebutuhan PARA PENGGUGAT akan dana sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta Rupiah) untuk pembayaran kredit di Bank Perkreditan Rakyat Olympindo;

Kebutuhan PARA PENGGUGAT akan dana sebesar Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta Rupiah) tersebut telah dimanfaatkan oleh PARA TERGUGAT untuk mencari keuntungan sendiri dengan membuat rekayasa seolah-olah telah terjadi pengalihan hak atas Tanah dan Bangunan, dan mengambilalih dokumen asli Sertifikat Hak Milik No.7286/Kembang Utara;

22. Bahwa benar, PARA PENGGUGAT membutuhkan dana sebesar Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta Rupiah) untuk pembayaran kredit di Bank Perkreditan Rakyat Olympindo, namun PARA PENGGUGAT tidak pernah bermaksud ataupun merencanakan untuk menjual ataupun mengalihkan Tanah dan Bangunan milik PARA PENGGUGAT;

Bahwa PARA TERGUGAT telah membujuk dan merayu PARA PENGGUGAT untuk melaksanakan cara-cara yang disodorkan oleh PARA TERGUGAT agar dana yang dibutuhkan oleh PARA PENGGUGAT dapat dipinjamkan; Oleh karena situasi PARA PENGGUGAT pada saat itu memang membutuhkan dana sebesar Rp.3.200.000.000,- dan PARA PENGGUGAT mempercayai PARA TERGUGAT maka akhirnya PARA PENGGUGAT mengikut cara-cara yang disodorkan oleh PARA TERGUGAT namun PARA PENGGUGAT sama sekali tidak menyadari bahwa cara-cara tersebut adalah merupakan akal-akalan dari PARA TERGUGAT untuk mengelabui PARA PENGGUGAT yang lagi terdesak untuk membayar hutang kepada Bank Perkreditan Rakyat Olympindo;

Bahwa setelah hutang kepada Bank Perkreditan Rakyat Olympindo dibayarkan, PARA TERGUGAT mengambil dan menguasai dokumen asli dari Bidang Tanah milik PARA PENGGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik No.7286/Kembang Utara;

23. Bahwa berdasarkan Akta Pembelian Kembali – 2, TERGUGAT IV yang notabene merupakan saudara kandung dari TERGUGAT II mendatangi PARA PEGGUGAT dan menagih uang sebesar Rp.4.500.000.000,- untuk segera dibayarkan;

Bahwa PARA PENGGUGAT tidak bersedia melakukan pembayaran tersebut karena merasa tidak pernah melakukan transaksi sebesar Rp.4.500.000.000,- namun TERGUGAT IV berusaha terus memaksa PARA PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran tersebut;

24. Bahwa PARA PENGGUGAT akhirnya menyadari PARA TERGUGAT telah sengaja menjebak PARA PENGGUGAT untuk menyerahkan Tanah dan

Halaman 9 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bangunan atau menyerahkan uang sebesar Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta Rupiah) kepada PARA TERGUGAT melalui transaksi-transaksi yang tidak dipahami oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan, Akta Perjanjian Pembelian Kembali - 1, dan Akta Perjanjian Pembelian Kembali - 2, dengan ancaman pidana apabila PARA PENGGUGAT tidak bersedia melakukan pembayaran tersebut, padahal dana yang diperlukan untuk membayar kredit kepada Bank Perkreditan Rakyat Olypindo hanyalah sebesar Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta Rupiah) namun PARA PENGGUGAT harus membayar kepada PARA TERGUGAT dana sebesar Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta Rupiah) tentunya hal ini sangat merugikan PARA PENGGUGAT.

25. Bahwa patut diduga PARA TERGUGAT telah bekerjasama sejak awal untuk melakukan semua transaksi semu tersebut;

Bahwa PARA PENGGUGAT tidak pernah bertemu dengan TERGUGAT I yang telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Pengosongan dan Akta Perjanjian Pembelian Kembali - 1, dimana seharusnya para pihak yang bertandatangan haruslah datang menghadap ke notaris secara bersama-sama sebagai mana dicantumkan oleh TERGUGAT III dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan dan Akta Pembelian Kembali - 1, namun faktanya PARA PENGGUGAT tidak pernah bertemu bahkan tidak mengenal TERGUGAT I;

Dengan diterbitkannya Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan dan Akta Perjanjian Pembelian Kembali - 1 patut diduga TERGUGAT III mengenal TERGUGAT I namun tidak mempertemukannya dengan PARA PENGGUGAT padahal seharusnya hal tersebut wajib dilakukan oleh TERGUGAT III selaku Notaris/Pejabat Publik. Hal mana menunjukan bahwa TERGUGAT III selaku Notaris telah melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Jabatan Notaris;

Bahwa lebih lanjut terbitnya Akta Pembelian Kembali - 2 tentunya sangat membingungkan karena Akta Pembelian Kembali - 2 ini memiliki isi dan objek yang sama namun berbeda subjek dengan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan dan Akta Pembelian Kembali - 1, dimana Akta Pembelian Kembali - 2 tersebut ditandatangani oleh PENGGUGAT I dengan TERGUGAT II, tanpa latar belakang transaksi yang jelas dan tidak ada hubungannya dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.



- Bagaimana mungkin PENGUGAT menandatangani Akta Pembelian Kembali – 2 dengan TERUGAT II sementara Akta Pengikatan Jual Beli ditandatangani oleh PARA PENGUGAT dengan TERUGAT I, namun tiba-tiba muncul Akta Pembelian Kembali - 2 antara PENGUGAT I dan TERUGAT II untuk objek yang sama dengan Akta Pengikatan Jual Beli;
26. Bahwa adapun tindakan-tindakan yang dilakukan oleh PARA TERUGAT yang merugikan PENGUGAT adalah sebagai berikut:
- 26.1. Bahwa PARA TERUGAT telah membujuk dan merayu PARA PENGUGAT untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan, Akta Pembelian Kembali - 1, dan Akta Pembelian Kembali - 2, yang menyebabkan PARA PENGUGAT seolah-olah telah mengalihkan Tanah dan Bangunan milik PARA PENGUGAT kepada PARA TERUGAT dan PARA TERUGAT mengambil dan menguasai dokumen asli Sertifikat Hak Milik No.7286/Kembangan Utara;
- 26.2. Bahwa PARA TERUGAT telah membuat transaksi semu yang menyebabkan PARA PENGUGAT seolah-olah mempunyai kewajiban membeli kembali Tanah dan Bangunan sebesar Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta Rupiah) kalau tidak PARA PENGUGAT akan dituntut secara pidana atau PARA PENGUGAT harus melepaskan hak kepemilikan atas Tanah dan Bangunan kepada PARA TERUGAT;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERUGAT

27. Bahwa Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUHPdata”) menyatakan sebagai berikut:
- “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.”*
28. Bahwa Pasal 1335 KUHPdata menyatakan sebagai berikut:
- “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”*
29. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terdapat pada poin No.13 sampai dengan No.26 surat gugatan ini terbukti PARA TERUGAT telah bekerja



sama dengan itikad tidak baik untuk mengelabui PARA PENGGUGAT sedemikian rupa hingga membuat PARA PENGGUGAT percaya sepenuhnya kepada PARA TERGUGAT dan melakukan penandatanganan terhadap dokumen-dokumen yang sudah diatur dan ditentukan oleh PARA TERGUGAT;

30. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terdapat pada poin No.13 sampai dengan No.26 surat gugatan ini terbukti PARA TERGUGAT sejak awal telah memiliki itikad buruk untuk mengupayakan atau menyebabkan PARA PENGGUGAT akhirnya menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan, Akta Pembelian Kembali - 1, dan Akta Pembelian Kembali - 2, walaupun PARA PENGGUGAT tidak menyadari akibat dari ditandatanganinya dokumen-dokumen tersebut akan dapat menyebabkan PARA TERGUGAT memiliki kesempatan untuk menekan PARA PENGGUGAT untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan atau membayar uang sebesar Rp.4.500.000.000,-
31. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas terbukti PARA TERGUGAT telah dengan sengaja melakukan perbuatan yang merugikan PARA PENGGUGAT dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan suatu perjanjian oleh karenanya PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menyebabkan kerugian baik secara material maupun immaterial bagi PARA PENGGUGAT;
32. Bahwa berdasarkan Pasal 1328 juncto Pasal 1335 KUHPerdata maka seluruh Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan, Akta Pembelian Kembali - 1, dan Akta Pembelian Kembali - 2, adalah tidak sah dan tidak mengikat PARA PENGGUGAT, disebabkan timbulnya berdasarkan suatu keadaan atau sebab yang tidak halal sebagaimana dimaksud dalam salah satu unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. oleh karenanya sangat wajar dan berdasar secara hukum untuk dinyatakan batal demi hukum, atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
33. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mengalami kerugian sebagai berikut:
 - (i) Kerugian Material

Bahwa Kerugian akibat Para Tergugat telah membuat transaksi semu yang menyebabkan Para Penggugat mempunyai kewajiban untuk membeli kembali Tanah dan Bangunan dimaksud diatas terhadap Para



Tergugat, sehingga Para Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 4.500.000.000,- [empat milyar lima ratus juta Rupiah].

(ii) Kerugian Immaterial

Bahwa kerugian immaterial yang diderita oleh PARA PENGGUGAT tidaklah dapat dinilai dengan uang karena PARA PENGGUGAT telah mengalami tekanan emosional, perasaan takut, dan rasa kekecewaan yang besar karena telah merasa dijebak dalam kondisi yang saat itu memerlukan bantuan karena terdesak kebutuhan biaya, hal ini menyebabkan PARA PENGGUGAT tidak dapat beraktifitas dan melakukan pekerjaan sebagaimana biasanya., namun demi mendapatkan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini dan untuk memudahkan proses gugatan maka PARA PENGGUGAT meminta ganti kerugian atas kerugian immaterial yang diderita oleh PARA PENGGUGAT sebesar **Rp.2.000.000.000,- (dua miliar Rupiah);**

Bahwa dengan demikian jumlah seluruh kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah sebesar **Rp. 6.500.000.000,- [enam milyar lima ratus Juta Rupiah];**

34. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dinyatakan:

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

Bahwa karenanya adalah pantas dan beralasan hukum, untuk menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng bertanggungjawab mengganti seluruh kerugian baik material maupun immaterial yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat perbuatan PARA TERGUGAT tersebut;

35. Bahwa untuk menjamin agar PARA PENGGUGAT dapat memperoleh haknya yaitu atas penggantian seluruh kerugian yang ditimbulkan oleh PARA TERGUGAT tersebut, maka cukup alasan menurut hukum untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 7286/Kembangan Utara, dengan luas 144 m2, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No. 00429/2006 tanggal 27 September 2006, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya, yang terletak/berlokasi di jalan Pulau Opak, Komplek Perum Taman Permata Buana Blok A16 No. 26, Kelurahan Kembangan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kembangan Kodya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, terdaftar atas nama Para Penggugat (vide Bukti P3);

36. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan atas bukti-bukti yang otentik, yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh siapapun termasuk PARA TERGUGAT, maka putusan dalam perkara ini mohon agar dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

PERMOHONAN SITA JAMINAN TERLEBIH DAHULU

Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 7286/Kembangan Utara, dengan luas 144 m², sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No. 00429/2006 tanggal 27 September 2006, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada diatasnya, yang terletak/berlokasi di jalan Pulau Opak, Komplek Perum Taman Permata Buana Blok A16 No. 26, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan Kodya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, terdaftar atas nama Para Penggugat (vide Bukti P3);

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk keseluruhan;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PENGGUGAT karena telah berupaya mengambil Tanah dan Bangunan ataupun pembayaran uang sebesar Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta Rupiah) dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Pengosongan, Akta Perjanjian Pembelian Kembali - 1, dan Akta Perjanjian Pembelian Kembali - 2, adalah tidak sah dan batal demi hukum, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara hukum;
4. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar seluruh kerugian yang telah diderita oleh PARA PENGGUGAT, yaitu sebesar Rp. 6.500.000.000,- [**enam milyar lima ratus juta Rupiah**] secara tunai dan sekaligus;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang ada;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;

Halaman 14 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum PARA TERGUGAT membayar seluruh biaya perkara ini;
Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat, Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 11 Desember 2017, sebagai berikut :

1. Bahwa, Para Tergugat dengan ini menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

DALAM EKSEPSI.

Kompetensi Relatif

2. Bahwa Para Penggugat telah salah dalam menentukan kompetensi relatif pada perkara a quo, karena hukum acara perdata Indonesia mengenal asas hukum *actor sequitor forum rei* sebagaimana diatur pada Pasal 118 ayat (1) HIR yang berarti bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri di wilayah tempat tinggal Tergugat. Dalam hal ini, Para Tergugat tidak ada satupun yang bertempat tinggal di wilayah Jakarta Barat, sehingga oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;
3. Bahwa, dalam dalil gugatannya Para Penggugat menganggap bahwa yang menjadi pangkal permasalahannya adalah terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 50 tanggal 31 Agustus 2016 dan beberapa akta lain yang dibuat di hadapan Tergugat III. Mengingat hal ini merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, maka seyogyanya Para Penggugat melakukan permohonan pembatalan akta otentik di Pengadilan Negeri Tanerang, dan tidak relevan mengajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
4. Bahwa, dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak.

5. Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat telah tepat dan berlandaskan hukum, yang mana segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat juga berdasarkan pada kesepakatan dengan Para Penggugat;

Halaman 15 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, berdasarkan Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli No. 50 tanggal 31 Agustus 2016 menegaskan bahwa Tergugat I mempunyai hak dan wewenang untuk melakukan segala tindakan hukum atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 7286/Kembangan Utara;
7. Bahwa, perlu diketahui sebelumnya, Sertifikat Hak Milik No. 7286/Kembangan Utara telah dijaminkan kepada PT. trans Pasific suatu perusahaan Finance, sehingga oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena tidak menjadikan pihak Bank sebagai pihak dalam perkara *aquo*;
8. Bahwa, dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA.

9. Bahwa, Para Tergugat mohon agar segala sesuatu yang Para Tergugat sampaikan dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

Hubungan Hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat.

10. Bahwa, terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 50 tanggal 31 Agustus 2016, Akta Perjanjian Pengosongan No. 51 tanggal 31 Agustus 2016, dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 52 tanggal 31 Agustus 2016, **antara Para Penggugat dengan Para Tergugat** yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat III telah berdasarkan hukum, karena telah disepakati oleh para pihak. Kemudian Para Tergugat sangat keberatan dengan dalil gugatan Para Penggugat butir 15 yang menjelaskan bahwa Para Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat I. Hal ini karena Para Penggugat yang sudah datang ke kantor Tergugat III untuk melakukan tanda tangan akta tersebut tidak bersedia untuk menunggu Tergugat I yang pada saat itu agak terlambat dan masih mengalami kemacetan lalu lintas. Hingga pada akhirnya Para Penggugat tidak bertemu dengan Tergugat I, dan Para Penggugat berinisiatif untuk melakukan penandatanganan akta terlebih dahulu daripada Tergugat I. Pada saat itu Para Penggugat dan Tergugat I juga menyatakan bahwa sama sekali tidak keberatan terhadap hal ini apabila Para Penggugat tanda tangan terlebih dahulu;
11. Bahwa, terbitnya Akta Pembelian Kembali No. 17 tanggal 11 Januari 2017 **antara Penggugat I dan Tergugat II** yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat II juga berlandaskan hukum yang jelas, karena adanya kesepakatan antara para pihak;

Halaman 16 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Para Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

12. Bahwa, dalam dalil gugatan Para Penggugat butir 12 hingga butir 25 merupakan sesuatu yang sangat mengada-ada, karena faktanya Tergugat I telah beritikad baik menjalankan kewajiban pembayaran senilai Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah), namun sebaliknya Para Penggugat tidak segera melakukan pengosongan tanah dan bangunan hingga saat ini, padahal berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian Pengosongan No. 51 tanggal 31 Agustus 2016 menegaskan bahwa Para Penggugat wajib untuk mengosongkan tanah dan bangunan dalam waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2016 atau harus kosong setodak-tidaknya pada tanggal 31 Agustus 2017;

13. Bahwa, Para Tergugat sangat keberatan dengan pernyataan Para Penggugat dalam gugatannya yang selalu menyatakan "Para Tergugat bermaksud menguntungkan diri sendiri", "Perjanjian Hutang piutang Terselubung", "Para Tergugat menipu para Penggugat", "Para Tergugat bekerjasama" dan lain sebagainya. Hal ini sangat tidak elok untuk mendeskreditkan Para Tergugat seperti itu, dan justru yang menjadi sangat mengherankan adalah Para Penggugat sesungguhnya telah menggunakan uang milik Tergugat I senilai Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) untuk kepentingan pribadinya, tapi malah menganggap Para Tergugat tidak beritikad baik, padahal Para Tergugat telah membantu kesulitan Para Penggugat. Oleh karenanya, Para Tergugat berpendapat ada upaya tidak baik yang sengaja dibangun oleh Para Penggugat untuk memperoleh keuntungan. Disamping itu, pengikatan yang terjadi dalam perkara aquo sesungguhnya telah tepat dan berlandas hukum, karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, serta dengan ini menegaskan Para Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Berikut aturan hukum tentang kekuatan hukum kesepakatan;

Pasal 1338 KUH Perdata jo Pasal 1339 KUH Perdata jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 568 K/Sip/1983, tanggal 12 September 1983 jo No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 1338 KUH Perdata

"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-



alasan yang oleh undang undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Pasal 1339 KUH Perdata

"suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifatnya perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang undang."

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 568 K/Sip/1983, tanggal 12 September 1983

"perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang undang."

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973

"pasal 1338 BW masih tetap berlaku dalam perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan PT pihak-pihak harus mentaati apa yang telah mereka setuju..."

14. Bahwa, dali Para Penggugat butir 25-26 dalam gugatannya sangatlah tidak tepat, karena eksistensi Pasal 1328 BW harus ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebelum menuntut suatu tuntutan perdata. Dengan demikian, tidak logis apabila menggunakan aturan hukum ini dalam mengajukantuntutan kepada Para Tergugat;

Kerugian Para Penggugat Tidak Logis dan Berlandaskan Hukum.

15. Bahwa, Para Penggugat telah sangat mengada-ada dalam menentukan kerugiannya. Hal ini menunjukkan dengan nominal uang yang diajukan senilai Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) itu ?;
16. Bahwa, kerugian imateriil yang diajukan oleh Para Penggugat juga tidak berdasar, karena sesungguhnya Para Tergugatlah yang mengalami kerugian, yakni tidak dilakukan pengosongan atas tanah dan bangunan yang ditinggali oleh Para Penggugat. Selain itu, Trgugat I juga tidak dapat menempati dan bahkan menikmati tempat yang telah dibelinya;
- Bahwa berdasarkan putusan-putusan Mahkamah Agung RI menjelaskan sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970

"ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa memerinci kerugian-kerugian dalam bentuk apa apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima. karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."



Putusan Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980

“petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983

“karena ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judex Factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 558 K/Sip/1983, tanggal 28 Mei 1983

17. Bahwa, dengan demikian tidak adanya kerugian yang dialami oleh Para Tergugat, dan sangat pantas Pasal 1365 BW tidak berlaku, dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menolak atau tidak menerima gugatan Para Tergugat;

Tentang Sita Jaminan

18. Bahwa, Para Tergugat dengan ini keberatan atas permohonan sita jaminan yang dilakukan oleh Para Penggugat, karena yang berhak atas tanah dan bangunan ini adalah Tergugat I dengan proses pengalihan hak yang berlandaskan hukum yang jelas dan pasti. Oleh karena itu, permohonan ini patut ditolak atau tidak diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

PERMOHONAN

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka Para Tergugat mohon dengan hormat Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat c.q. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

SITA JAMINAN TERLEBIH DAHULU

1. Menolak Sita Jaminan Terlebih Dahulu Penggugat I dan Penggugat II;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya menyatakan menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;



2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 2018 Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sejumlah Rp. 1.816.000,- (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 2018 Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tersebut, Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 2 Mei 2018 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 Desember 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Desember 2018 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 21 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 10 Agustus 2018 yang diterima bagian banding Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 13 Agustus 2018. Turunan memori banding dan tambahan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Desember 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Desember 2018 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 21 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana ternyata dari Relaas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 2 Agustus 2018, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 Desember 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Desember 2018 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 21 Nopember 2018;;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan di tingkat banding setelah Majelis Hakim Tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mencermati waktu saat Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat menjatuhkan putusan perkara a quo pada tanggal 24 April 2018 dan waktu ketika Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan permohonan banding pada tanggal 2 Mei 2018 dan mencermati pula segala formalitas mengenai penyampaian memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat serta pemberitahuan-pemberitahuan lainnya berkenaan dengan adanya permohonan banding tersebut maka permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat di dalam memori bandingnya tanggal 17 Januari 2019, yang pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan Hakim yang menyatakan bahwa Para Pembanding tidak dapat membuktikan gugatan adalah tidak tepat.

Halaman 21 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat salah/keliru di dalam memberikan pertimbangan hukum.
3. Bahwa Para Terbanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pembanding karena telah menandatangani akta pengikatan jual beli perjanjian pengosongan dan akta pembelian kembali dengan itikad buruk dalam bentuk penipuan;
4. Bahwa karena Para Terbanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pembanding, maka berdasarkan Pasal 1328 dan 1335 KUHPdata, Para Pembanding berhak menuntut pembatalan atas akta pengikatan jual beli perjanjian pengosongan dan akta pembelian kembali.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, telah dianggap termaktub dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 2018, Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt serta memperhatikan memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat, sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat seluruhnya dan menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya sebagaimana dalam amar putusan tersebut. Dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan –alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sesuai permintaan Para Pembanding semula Para Penggugat;

Halaman 22 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 2018 Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan RV ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 2018 Nomor 487/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SENIN tanggal 22 JULI 2019** oleh ami **ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum** dan **ACHMAD YUSAK, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 337/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 20 Juni 2019 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum

Halaman 23 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari **SENIN** tanggal **29 JULI 2019** dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **WARGIATI, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 337/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 20 Juni 2019, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum

ESTER SIREGAR, S.H.,M.H

ACHMAD YUSAK, S.H.,M.H

PANITERA PENGGANTI

WARGIATI, S.H.,M.H

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 6.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | :Rp134.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 24 Putusan Nomor. 337/PDT/2019/PT.DKI